



«АСП Диагональ»

Общество с ограниченной ответственностью

ИНН 7203495753 КПП 720301001 Расчетный счет 40702810838290004810

ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Корреспондентский счет 30101810100000000964 БИК 046577964

Юр адрес: 625048, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.19-62,

Офис: 625003, г. Тюмень, ул. Чернышевского 2б, корпус 2

705020tmn@mail.ru, тел 8(3452)70-50-20

Заказчик – ООО «Сила Девелопмент»

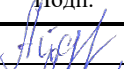
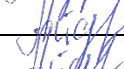
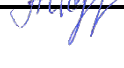
Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

016-23-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док	Подп.	Дата
1	016-01П		02.24
2	016-02П		03.24
3	016-03П		04.24

Тюмень, 2023 г.



«АСП Диагональ»

Общество с ограниченной ответственностью

ИНН 7203495753 КПП 720301001 Расчетный счет 40702810838290004810

ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Корреспондентский счет 30101810100000000964 БИК 046577964

Юр адрес: 625048, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.19-62,

Офис: 625003, г. Тюмень, ул. Чернышевского 26, корпус 2

705020tmn@mail.ru, тел 8(3452)70-50-20

Заказчик – ООО «Сила Девелопмент»

Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

016-23-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.В. Айдакова

А.В. Айдакова

Тюмень, 2023 г.

Согласованно

Исполн

Разрешение		Обозначение		016-23-ПЗУ				
016-01п		Наименование объекта строительства		Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена				
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание		
1		Текстовая часть Добавлена информация о СЗЗ Добавлен расчет площадок Откорректирована ссылка на Местные нормативы Добавлена информация о существующей парковке Графическая часть Добавлены расстояния до мусорной площадки Добавлены расстояния от выезда паркинга до жилого дома Добавлены дренажные колодцы Откорректирован сводный план инженерных сетей						
Изм. внёс	Усатый		02.24	ООО «АСП Диагональ»			Лист	Листов
Составил	Усатый		02.24				1	1
ГИП	Айдакова		02.24					
Утвердил								

Согласованно

Исполнитель

Разрешение		Обозначение		016-23-ПЗУ				
016-02п		Наименование объекта строительства		Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена				
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание		
02		Текстовая часть Добавлена информация о доп. участках Добавлена информация о ЗОУИТ Откорректирован расчет площадей Графическая часть Добавлены границы ЗОУИТ Добавлены границы ОКН						
Изм. внес	Усатый		02.24	ООО «АСП Диагональ»			Лист	Листов
Составил	Усатый		02.24				1	1
ГИП	Айдакова		02.24					
Утвердил								

Согласованно

Исполн

Разрешение		Обозначение		016-23-ПЗУ				
016-03п		Наименование объекта строительства		Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена				
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание		
03		Текстовая часть Добавлена информация о правоустанавливающих документах ЗУ-6 Откорректирован расчет машино-мест Исключена Зона с особыми условиями использования территории, охранная зона Воздушной линии 0.4 кВ, ТП – 104 адрес объекта: Тюменская область, город Тюмень, ТП – 104; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций						
Изм. внес	Усатый		04.24	ООО «АСП Диагональ»			Лист	Листов
Составил	Усатый		04.24				1	1
ГИП	Айдакова		04.24					
Утвердил								

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
016-23-ПЗУ-С	Содержание тома	1
016-23-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	3
016-23-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
	Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500	14
	Типы и конструкции покрытий, М1:20	15
	План организации рельефа, М 1:500	16
	План земляных масс, М 1:500	17
	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения, М 1:500	18
	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства, М 1:2000	19

						016-23-ПЗУ-С		
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Разраб.		Шлидт			04.23	Содержание тома	Стадия	Лист
							П	2
								Листов
Н. контр.	Валиев				04.23	ООО«АСП Диагональ»		

Содержание

Содержание	3
а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
а(1). Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	5
б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	6
в. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.....	6
г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	9
д. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	9
е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	9
ж. Описание решений по благоустройству территории	10
з. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.....	11
и. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	11
к. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения....	11
л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	12

						016-23-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кодуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шлидт			04.23		П	1	11
Н. контр.	Вилиев				04.23		ООО «АСП Диагональ»		

Текстовая часть

а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

В административном отношении проектируемый Жилой комплекс в Центральном районе города Тюмени по ул. ул. Герцена в границах улиц ул. Герцена, ул. Семакова, ул. Кирова.

Проектируемый участок граничит:

- с юго-востока – с «красной линией» ул. Кирова;
- с юго-запада- с «красной линией» ул. Герцена;
- с северо-запада- с «красной линией» ул. Семакова
- с северо-востока – с территорией ОКН «Жилой дом» по ул. Семакова,33 и с территорией существующих жилых домов по ул. Урицкого, 18, 22.

Участок свободен от застройки.

ЗУ 1 – Градостроительный план земельного участка № РФ-72-3-04-0-00-2024-0917-0 от 26.02.2024

ЗУ 2 – Договор безвозмездного выполнения работ № 02/22-ДБП от 28.01.2022, для размещения спортивных и детских площадок, устройство парковок.

ЗУ 3 – Договор безвозмездного выполнения работ № 03/22-ДБП от 18.02.2022, для размещения парковки/тротуара.

ЗУ 5 – Выписка ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216004:8591

ЗУ 6 – Соглашение № б/н об установлении сервитута на земельный участок от 29.03.2024

ЗУ 8 – Разрешение на использование земельного участка №282 от 22.11.2023, для размещения проезда

Климат, рассматриваемой территории, более континентальный и более суровый, чем климат районов, лежащих на той же широте к западу от Урала. Формирование климата происходит под влиянием западного переноса воздушных масс. Наблюдается более быстрая смена циклонов и антициклонов, чем в Европейской части России, что способствует большой изменчивости погоды. В любой сезон года возможны резкие колебания температуры воздуха не только от месяца к месяцу, но даже и в течение суток. Особенно неустойчива погода в начале зимы и весной.

Среднегодовая температура воздуха составляет 0.9°C, среднемесячная температура воздуха наиболее холодного месяца января – минус 17.4 °C, а самого жаркого июля – плюс 18.2 °C. Зимой в данном районе преобладают юго-западные ветры, летом- северо-западные. Средняя годовая скорость ветра составляет 3.0 м/с. Средние месячные скорости ветра изменяются в пределах 2.4–3.4 м/с.

Согласно физико-географическому районированию Тюменской области исследуемый участок расположен в границах Тавдинско-Пышминской провинции.

Несмотря на ограниченные размеры, провинция представляет собой сочетание разнородных орографических элементов. Западная часть Нижнетавдинского района и Туринско-Пышминский водораздел - это возвышенное продолжение Туринской наклонной равнины. Севернее и южнее располагаются террасовые и озерно-аллювиальные низины, занятые обширными болотными массивами (Тарманским, Тараскульско-Боровским).

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Местность плоскоместно-западинного подтаежного типа располагается на дренированном Туринско-Пышминском водоразделе и составляет основу естественных комплексов Тюмени и ее ближайших окрестностей.

Основной зональной почвой являются серые лесные. Они размещаются крупными массивами и сочетаются с лугово-черноземными или дерново-подзолистыми почвами. По схеме геоботанического районирования Тюменской области исследуемая территория расположена в подзоне мелколиственных осиново-березовых лесов и относится к Туринско-Тобольскому округу материковых лугов в сочетании с сосновыми и осиново-березовыми травяными лесами. Зонально, подзона мелколиственных лесов характеризуется господством травяных березняков и осинников.

а(1). Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: охранная зона объекта: КЛ 0,4 кВ ф. "Урицкого 16" ввод 1,2, расположенного: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Урицкого 14,16,18,22; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций. Проектируемое здание расположено с учетом расположения охранной зоны инженерных коммуникаций.

Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, ул. Семакова, 33.

Земельный участок находится в зоне ограничения 5-ти этажной застройки, установленной решением Исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 30.01.1990 № 15 «Об утверждении охранных зон Центральной части города Тюмени». Проектируемое здание 5-ти этажное.

Весь земельный участок находится:

Третья подзона приаэродромной территории, аэродрома гражданской авиации Плеханово (сектор 11, 106). Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 24.05.2023 № 339-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово». Высота проектируемого здания не превышает 178,8 м;

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово. Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 24.05.2023 № 339-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово». Проектируемое здание не относится к опасным производственным объектам, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово. Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 24.05.2023 № 339-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово». Проектируемый объект, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц;

Подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

(Рощино) сектор 3.6. Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 18.05.2023 № 314-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино)». Высота проектируемого здания не превышает 265.18 м;

Подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино). Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 18.05.2023 № 314-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино)». Проектируемое здание не относится к опасным производственным объектам, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино). Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 18.05.2023 № 314-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино)». Проектируемый объект, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

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

Создание санитарно-защитных зон (СЗЗ) предусмотрено Градостроительным кодексом РФ от 7 мая 1998г. (ст. 37), Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 мая 1999г. (ст. 12), Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002г. №7-ФЗ (ст. 52) и устанавливаются в целях охраны окружающей среды в местах проживания населения.

Согласно положениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 («Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», гл.VII «Санитарная классификация объектов») на участке нет объектов капитального строительства, для которых устанавливается специальная территория с особым режимом использования (СЗЗ).

Расстояние от ворот въезда в паркинг до жилого дома по адресу г. Тюмень, ул. Семакова, 33 составляет 26,5 м. Вент шахты паркинга выходят на крышу 5-ти этажного жилого здания. Расстояние от существующей парковки вместимостью 22 машино-места составляет 15 м, расстоянии от проектируемой парковки вместимостью 17 машино-мест до жилого дома составляет 10,1 метров. Расстояние от контейнерной площадки до здания, площадок отдыха, детской и спортивной составляет более 20 м. Расстояние от контейнерной площадки до входа в здание составляет 35,3 м.

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

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании задания на проектирование, градостроительного плана земельного участка и в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		4

123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», МНГП г. Тюмени и РНГП Тюменской области.

Земельный участок расположен в границах территориальной зоны жилой застройки Ж-4. Зона сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-4

1. Зона сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-4 выделена для сохранения

многоэтажной многоквартирной жилой застройки и создания условий комфортного проживания граждан.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами

Градостроительные регламенты, установленные для зоны сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами в границах исторического центра города, действуют с учетом ограничений, предусмотренных для зон охраны объектов культурного наследия.

Проектом предусматривается размещение на участке пятиэтажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом.

Планировочная организация земельного участка обеспечивает наиболее благоприятные условия для игр, отдыха и занятия спортом, рациональное и экономное использование земельного участка и наибольшую эффективность капитальных вложений. При планировочной организации земельного участка учтены природные особенности района строительства (уровень грунтовых вод, рельеф, климат и др.).

При планировочной организации земельного участка проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- организация рельефа с максимальным использованием выработанного грунта для обратной засыпки;
- организация отвода поверхностных вод по продольным и поперечным уклонам проездов, площадок, тротуаров, спланированным газонам;
- функциональное зонирование территории с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- устройство пожарных проездов, автостоянок, тротуаров и площадок (для отдыха взрослых, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей) с усовершенствованными покрытиями, обладающими хорошими эксплуатационными характеристиками, удобными в использовании (нескользящие) и внешне привлекательные;
- освещение территории;
- оснащение площадок оборудованием (игровое, спортивное, хозяйственное) и малыми архитектурными формами (МАФ);
- озеленение территории.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и СТУ проезд пожарной техники обеспечен с двух сторон. На расстоянии 5,0 метров запроектированы пожарные проезды с покрытием из газонной решетки, совмещенные с тротуаром общей шириной 4,2 метра. Дворовое пространство огорожено с двух сторон. Доступ в дворовое пространство возможен только для специальной техники (МЧС, коммунальные службы). Вдоль ул. Герцена в границах ЗУ5,

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		5

ЗУ6, размещаются проектируемые площадки для хранения автомобилей на 16 машино-мест.

Разгрузка и загрузка крупногабаритной мебели для всех секций осуществляется со стороны ул. Герцена по проезду между проектируемыми парковками.

Проектом предусмотрено размещение необходимых площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и для хозяйственных целей. Детская площадка рассчитана для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, и расположена на расстоянии не менее 10 м от окон жилых домов. Площадка для занятий физкультурой предусмотрена для физических упражнений, с соответствующими габаритами, расстояние от площадки до окон жилых домов – не менее 10,0 м. Запроектирована также хозяйственная площадка для сушки белья и чистки ковров. Сбор ТКО осуществляется в контейнеры, расположенные на контейнерной площадке. **Обслуживание контейнерной площадки производится со стороны ул. Кирова по существующему проезду.**

Расчет площадок (МНГП г. Тюмени постановление от 25 декабря 2014 года № 243 (с изменениями на 24 сентября 2020 года): площадка детская игровая, $0,7\text{м}^2/\text{чел.}$, 127 чел. $\times 0,7\text{ м}^2 = 88,9\text{ м}^2$, по проекту 90,53 м²; площадка для отдыха взрослых, $0,1\text{м}^2/\text{чел.}$, 127 чел. $\times 0,1\text{ м}^2 = 12,7\text{ м}^2$, по проекту 21,5 м²; площадка хозяйственная, $0,3\text{м}^2/\text{чел.}$, 127 чел. $\times 0,3\text{ м}^2 = 38,1\text{ м}^2$, по проекту 51,5 м²; площадка для занятий физкультурой, $2,0\text{м}^2/\text{чел.}$, 127 чел. $\times 2,0\text{ м}^2 = 254\text{ м}^2$ (допускается уменьшать, но не более чем на 50%), по проекту 144,75 м². На расстоянии менее 300 м по ул. Крупской, 21 расположена Гимназия №1 со спортивным ядром и детским футбольным клубом «Витязь» и по ул. Челюскинцев, 46 расположен Дворец творчества и спорта «Пионер» и спортивный клуб FitBeat (студия фитнеса и ритма) по адресу ул. Кирова 5.

Нормы накопления коммунальных отходов (СП 42.13330.2016): количество коммунальных отходов 900 – 1000 л. чел./год, 127 чел. $\times 1000\text{ л.} / 365\text{ дней} = 348\text{ л.}$ Вместимость контейнера 1100 л. При вместимости контейнера 1100 л необходим один контейнер.

Дорожно-тропиночная сеть предусматривается с целью обеспечения подходов к площадкам различного назначения, к транзитным тротуарам и проездам.

Предусмотрены мероприятия, обеспечивающие для инвалидов и других МГН доступ к жилому дому, элементам благоустройства, а также создающие повышенные качества среды обитания, необходимые условия для жизнедеятельности.

При планировочной организации земельного участка выполнена непрерывность пешеходных и транспортных путей. Пути движения стыкуются с внешними по отношению к участку коммуникациями. Обеспечены удобные пути движения ко всем функциональным зонам и площадкам участка (детской игровой площадке, физкультурной, площадке для отдыха взрослых и хозяйственной), а также входу, элементам благоустройства.

Тротуар запроектирован шириной более 2,0 м, в соответствии с п. 5.1.7 СП 59.13330.2020. Продольный уклон тротуара – 0,5%, поперечный – 1,5%. Продольный уклон по проездам – не более 4%.

Высота бордюров по краям пешеходных путей принята 0,05 м (п. 5.1.9 СП 59.13330.2020).

Покрытие тротуаров выполнено из тротуарных плиток (брусчатки) со швами толщиной 0,01 м (п. 5.1.11 СП 59.13330.2020).

Для инвалидов предусмотрены места для парковки личных автомобилей. При этом для машин инвалидов резервируются места, максимально приближенные к входам в здание.

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		6

Они выделяются разметкой и обозначаются специальными символами. Ширина таких стоянок - 3,6 м при длине 6,2 м. Количество мест для машин инвалидов принято 10% из расчетного числа, в т.ч. 5% для инвалидов-колясочников.

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

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование.

Отступлений от действующих нормативных документов нет.

Таблица – Основные показатели участка застройки (в границах проектирования)

№ п/п	Наименование показателей	Количество, м2	Количество, %
1	<i>Площадь участка в границах проектирования, в т.ч.:</i>	<i>4906,00</i>	
1.2	Площадь земельного участка по ГПЗУ	2491,00	100
1.3	Площадь участков для внешнего благоустройства	2415,00	
1.2.1	-площадь застройки	2205,32	
1.2.2	-площадь покрытий	1802,10	
1.2.4	-площадь озеленения	661,4	
2	<i>Коэффициент застройки</i>		<i>88,5</i>

ЗУЗ и часть ЗУ2, ЗУ 5, ЗУ 6 расположенные за границей красной линии - не учитываются в показателях благоустройства (озеленения).

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

Так как строительство объекта капитального строительства планируется на застроенной территории в г. Тюмень, район хорошо дренирован, грунты не просадочные, проектом не предусматривается инженерная подготовка территории.

е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проект вертикальной планировки предусматривает комплекс инженерно-технических мероприятий по преобразованию существующего рельефа территории, обеспечивающих технологические требования на взаимное размещение зданий и площадок, отвод атмосферных осадков с территории.

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		7

При устройстве твердых покрытий предусмотрена возможность свободного стока талых и ливневых вод с территории участка за ее пределы.

Перепад в высотном отношении по территории существующей площадки от 79,00 до 80,00 м. В соответствии с требованиями СП 42.13330-2016 и условием формирования рельефа застраиваемой территории, обеспеченного отводом поверхностных вод, выполняется выравнивание ландшафта подсыпкой грунтом. Планировочные отметки земли от 79,00 до 79,70 м. Максимальная высота насыпи составляет 0,78 м, средняя – 0,30 м.

Вертикальная планировка выполнена на основании топографического плана участка. Планировочные отметки по опорным точкам назначены из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс, максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод. Вертикальная планировка выполнена методом проектных (красных) горизонталей. Расчет объемов земляных масс выполнен методом квадратов. **Наличие «загрязненного» грунта на участке отсутствует.**

План организации рельефа предусматривает закрытую систему водоотвода. Отвод поверхностных вод с участка осуществляется в соответствии с ТУ на отвод дождевых стоков №32-88-000139/23 от 29.11.2023г. по продольным и поперечным уклонам проездов, площадок, тротуаров, спланированным газонам в дожде приемные колодца. Отвод дождевых вод с эксплуатируемой кровли жилого дома осуществляется в ливневую канализацию. Продольные уклоны проезжей части, в т.ч. тротуары, пригодные для проезда спец. техники, в пределах нормы – 4, 5 промилле.

ж. Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории включает работы с растительным грунтом, устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оборудование мест отдыха, озеленение и устройство освещения на придомовой территории.

Проезды, тротуары, площадки

В соответствии с СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги», ТСК 3.503-71/88 «Дорожные одежды автомобильных дорог общего пользования» на проездах, пригодных для проезда спецтехники, принят капитальный тип дорожной одежды.

Ширина пожарного проезда – 4,2 метра. Кромка проезжей части проезда с парковкой укрепляется бортовым камнем БР 100.30.15.

Продольный уклон проезжей части 5‰.

Расчет конструкции дорожной одежды произведен в соответствии с ОДН 218.046-01 (МОДН 2-2001). Расчетный срок службы дорожной одежды – 10 лет.

Тротуары запроектированы шириной 2,0 и более метров с покрытием из тротуарной плитки (брусчатки).

Площадка детская игровая и площадка для занятий физкультурой с покрытием из резиновой крошки.

В ПЗУ разработано шесть типов дорожной одежды.

Из асфальтобетона для проезда и парковок, из тротуарной плитки для тротуаров, в т.ч. для проезда пожарной техники, и хозяйственных площадок, наливные из резиновой крошки для детской и спортивной площадок.

Под дорожную одежду устраивается корыто глубиной равной толщине дорожной одежды.

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		8

Вдоль края покрытия устраивается дорожный бордюр Бр 100.30.15 (для проезда) и Бр 100.20.08 (для тротуаров и площадок). Возвышение бордюра Бр 100.30.15 над проезжей частью 0,15 м.

Разработка проездов в паркинг и на проектируемую парковку осуществляется по отдельному договору.

Озеленение

Озеленение территории — неотъемлемая и важная задача благоустройства. Размещение открытых газонных участков взаимосвязано с расположением площадок, их размерами и конфигурацией, с различными сооружениями.

Вдоль тротуара предусматривается посадка живой изгороди из ивы шаровидной.

Вся оставшаяся в границах работ, отсыпанная почвой, площадь озеленяется устройством декоративного газона (обыкновенного).

Оборудование и малые архитектурные формы

Одна из задач благоустройства – повышение разнообразия и художественной выразительности застройки и открытых озелененных пространств. Размещение малых архитектурных форм (МАФ) и оборудования в той или иной зоне соответствует процессам жизнедеятельности населения. Для благоустройства территории используются малые архитектурные формы: утилитарного массового использования (скамьи, урны, светильники и т.д.) и игрового и физкультурного назначения (качели, горки и т.д.). Цветовое решение оборудования и МАФ вносит в жилую застройку жизнерадостный колорит и разнообразие.

Территория огораживается декоративным ограждением, с въездами для пожарной техники и калитками для входов на территорию.

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

Данный пункт не разрабатывается, т.к. объект не производственного назначения.

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

Данный пункт не разрабатывается, т.к. объект не производственного назначения.

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

Данный пункт не разрабатывается, т.к. объект не производственного назначения.

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		9

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

Проектируемый объект расположен в г. Тюмени. Подъезд к объекту предусматривается с ул. Семакова, ул. Герцена и ул. Кирова. В районе пересечений улиц Семакова и Герцена расположена существующая парковка на 22 парковочных места на расстоянии 15 метров до жилого дома. С двух продольных сторон жилого дома предусматриваются пожарный проезд шириной 4,2 метра пригодный для проезда спец. техники. Конструкция дорожной одежды внутриквартальных проездов рассчитана для проезда специальной техники.

Расчет количества парковочных мест выполнен в соответствии с «Местные нормативы градостроительного проектирования города Тюмени постановление от 25 декабря 2014 года № 243 (с изменениями на 24 сентября 2020 года)».

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности местами размещения транспортных средств жилого дома

Количество квартир с D до 30 м ² включительно (массовое)	Количество квартир с D 30 до 40 м ² включительно (комфортное)	Количество квартир с D свыше 40 м ² (высококомфортное)	Количество мест размещения транспортных средств для постоянного хранения на одну квартиру	Общее количество мест размещения транспортных средств для постоянного хранения	Места гостевого размещения транспортных средств определяются в размере 12,5%	Итого количество мест размещения транспортных средств
22			0,85	(0,85*22+ 1,4*10+ 1,7*17)*0,9=55		62
	10		1,4			
		17	1,7			
				55	7	
Нежилые помещения						1
Итого						63

Количество мест размещения транспортных средств = 0,85 х А + 1,4 х Б + 1,7 х В

А - количество квартир с D до 30 м²;

Б - количество квартир с D свыше 30 до 40 м²;

В - количество квартир с D свыше 40 м².

Для подсчета количества мест размещения транспортных средств принимается:

D до 30 м² включительно - 0,85 места размещения транспортного средства;

D свыше 30 до 40 м² включительно - 1,4 места размещения транспортного средства;

D свыше 40 м² - 1,7 места размещения транспортного средства.

Общая площадь квартиры, приходящаяся на одного проживающего, рассчитывается по формуле:

$$D = \frac{S}{N + 1},$$

где:

D - общая площадь квартиры, приходящаяся на одного проживающего;

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		10

S - общая площадь квартиры;

N - количество жилых комнат в квартире.

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

Для нежилых помещений (офисов) согласно «Местные нормативы градостроительного проектирования города Тюмени постановление от 25 декабря 2014 года № 243 (с изменениями на 24 сентября 2020 года)»:

На 100 м² – 2 м/м (при размещении в многоквартирных жилых домах), 2 м/м / 100 м² х 64,85 м² = 1 м/м.

Расчетное количество машино-мест для инвалидов равно 63 м/м х 10% = 6 машино-мест.

Количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- до 100 включительно 5%, но не менее одного места;

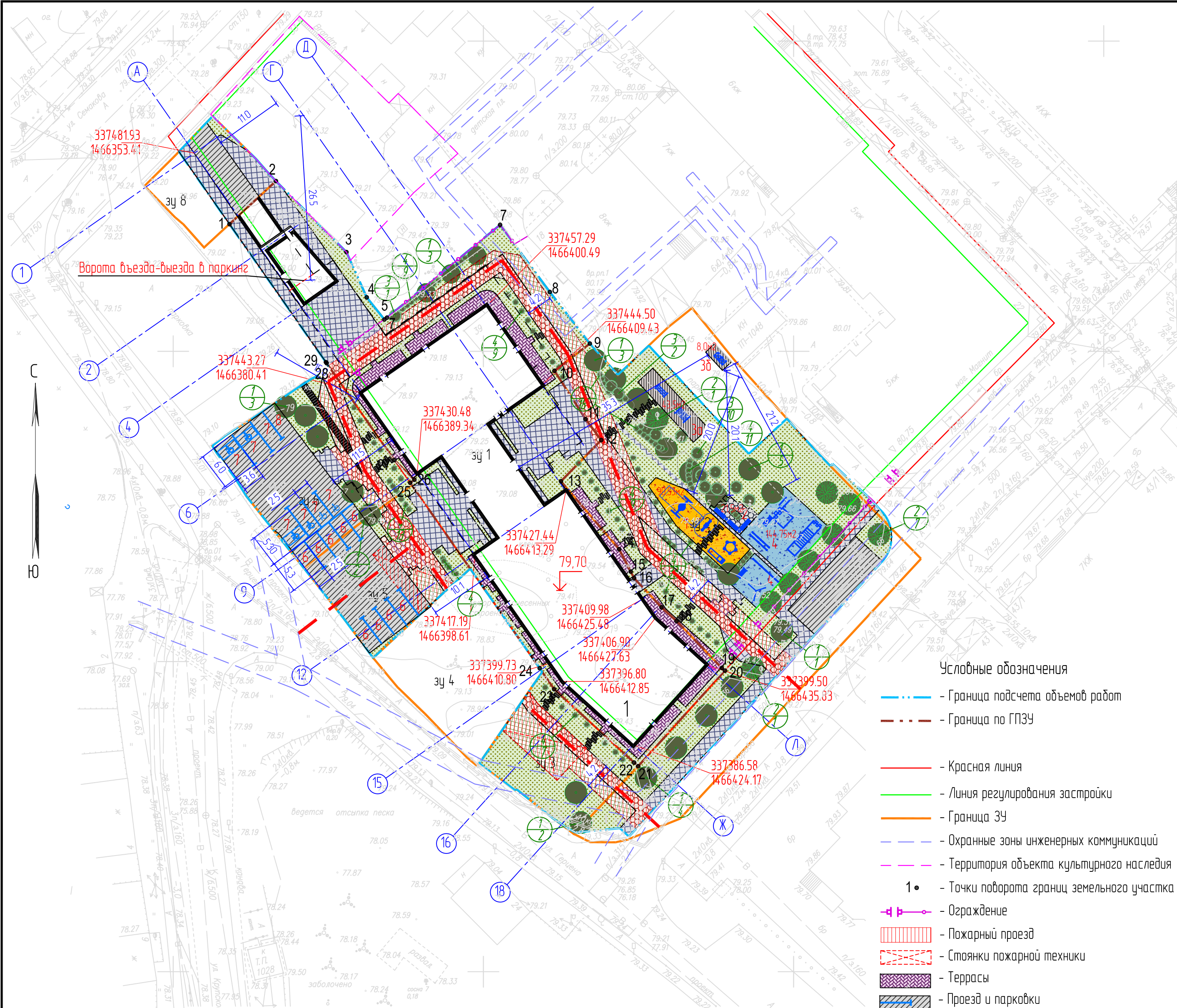
Расчетное количество специализированных расширенных машино-мест составляет 3 машино-места.

По проекту 1 временное м-место на наземной парковке, 7 гостевых м-мест на наземной парковке, 9 м-мест постоянного хранения на наземной парковке и 46 м-мест постоянного хранения в подземной парковке.

						016-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		11

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №	
	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол.
	1	Липа мелколистная	5	23
	2	Ель обыкновенная	5	9
	3	Сирень венгерская	3-4	13
	4	Пузыреплодник калинолистный	3-4	107
	5	Газон		1119,0
		Наименование пород или вида насаждения	Возраст лет	Кол.
		Липа мелколистная	5	23
		Ель обыкновенная	5	9
		Сирень венгерская	3-4	13
		Пузыреплодник калинолистный	3-4	107
		Газон		1119,0

Ведомость элементов озеленения



- Условные обозначения
- Граница подсчета объемов работ
 - Граница по ГПЗУ
 - Красная линия
 - Линия регулирования застройки
 - Граница ЗУ
 - Охранные зоны инженерных коммуникаций
 - Территория объекта культурного наследия
 - 1 • - Точки поворота границ земельного участка
 - Ограждение
 - Пожарный проезд
 - Стоянки пожарной техники
 - Террасы
 - Проезд и парковки
 - Тротуары с возможностью проезда пожарной техники
 - Тротуары
 - Площадка для отдыха
 - Площадка для игр детей
 - Площадка для занятий физкультурой
 - Газон
 - Газонная решетка
 - Машино-место для стоянки автомашин МГН
 - Машино-место для стоянки инвалидов
 - Движение спецавтотранспорта МЧС

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					зданий	всего	зданий	всего		
1	Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой, коммерческим помещением общественного назначения	1-5	1	49	49	2214,56	2214,56	7572,85	7572,85	36522,14

Ведомость площадок и элементов благоустройства (111 чел.)

Номер на плане	Наименование	Норма	Площадь, м2		Примечание
			расчетная	проектная	
1	Площадка детская игровая	0,7м2/чел	88,9	90,53	
2	Площадка для отдыха взрослых	0,1м2/чел	12,7	21,5	
3а	Площадка хозяйственная	0,3м2/чел	38,1	43,5	
3б	Площадка хозяйственная (контейнерная)			8,0	
4	Площадка для занятий физкультурой	2,0м2/чел	127,0*	144,75	
5	Озеленение, в т.ч.:	4,5м2/чел	5715	6614	
	-деревья (1 саженец на 18 м2), шт.	20%	114,3	576,0	6 шт./32 шт.
	-кустарник (1 саженец на 4 м2), шт.	20%	114,3	480,0	26 шт./120 шт.
	-травянистые растения (цветники и газон)	60%	342,9	539,5	
6	Парковка постоянного хранения		55 м/м	55 м/м	46 в подземной парковке
7	Парковка временного хранения		7 м/м	7 м/м	
8	Парковка временного хранения для офисов		1 м/м	1 м/м	

*-Допускается уменьшать, но не более чем на 50%.
ЗУ 3 и часть ЗУ 2, ЗУ 5, ЗУ 6 расположенный за границей красной линии - не учитывается в показателях благоустройства (озеленения)

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

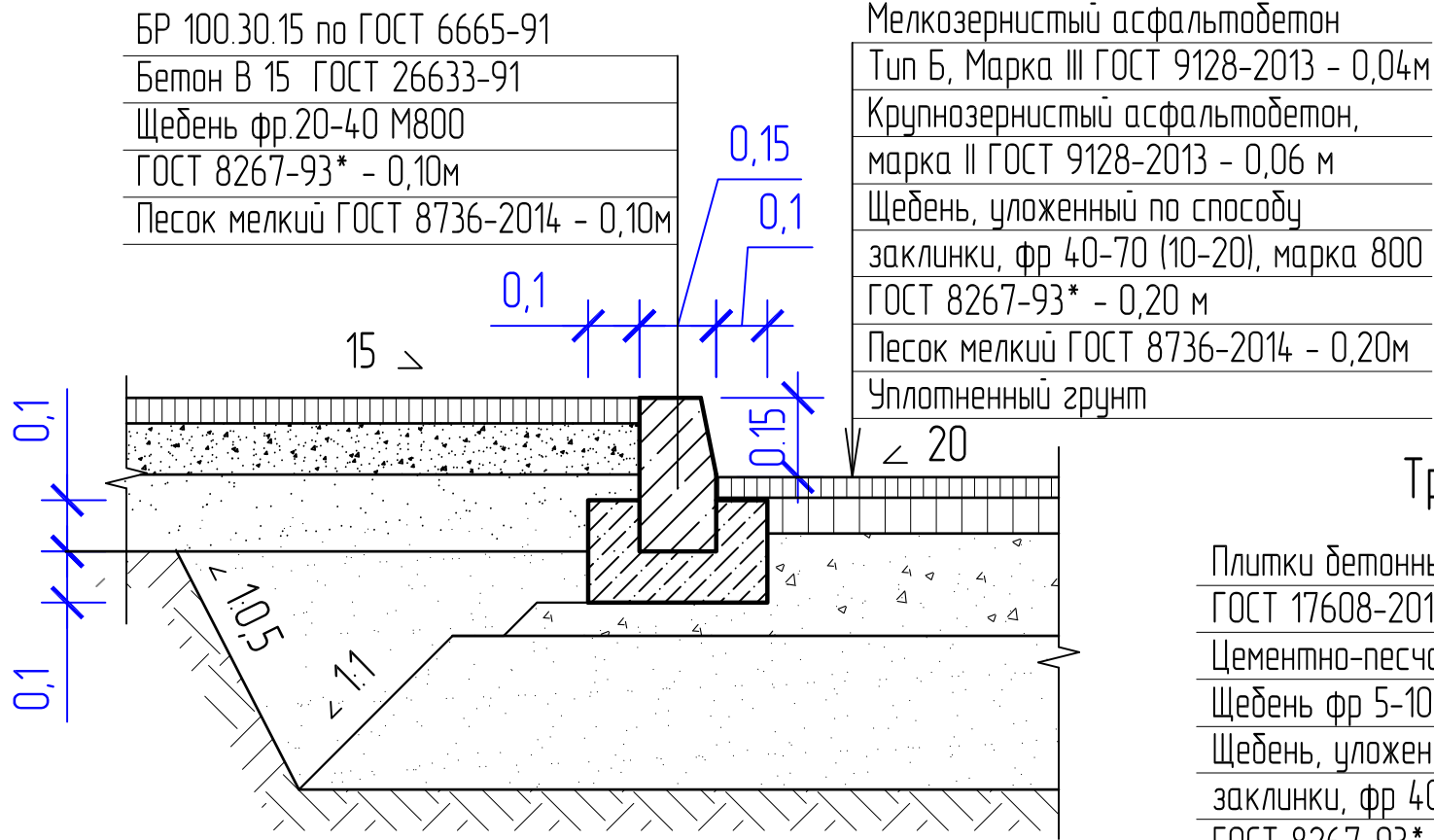
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	
1		Скамья «Арт-1» 1560х650х775мм	5	точек крепления - 2
2		Урна «МАГНАТ-1»	9	точек крепления - 1
3		SW0006 Тройной каскад турника для отжиманий и подтягиваний	1	точек крепления -4
4		SW0012 Брусья двойные разноуровневые 3200*720*1500	1	точек крепления -6
5		SW0015 Скамья для пресса 1650*720*450	1	точек крепления - 4
6		SW0029 Мини- комплекс 4600*2300*2500	1	точек крепления - 10
7		SW0041 Мини- комплекс 6200*1600*2500	1	точек крепления - 10
8		SW0048 Турниковый комплекс для динамики 3200*3200*2500	1	точек крепления - 4
9		КСW92007-0910 Качели Гнездо 1840*2250*2550 Категория 10 +	1	точек крепления - 4
10		Песочница П-103 «NEXT»	1	
11		Качели балансир МК-8 «NEXT»	1	точек крепления - 2
12		Горка - 4203	1	точек крепления - 2
13		Стойки для сушки белья	1	точек крепления - 4
14		Стойки для чистки ковров	1	точек крепления - 4

						016-23-ПЗУ		
2	-	Зам.	016-02п	02.24		Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена		
1	-	Зам.	016-01п	02.24				
Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Дата				
Разраб.		Шлифт	<i>Айдакова</i>	10.23	Благоустройство территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Айдакова	<i>Айдакова</i>	10.23		П	1	6
ГИП		Айдакова	<i>Айдакова</i>	10.23	Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500	АСП Диагональ		
Н.контр.		Айдакова	<i>Айдакова</i>	10.23				

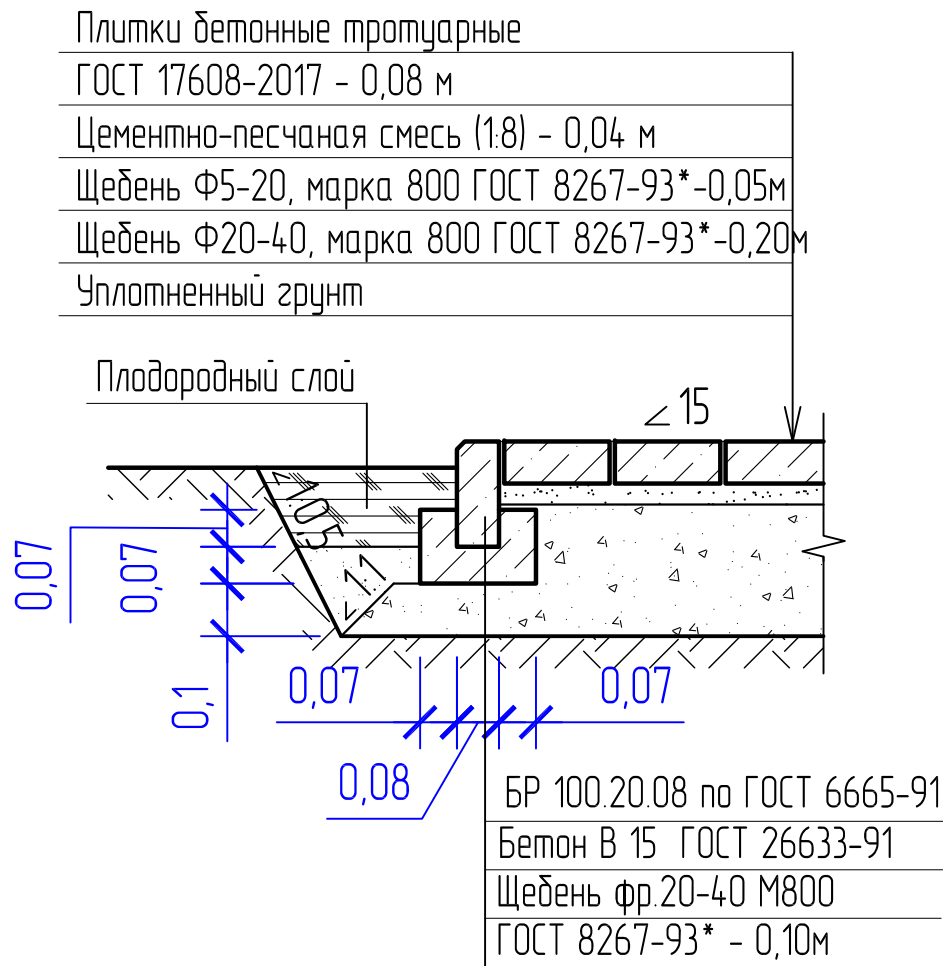
Инв. N посл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Типы и конструкции покрытий, М1:20

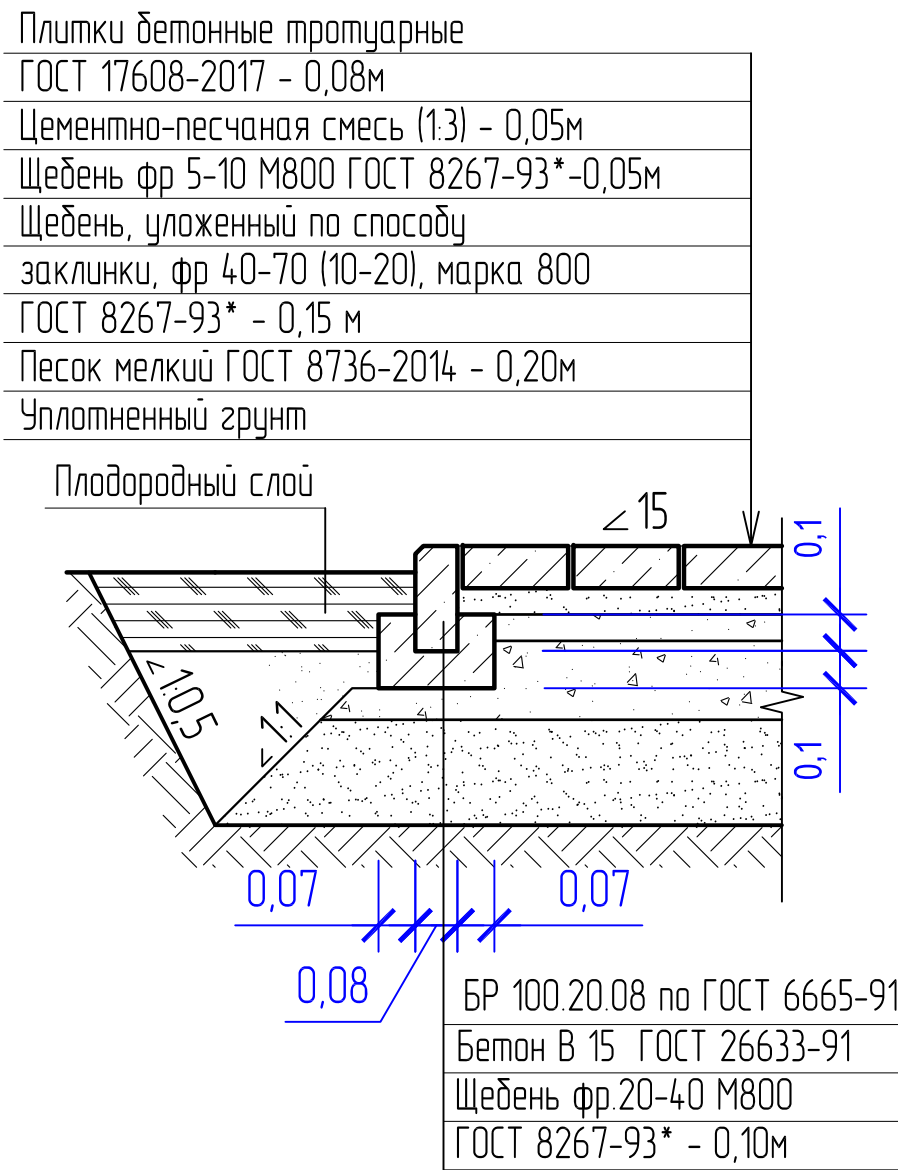
Проезды, автостоянки (Тип 1)



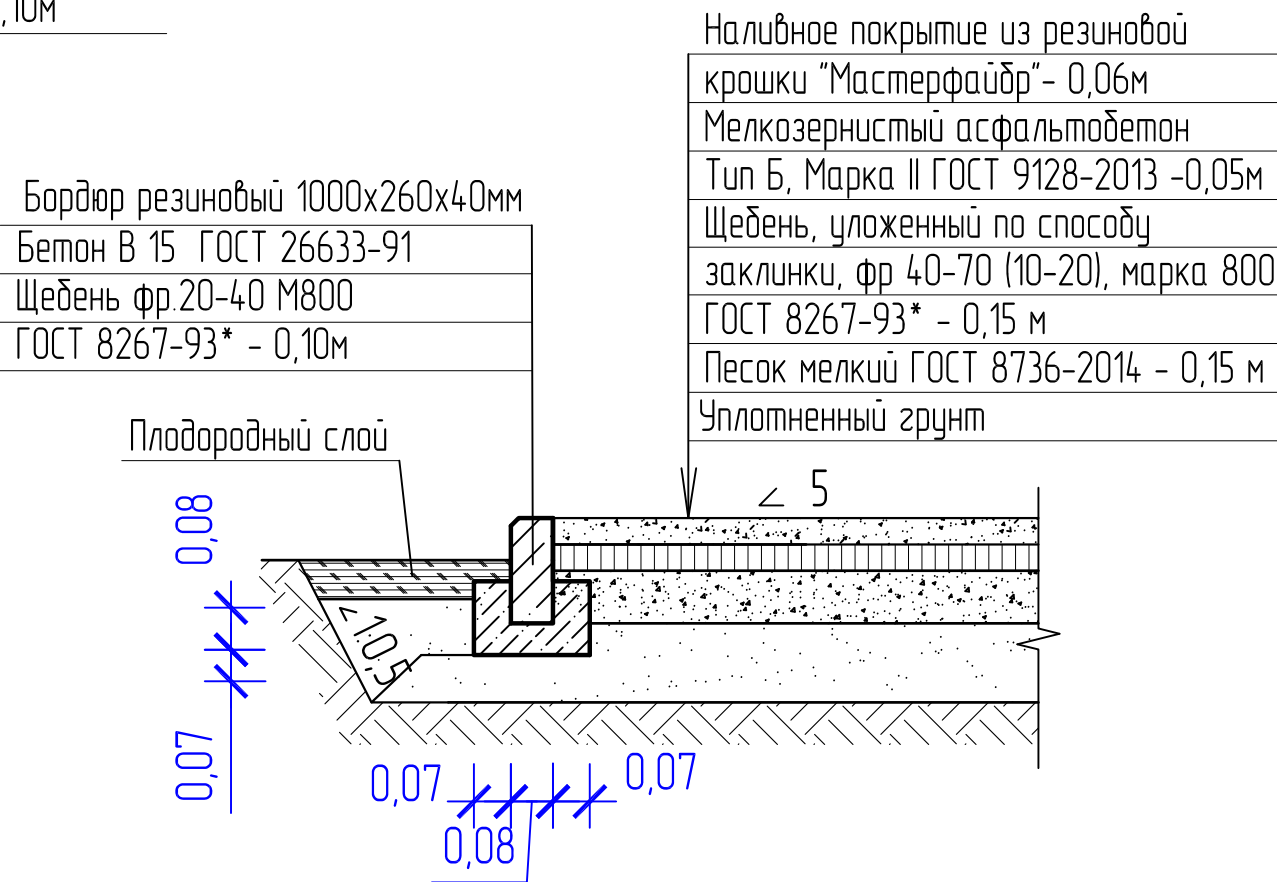
Тротуар, площадка для отдыха (Тип 2)



Тротуар (Тип 3)



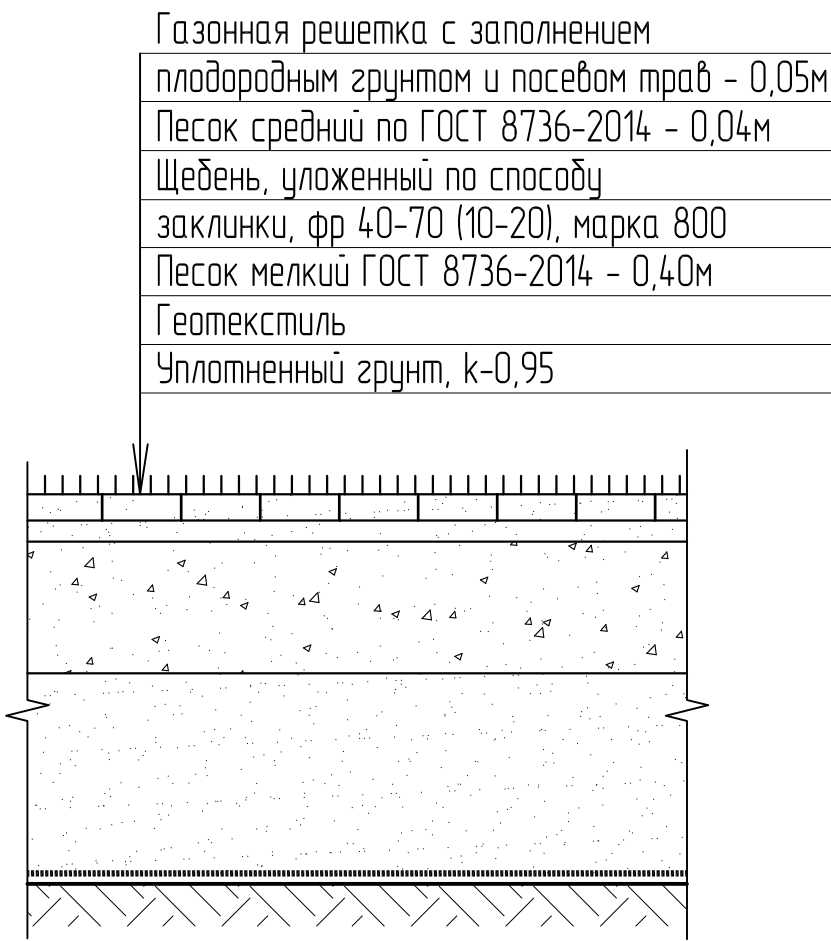
Детская игровая площадка,
площадка для занятий физкультурой (Тип 4)



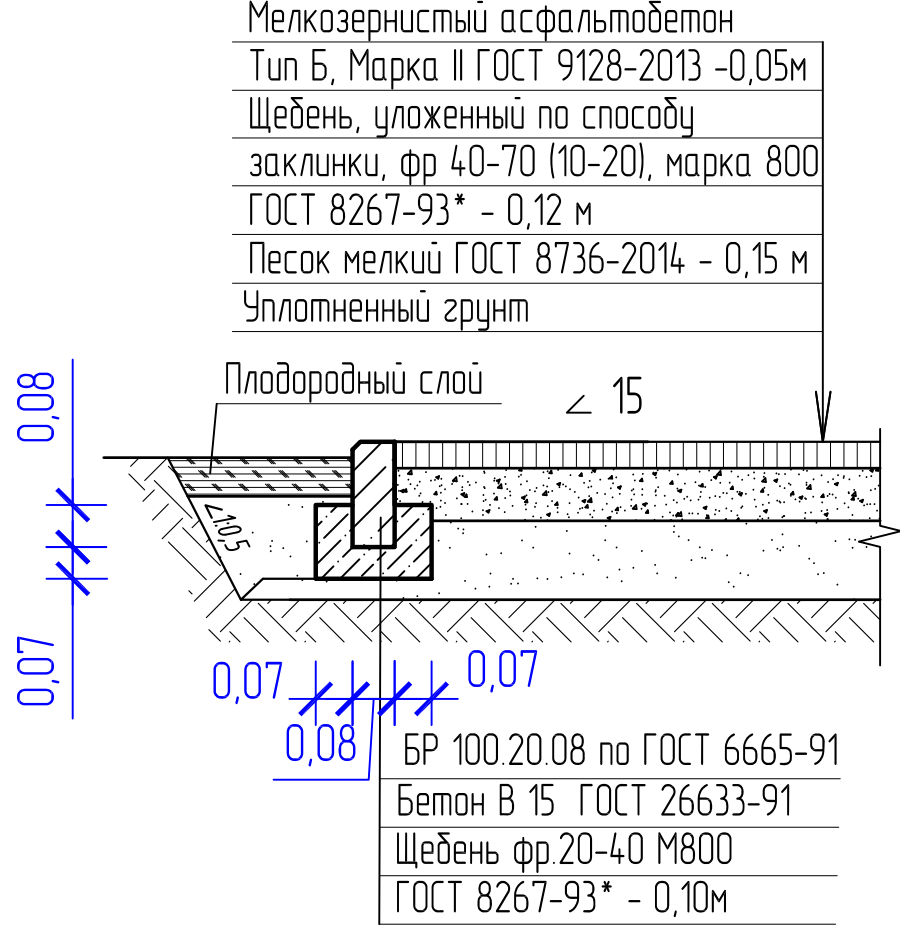
Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечание
1	Площадка детская игровая с бордюром из бортового камня	4	103,90	
	БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=0,0 п.м.			
2	Площадка для отдыха взрослых с бордюром из бортового камня	2	21,50	
	БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=0,0 п.м.			
3	Площадка для хозяйственных целей с бордюром из бортового камня	6	51,50	
	БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=0,0 п.м.			
5	Площадка для занятий физкультурой с бордюром из бортового камня	4	150,80	
	БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=0,0 п.м.			
6	Проезд и автостоянки с бордюром из бортового камня	1	526,00	
	БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=0,0 п.м.	5	276,50	
7	Тротуар с бордюром из БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=0,0 п.м.	2	739,38	
		3	489,00	

Пожарный проезд (Тип 5)



Хоз. площадка (Тип 6)

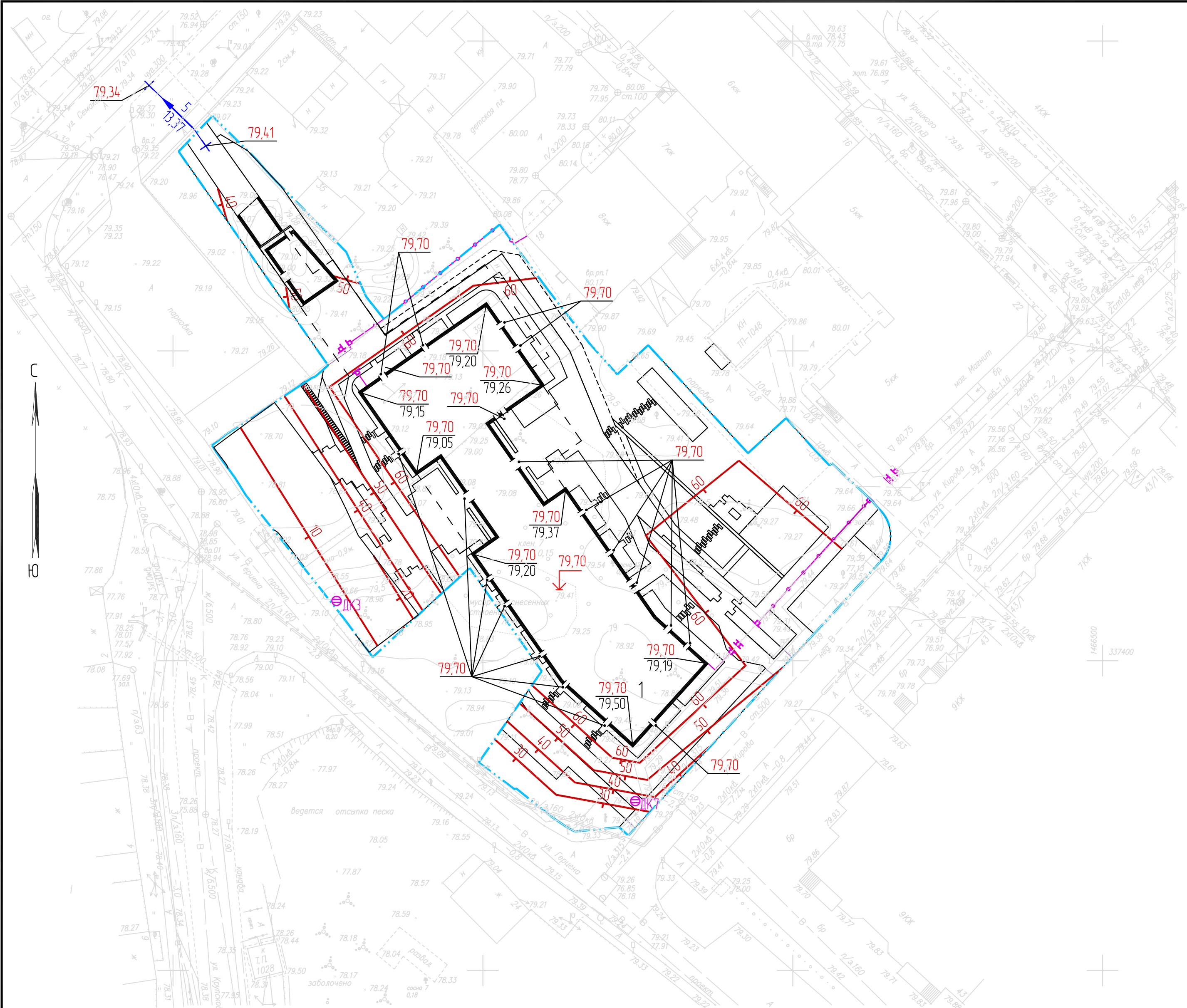


						016-23-ПЗУ					
						Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена					
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Благоустройство территории		Стадия	Лист	Листов	
Разраб.		Шлифт		Aug	10.23			П	2		
Проверил		Айдакова		Aug	10.23	Типы и конструкции покрытий, М1:20		 АСП Диагональ			
Н.контр.		Айдакова		Aug	10.23						

Инд. N подл.

Подпись и дата

Взам. Инд. N



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

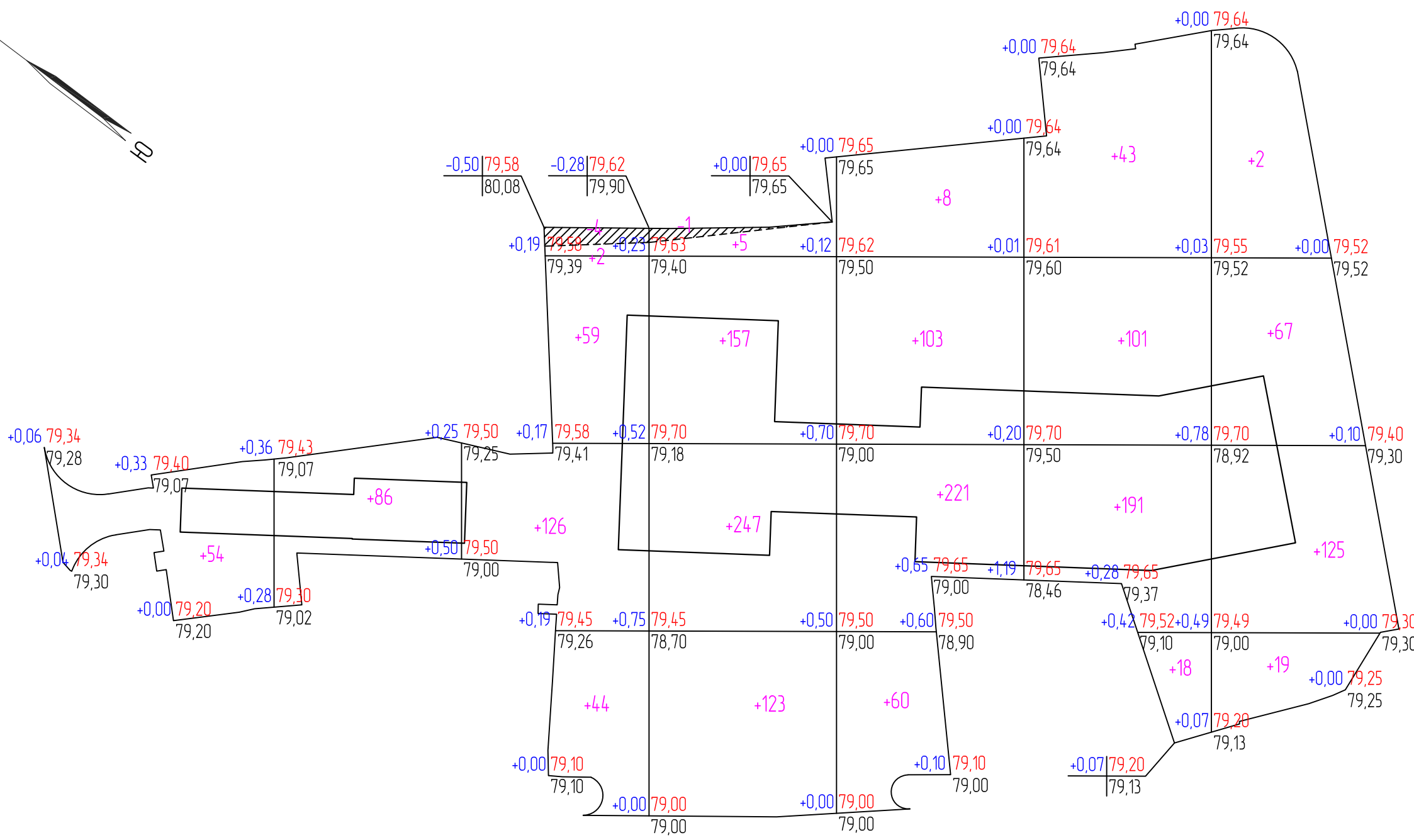
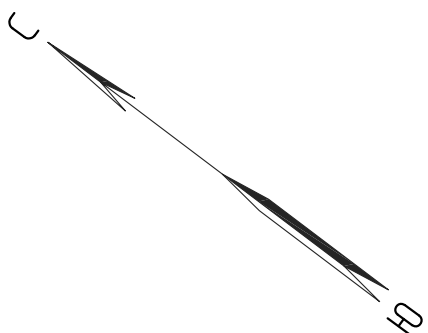
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
				зданий	всего	зданий	всего	зданий		
1	Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой, коммерческим помещением общественного назначения	1-5	1	49	49	2214,56	2214,56	7572,85	7572,85	36522,14

						016-23-ПЗУ					
1	-	Зам.	016-01		02.24	Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена					
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Благоустройства территории			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шлифт		Дир.	10.23				П	3	
Проверил		Айдакова		Айдакова	10.23	План организации рельефа, М 1:500			АСП Диагональ		
Н.контр.		Айдакова		Айдакова	10.23						

Инд. N подл.

Подпись и дата

Взам. инд. N



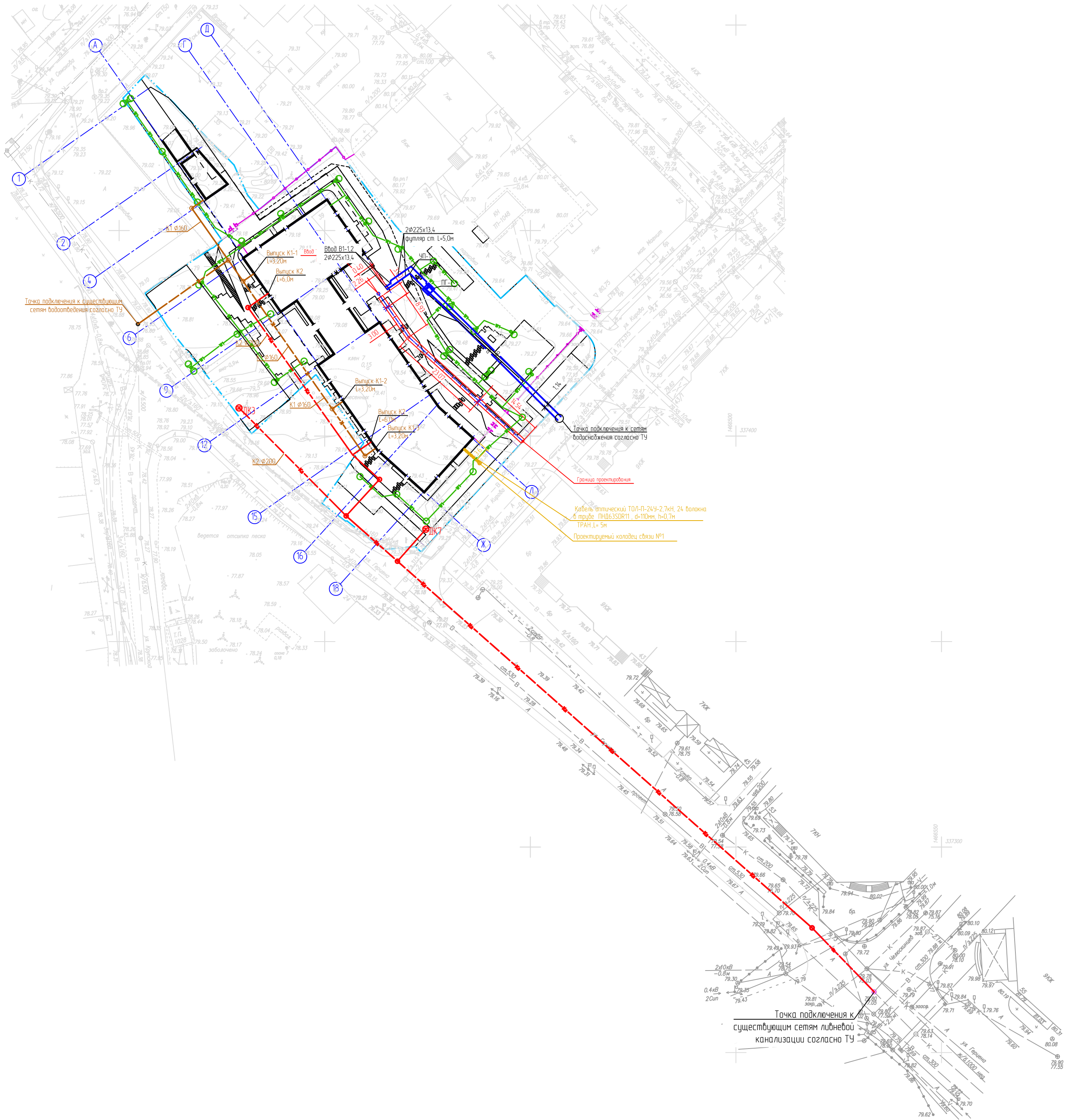
Итого, м3	Насыпь(+)	+54	+86	+231	+532	+392	+353	+213	Итого, м3	+1861
	Выемка(-)	-	-	-4	-1	-	-	-		-5

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м3		Приме- чание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1861	5	
2. Вытесненный грунт,		6147	
в т. ч. при устройстве;			
а) подземной части зданий		(4848)	
б) автодорожных покрытий		(413)	
в) тротуаров, площадок		(612)	
г) водоотводных сооружений		-	
д) плодородной почвы на участках		(274)	
озеленения			
3. Поправка на уплотнение (10)%	186		
4. Всего пригодного грунта	2047	6152	
5. Избыток пригодного грунта	4105		
6. Плодородный грунт, всего,		274	
в т. ч.			
а) используемый для озеленения	274		
территории			
б) избыток плодородного грунта			
7. Итого перерабатываемого грунта	6426	6426	

						016-23-ПЗУ			
						Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена			
Изм.	Кол.	Лист	Ндэк	Подп.	Дата	Благоустройства территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шлифт		Айдакова	10.23		П	4	
Проверил				Айдакова	10.23				
Н.контр.				Айдакова	10.23	План земляных масс, М 1:500	АСП Диагональ		

Имя и фамилия
Подпись и дата
Взам. инж. Н

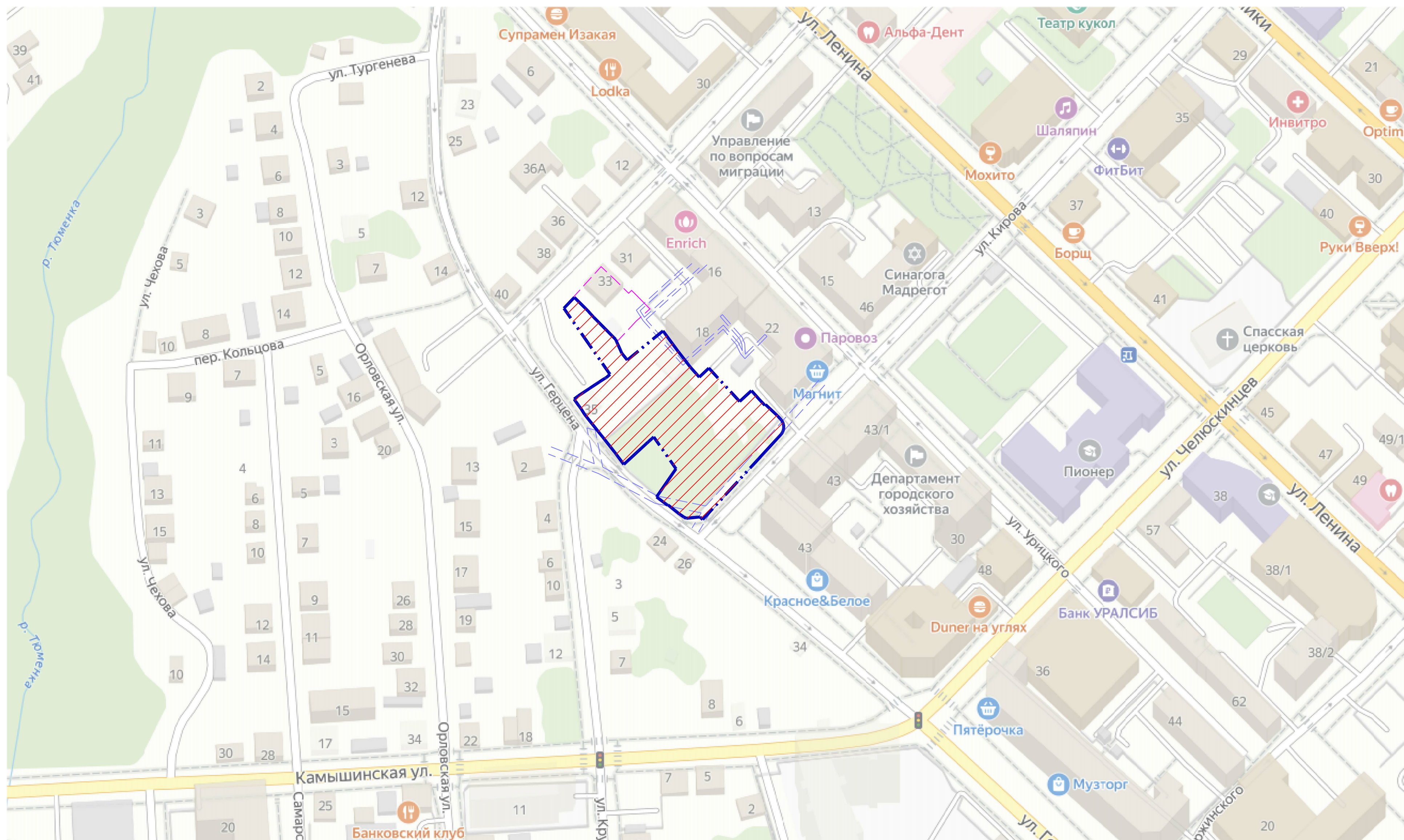


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
				эта- ния	всего	эта- ния	всего	эта- ния			всего
1	Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой, коммерческим помещением общественного назначения	1-5	1	49	49	2214,56	2214,56	7572,85	7572,85	36522,14	36522,14

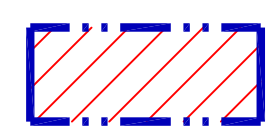
Условные обозначения

- В — Проектируемый водопровод
- К — Проектируемая хозяйственно-выбыва канализация
- Кл — Проектируемая линейная канализация
- Т — Проектируемые сети теплоснабжения
- С — Светильник на опоре освещения 7м
- С — Светильник парковкой на опоре 2,5м
- К — Кабель наружного освещения
- К — Кабель связи в траншее, в трубе
- К — Проектируемый колодец сетей связи

						016-23-ПЗУ					
1	-	Зам.	016-0п	22.24	Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена						
Изм.	Кол.	Лист	Инд.	Подп.	Дата	Благоустройства территории			Статус	Лист	Листов
Разраб.	Шидт			10.23					П	5	
Проверил	Айдакова		10.23								
Н.контр.	Айдакова		10.23			Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения, М 1:500			АСП Диагональ		



Условные обозначения

-  - Земельный участок проектирования
-  - Охранные зоны инженерных коммуникаций
-  - Территория объекта культурного наследия

Инв. N посл.	Взам. инв. N
Подпись и дата	

						016-23-ПЗУ			
						Жилой комплекс в г. Тюмень по ул. Герцена			
Изм.	Кол.	Лист	Индок	Подп.	Дата	Благоустройство территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шлидт		<i>Aug</i>	10.23		П	6	
Проверил		Айдакова		<i>Aug</i>	10.23				
						Ситуационный план размещения объекта капитального строительства, М 1:2000	АСП Диагональ		
Н.контр.		Айдакова		<i>Aug</i>	10.23				