

Участник Ассоциации «Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков» (Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-002-22042009)

«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тюменская область,
Город Тюмень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

Д-06-23-ПЗУ

Том 2

Изм.	Недок.	Подп.	Дата
2	103-24		08.24

Участник Ассоциации «Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков»
(Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-002-22042009)

«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тюменская область,
Город Тюмень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

Д-06-23-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта



О. Д. Мартыненко

Главный архитектор проекта



С. М. Нечхаева

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
2	103-24		08.24

№ инв.	Взам.	№	Подпись и дата	№						
№ подл.	Разраб.	Шигапова	Гущин	Зырянова	08.24	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов	
							П	1		
							ООО «Архитектурное бюро ОСА»			
							г. Екатеринбург			

Обозначение	Наименование	Примечание
Д-06-23-ПЗУ.С	Содержание	
Д-06-23-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	1.1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	
	2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	3 Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
	4 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	5 Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
	6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	7 Описание решений по благоустройству территории	
	8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
	9 Таблица регистрации изменений	

2	-	Зам.	103-24		08.24	Д-06-23-ПЗУ.С
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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

Обозначение		Наименование			Примечание	
		Графическая часть				
Д-06-23-ПЗУ.ГЧ Лист 1		Ситуационный план (1:1000)				
Д-06-23-ПЗУ.ГЧ Лист 2		Схема планировочной организации земельного участка (1:500)				
Д-06-23-ПЗУ.ГЧ Лист 3		План организации рельефа (1:500)				
Д-06-23-ПЗУ.ГЧ Лист 4		План земляных масс (1:500)				
Д-06-23-ПЗУ.ГЧ Лист 5		Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения (1:500)				
Д-06-23-ПЗУ.ГЧ Лист 6		Схема проезда пожарной техники (1:500)				
Д-06-23-ПЗУ.ГЧ Лист 7		Схема мероприятий для обеспечения доступа инвалидов (1:500)				
2	-	Зам.	103-24		08.24	Лист 2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Д-06-23-ПЗУ.С						

1) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

В административном отношении участок расположен в южной части г. Тюмень.

Со всех сторон к земельному участку примыкают незастроенные территории.

Согласно ППТ (Проект планировки территории планировочного района №11 – Комаровский (ул. Федюнинского (первое объездное кольцо) – ул. Червишевский тракт – граница населенного пункта – ул. Московский тракт, утвержденный постановлением Администрации города Тюмени от 19.08.2016 №13) на прилегающей территории будут размещены жилые кварталы, общеобразовательные организации и дошкольные образовательные учреждения.

Рельеф площадки равнинный, повсеместно нарушен, произведена отсыпка. Угол наклона поверхности незначительный с юго-востока на северо-запад около 0.1 градуса, абсолютные отметки изменяются в пределах 96,65 – 98,34 м. Инженерные коммуникации в границах участка (канализация, водопровод, кабели электропередач и газопровод) отсутствуют.

Климат района континентальный. В целом климат характеризуется суровой продолжительной зимой с длительными морозами и устойчивым снежным покровом. Лето короткое и теплое.

Зона проектирования относится к I району, 1В подрайону климатического районирования для строительства (согласно СП 131.13330.2020). Среднегодовая температура воздуха плюс 1,8°C, среднемесячная температура воздуха наиболее холодного месяца, января, минус 16,3°C, а самого жаркого, июля, плюс 18,5°C. Абсолютный минимум температуры минус 50°, абсолютный максимум - плюс 38°.

По инженерно-геологическим условиям площадка пригодна для строительства.

1.1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

В соответствии с ГПЗУ № РФ-72-3-04-0-00-2023-4687-0 земельный участок проектирования полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

I. Земельный участок полностью попадает в границы третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово (сектор 11);

Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 24.05.2023 № 339-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово».

В третьей подзоне приаэродромной территории устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в 8 соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года: Сектор 11 - 203,8 (внешняя горизонтальная поверхность)

Взам. инв. №	В третьей подзоне приаэродромной территории устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в 8 соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года: Сектор 11 - 203,8 (внешняя горизонтальная поверхность)								
	Подпись и дата								
№ подл.							Д-06-23-ПЗУ.С		
	2	-	Зам.	103-24		08.24			
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
	Разраб.		Шигапова			08.24			
	Проверил		Гущин			08.24			
	Н. Контр.		Зырянова			08.24			
Текстовая часть							Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							ООО «Архитектурное бюро ОСА» г. Екатеринбург		

Размещение объекта капитального строительства не противоречит ограничениям зоны с особыми условиями использования территории.

II. Земельный участок полностью попадает в границы пятой подзоны 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»

1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям.

3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома.

4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный №61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058)

Земельный участок полностью попадает в границы шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово;

Земельный участок полностью попадает в границы подзоны № 3 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино) сектор 3.6. В границах третьей подзоны выделены секторы, в каждом из которых установлены ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта: Подзона 3.6 (внешняя горизонтальная поверхность) - 265.18 м.

Размещение объекта капитального строительства не противоречит ограничениям зоны с особыми условиями использования территории.

III. Земельный участок полностью попадает в границы шестой подзоны 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».

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

										Лист
2	-	Зам.	103-24		08.24					2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Д-06-23-ПЗУ.ТЧ

В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Размещение объекта капитального строительства не противоречит ограничениям зоны с особыми условиями использования территории.

IV. Земельный участок полностью попадает в границы подзоны № 3 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (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)»

Запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается только после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 В границах третьей подзоны выделены секторы, в каждом из которых установлены ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта: Подзона 3.6 (внешняя горизонтальная поверхность) - 265.18 м

Размещение объекта капитального строительства не противоречит ограничениям зоны с особыми условиями использования территории.

V. Земельный участок полностью попадает в границы подзоны № 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)»

1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 ограничениям.

3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома.

4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства»

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

									Лист
2	-	Зам.	103-24		08.24	Д-06-23-ПЗУ.ТЧ			3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

(зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее - Приказ № 734).

Размещение объекта капитального строительства не противоречит ограничениям зоны с особыми условиями использования территории.

VI.Земельный участок полностью попадает в границы подзоны № 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)»

В границах шестой подзоны, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Размещение объекта капитального строительства не противоречит ограничениям зоны с особыми условиями использования территории.

2) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов", санитарно-защитная зона для проектируемого объекта капитального строительства не устанавливается.

3) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Земельный участок 72:17:1313005:1140 расположен в границах Проекта планировки территории планировочного района № 11 - Комаровский (ул. Федюнинского (первое обьездное кольцо) - ул. Червишевский тракт - граница населенного пункта - ул. Московский тракт)» (Постановление Администрации города Тюмени от 13.01.2014 № 13) и Проектов межевания территорий в границах элементов планировочной структуры (микрорайонов) планировочного района № 11 «Комаровский» (Постановление Главы города Тюмени от 27.12.2018 №37-пг).

Для размещения ОКС выделен участок в соответствии с ГПЗУ № РФ-72-3-04-0-00-2023-4687-0.

Категория земель, на которых расположен участки - земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами». Для данной территориальной зоны установлены градостроительные регламенты, где «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) относится к основным видам разрешенного использования и имеет следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная ширина земельного участка - 30 м.
- Минимальная площадь земельного участка - 6500 кв. м.

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

2	-	Зам.	103-24		08.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Д-06-23-ПЗУ.ТЧ					

Лист
4

- Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.
- Максимальное количество надземных этажей - 25.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 32,6.

Показатели, полученные по проекту:

- Ширина земельного участка - 100 м.
- Площадь земельного участка - 29400 кв. м.
- Отступ от границ земельного участка - 5 м.
- Максимальное количество надземных этажей - 25.
- Процент застройки в границах земельного участка - 28,24.

Проектируемая застройка на участке состоит из:

ГП-1 (Секции 1-10)

Жилыми секциями являются секции 1-6. Этажность секции составляет 25, 19, 7, 19, 25, 17 этажей. В секциях 1,3,5,6 первом этаже жилых секций размещаются встроенные помещения для общественных организаций организации, объектов по обслуживанию общества и государства.

Секции 7 и 8 представляют собой одноэтажные пристрои со помещениями для общественных организаций организации, объектов по обслуживанию общества и государства.

Секция 9 представляет собой закрытую многоэтажную автостоянку, пристроенную к секциям 4,5,7,8 этажность - 6 эт.

Секция 10 представляет собой закрытую многоэтажную автостоянку этажность - 2 эт.

Прилегающая к застройке территория оборудуется площадками различного функционального назначения.

Согласно приложению к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утверждённого постановлением главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов", с изменениями и дополнениями от 28 февраля 2022 г., санитарно-защитная зона для проектируемых сооружений открытого хранения легкового автотранспорта, вместимостью 10 и менее машино-мест, до фасадов жилых домов, составляет 10 м, санитарно-защитная зона от тепловых пунктов – 10 м; для подземных, полуподземных паркингов расстояние от въезда-выезда и до жилых домов, площадок отдыха – 15 метров, санитарные разрывы от вентиляционных шахт, по выполненным расчётам составляют 15,75 м. Также, согласно СанПиН № 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений ", санитарно-защитная зона для площадок ТКО – 20 м, для площадок с раздельным сбором ТКО – 8 м.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 5
2	-	Зам.	103-24		08.24	Д-06-23-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

4) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Таблица 1. Техничко-экономических показателей земельного участка

Наименование	1 очередь. Секции 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, наземный паркинг (9), наземный паркинг (10)	ИТОГО
1. Площадь участка	52622,0	52622,0
2. Площадь благоустройства	29406,0	29406,0
3. Площадь застройки	8304,0	8304,00
3.1 Процент застройки (%)	28,24	28,24
4. Площадь покрытий, в том числе:	15984,0	15984,0
4.1 Проезжая часть, велосодорожка (асфальтобетонное покрытие)	6594,0	6594,0
4.2 Тротуары и пешеходных зон (бетонная плитка)	7172,0	7172,0
4.3. Полимерное покрытие и игровые площадки	2218,0	2218,0
4.4. Площадь озеленения	5225,0	5225,0
4.4.1 Деревья**	1045	1045 (58 шт.)
4.4.2 Кустарники***	1045	1045 (261 шт.)
4.4.3 Газон	3135,0	3135,0

*Тип покрытий и их назначение уточнить на последующих стадиях. Примыкание к фасадам выполнить скрытой отмосткой. Узлы разработать на стадии рабочего проектирования. Выполнить покрытие автомобильных проездов в соответствии с требованиями ГОСТ Р 58406.1-2020 и ГОСТ Р 58406.2-2020;

**Количество деревьев принято из расчета 20% от площади озеленения, 18м2 на 1 саженец;

***Количество кустарников принято из расчета 20% от площади озеленения, 4м2 на 1 кустарник;

****Проектное количество деревьев 58 шт., проектное количество кустарников 290 шт.

5) обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории

По данным инженерно-геологических изысканий ш. 23-924-ИГИ опасных инженерно-геологических процессов в границах участка работ не обнаружено.

По данным инженерно-экологических изысканий ш. 24-924-ИЭИ. Грунты на территории характеризуются как категория загрязнения «допустимая», не превышающая ПДК.

Мероприятия по инженерной подготовке территории

- расчистка от кустарников;
- срезка растительного грунта;
- земляные работы, связанные с перемещением масс грунта, заменой грунта, устройством насыпи и выемки.

6) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1-го этажа секции 4, соответствующая абсолютной отметке 100,60.

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

2	-	Зам.	103-24		08.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Д-06-23-ПЗУ.ТЧ

Вертикальная планировка территории квартала разработана на основании ППТ, с учетом примыкания к улично-дорожной сети и обеспечения поверхностного водоотвода. Отметки у входов в здание определены с учетом рельефа территории, для большинства входных групп с беспрепятственным доступом в уровне земли без устройства крылец и входных плит.

Планировочные отметки рельефа, в границах проектируемого участка, запроектированы в соответствии с СП 42.13330.2016. Проектные уклоны по поверхности приняты не менее 5 ‰. Общий уклон с севера-востока на юго-запад.

Вертикальная планировка территории предусматривает отвод дождевых вод с дворовой территории на прилегающую внутриквартальные проезды с закрытой системой дождевой канализации и в перспективную сеть ливневой канализации на улицу местного значения (согласно ППТ). Поверхностный сток с кровли осуществляется закрытым способом в проектируемую сеть дождевой канализации.

7) описание решений по благоустройству территории;

I. Благоустройство включает в себя следующие мероприятия:

- организация проездов по территории;
- организация открытых автостоянок вдоль дублера;
- организация пешеходного движения;
- организация площадок для игр, занятий спортом и отдыха;
- организация озеленения;
- установка элементов освещения на территории благоустройства.

В качестве покрытий применяются: асфальтобетон, полимерное покрытие, плитка бетонная, газон.

Примыкание покрытий к фасадам здания выполняется скрытой отмосткой. Узлы примыканий различных типов покрытий к фасадам разрабатываются на стадии рабочего проектирования.

Для озеленения территории благоустройства выполняется устройство газонов, посадка деревьев и кустарников.

Устройство газонов рекомендуется выполнять силами специализированных организаций с соблюдением технологии устройства основания и посева трав для достижения максимального эстетического качества.

В соответствии с п. 5.6 СП 68.13330.2017 при приемке законченных строительством объектов в зимнее время допускается переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период. Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию.

Согласно РПГП, ТО табл. 31. Обеспечить территорию проектирования системами видеонаблюдения, предусматривающими возможность их подключения к информационной системе "Единый центр хранения и обработки данных систем видеонаблюдения Тюменской области", в рамках рабочей документации.

II. Инсоляция площадок благоустройства

Расчёт продолжительности инсоляции произведен в соответствии с требованиями, установленными:

Инов. № подл.	Взам. инв. №		Подпись и дата			
2	-	Зам.	103-24		08.24	Д-06-23-ПЗУ.ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Лист
						7

— СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

— ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции» с изменениями №1 от 01.06.2021, №2 от 01.09.2022. Расчет выполнен с помощью программного комплекса Altec FormIt, который реализует методику вышеуказанных нормативных документов.

Исходные данные инсоляции:
Местоположение (адрес): 625000, Тюменская обл., город Тюмень;
Широта местоположения: 57.102395914683115 с.ш.
Долгота местоположения: 65.45701915227869 в.д.
Время: Солнечное
Время часовой зоны: UTC+05:00

Расч. дата	Восход	Заход	Нач. расч/пер	Кон. расч/пер
22.08.2024	5ч 19мин	20ч 0мин	дата 6ч 19мин	19ч 0мин

Результаты расчета инсоляции площадок:
Площадка спортивная 1 — инсоляция выполняется. Результат инсоляции: 200.000% Площадь территории: 948.500 м² (Инсолируемая 948.500 м²)
Площадка детская — инсоляция выполняется. Результат инсоляции: 174.359% Площадь территории: 775.860 м² (Инсолируемая 676.391 м²)
Площадка спортивная 2 — инсоляция выполняется. Результат инсоляции: 161.486% Площадь территории: 593.375 м² (Инсолируемая 479.110 м²)
Площадка спортивная 3 — инсоляция выполняется. Результат инсоляции: 200.000% Площадь территории: 622.072 м² (Инсолируемая 622.072 м²)
Площадка для отдыха взрослых 1 — инсоляция выполняется. Результат инсоляции: 200.000% Площадь территории: 149.350 м² (Инсолируемая 149.350 м²)

III. Расчёт площадок благоустройства

Расчет потребности в площадках для игр детей, спорта и отдыха выполнен на основании региональных нормативов градостроительного проектирования Тюменской области.
Количество жителей секции 1, 2, 3, 4, 5, 6 - 1088 чел. (см. Д-06-23-АР).

Таблица 2. Ведомость площадок

Обозначение в плане	Площадки	Уд. размер (кв. м/чел)	По расчету (кв. м) 1 этап	По проекту (кв. м) 1 этап
1,2,3	Площадки для занятий спортом	2,0	2176,0	2768,0
4	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	109,0	110,0
5	Площадки для игр детей	0,7	762,0	776,0
ТКО	Площадки для хозяйственных целей **	0,3 (50% - 0,15) **	163,2	164,5

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Д-06-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

Обозначение в плане	Площадки	Уд. размер (кв. м/чел)	По расчету (кв. м) 1 этап	По проекту (кв. м) 1 этап
	Итого:	2,95*	3210,2	3842,0
	Озеленение	4,5	4896,0	5225,0

* - Обеспеченность 0,3 м2 на жителя. Площадки для выгула собак 326,4 м2 организовать вне жилой застройки в радиусе до 500 м

** - согласно прил. А табл. А.1 Постановления Правительства Тюменской области №82-п допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше.

а) Проектируемые площадки различного функционального назначения обеспечивают необходимую потребность и доступность населения жилой группы в ежедневных занятиях различными видами деятельности. Профицит 632 м2 расчетных площадок принять при расчете для обеспечения потребности II этапа строительства.

IV. Расчет автостоянок

Расчет машиномест для автомобилей жителей

При расчете количества мест размещения транспортных средств использовались Местные нормативы градостроительного проектирования города Тюмени, утвержденные решением Тюменской городской Думы от 21 ноября 2023 года N 170-пк.

а) Количество мест размещения транспортных средств для постоянного хранения составляет:

0,85 * А + 1,4 * Б + 1,7 * В, где

- А – количество квартир с D менее 30 кв.м. (включительно);
- Б – количество квартир с D свыше 30 до 40 кв.м. (включительно);
- В – количество квартир с D свыше 40 кв.м.

D = S / N +1, где

S – общая площадь квартиры;

N – количество жилых комнат в квартире.

Секция 1 А = 218; Б = 0; В = 0
Кол-во м/мест для секции 1 = 0,85 * 218 = **185,3**

Секции 2 А = 130; Б = 0; В = 0
Кол-во м/мест для секции 2 = 0,85 * 130 = **110,5**

Секции 3 А = 37; Б = 1; В = 0
Кол-во м/мест для секции 3 = 0,85 * 37 + 1,4 * 1= **32,8**

Секции 4 А = 117; Б = 0; В = 0

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

Кол-во м/мест для секции 4 = $0,85 * 117 = 99,5$

Секции 5 A = 163; B = 0; B = 0

Кол-во м/мест для секции 5 = $0,85 * 163 = 138,5$

Секции 6 A = 112; B = 0; B = 0

Кол-во м/мест для секции 2 = $0,85 * 112 = 95,2$

Расчетное количество мест размещения транспортных средств для постоянного хранения на 1 этап строительства составляет: **661,8 мест (100%)**.

В соответствии с пунктом «б» части 6 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Тюмени для многоэтажной жилой застройки места размещения транспортных средств для постоянного хранения обеспечиваются в границах жилого района - не менее 40% от расчетного количества, 50% размещаются в пределах максимальной территориальной доступности - не более 500 метров от жилых домов. $661,8 * 90\% = 595,7$

Количество мест размещения транспортных средств для постоянного хранения составит 596 места.

б) Количество мест гостевого размещения транспортных средств:

Согласно пункту «в» части 4 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Тюмени количество мест гостевого размещения транспортных средств составляет 25% от расчетного количества мест размещения транспортных средств. 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% расчетного показателя обеспеченности местами гостевого размещения транспортных средств не более чем на 12,5%. $596 * 12,5\% = 75$.

Количество мест размещения для гостевых транспортных средств – 75 мест.

с) Расчет количества мест временного размещения транспортных средств для встроенных объектов обслуживания

с.1 Показатель обеспеченности местами временного размещения транспортных средств для общественные организации, объекты по обслуживанию общества и государства, за исключением банков, нотариально-юридических учреждений, научно-исследовательских, проектных и конструкторских организаций в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Тюмени составляет 4 транспортных средств на 100 кв.м. общей площади объекта. Согласно пункту 3 примечания к таблице «Расчетные показатели обеспеченности объектов обслуживания на территории города Тюмени местами временного размещения транспортных средств» Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени для объектов обслуживания, являющихся частью многоквартирных жилых домов, расчетные показатели обеспеченности местами уменьшаются на 50%.

Секция 1

- 3 общественные организации, встроено-пристроены в жилой дом, площадью 178,7 кв. м

$178,7 / 100 * 4 * 0,5 = 3,6$ мест;

Где: 4 м/м на 100 м² общей площади.

Секция 3

- 2 общественные организации, встроено-пристроены в жилой дом, площадью 125,2 кв. м

Инов. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист 10
			Д-06-23-ПЗУ.ТЧ						
			2	-	Зам.	103-24		08.24	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

$125,2 / 100 * 4 * 0,5 = 2,5$ места;

Где: 4 м/м на 100 м2 общей площади.

Секция 5

- 2 общественные организации, встроено-пристроены в жилой дом, площадью 164,9 кв. м

$164,9 / 100 * 4 * 0,5 = 3,3$ места;

Где: 4 м/м на 100 м2 общей площади.

Секция 6

- 3 общественные организации, встроено-пристроены в жилой дом, площадью 227,4 кв. м

$227,4 / 100 * 4 * 0,5 = 4,6$ места;

Где: 4 м/м на 100 м2 общей площади.

Секция 7

- общественные организации, встроено-пристроены в жилой дом, площадью 239,1 кв. м

$239,1 / 100 * 4 * 0,5 = 4,8$ места;

Где: 4 м/м на 100 м2 общей площади.

Секция 8

- общественная организация общей площадью 290,6 кв. м

$290,6 / 100 * 4 * 0,5 = 5,9$ места;

Где: 4 м/м на 100 м2 общей площади.

Всего машино-мест: $3,6 + 2,5 + 3,3 + 4,6 + 4,8 + 5,9 = 25$

Количество мест временного размещения транспортных средств для объектов обслуживания — 25 мест.

d) Общая потребность в местах хранения транспортных средств для проектируемой жилой застройки составляет: $596 + 75 + 25 = 696$ мест

е) Для обеспечения требуемого количества мест хранения транспорта предусматривается:

i) В границах проектируемого земельного участка:

(1) - Для постоянного хранения – **624** машино-места, из которых 495 мест в паркинге секции 9, 129 мест в паркинге секции 10;

(2) – в сервисных дворах **5** гостевых парковки для временного хранения автомобилей вместимостью **21** машиноместа и **1** машино-место для временного автомобилей хранения для коммерции;

(3) - вдоль местного проезда **8** гостевых парковок для временного хранения автомобилей, вместимостью **61** машиноместа, и **4** парковки для временного хранения автомобилей для коммерции, вместимостью **24** машиноместа;

f) Общее количество парковочных мест составляет 731 мест для жилого дома со встроено-пристроенными помещениями общественных организаций, объектов по

Изм.	2	-	Зам.	103-24		08.24	Д-06-23-ПЗУ.ТЧ	Лист 11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

обслуживанию общества и государства. Проектируемые места хранения транспорта обеспечивают необходимую потребность. Профицит 35 м/м принять при расчете для обеспечения потребности II этапа строительства.

V. Расчет машиномест для маломобильных групп населения

В соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» п.5.2.1 следует выделять 10% мест (от количества гостевых мест и мест временного размещения транспортных средств), включая число специализированных машино-мест (6х3,6) для транспортных средств инвалидов – 5 % (от общего числа гостевых мест и мест временного размещения транспортных средств, при количестве до 100 мест включительно).

Расчетное число мест для маломобильных групп населения:

$100 \times 10\% = 10$ м/м - для маломобильных групп населения;

$100 \times 5\% = 5$ м/м - для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Проектом предусмотрено 5 специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске в составе автостоянок Р3, Р5, Р7, Р9, Р12. Детальные разработки по применению разметки и дорожных знаков на территории парковки выполняются на стадии рабочего проектирования.

Таблица 3. Ведомость автостоянок

Обозначение в плане	Назначение автостоянки	Примечание
Р1	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 8 машиномест, в том числе 1 машиноместо для маломобильных групп населения	
Р2	Автостоянка для временного размещения транспортных средств для встроенных объектов обслуживания на 7 машиномест, в том числе, 1 машиноместо для маломобильных групп населения	
Р3	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 5 машиномест, в том числе 1 машиноместо для инвалидов на кресле-коляске	
Р4	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 5 машиномест	
Р5	Автостоянка для временного размещения транспортных средств для встроенных объектов обслуживания на 5 машиномест, в том числе 1 машиноместо для инвалидов на кресле-коляске	
Р6	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 5 машиномест	
Р7	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 12 машиномест, в том числе 1 машиноместо для инвалидов на кресле-коляске	
Р8	Автостоянка для временного размещения транспортных средств для встроенных объектов обслуживания на 5 машиномест	
Р9	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 10 машиномест, в том числе 1 машиноместо для инвалидов на кресле-коляске	
Р10	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 8 машиномест	
Р11	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 8 машиномест	
Р12	Автостоянка для временного размещения транспортных средств для встроенных объектов обслуживания на 7 машиномест, в том числе 1 машиноместо для инвалидов на кресле-коляске	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
2	-	Зам.	103-24		08.24

Д-06-23-ПЗУ.ТЧ

Обозначение в плане	Назначение автостоянки	Примечание
P13	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 5 машиномест, в том числе 1 машиноместо для маломобильных групп населения	
P14	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 1 машиноместо, для маломобильных групп населения	
P15	Автостоянка для временного размещения транспортных средств для встроенных объектов обслуживания на 1 машиноместо	
P16	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 10 машиномест, в том числе, 1 машиноместо для маломобильных групп населения	
P17	Автостоянка для гостевого размещения транспортных средств на 5 машиномест	

VI. Расчет накопления ТКО

Расчет объемов накопления ТКО выполнен на основании распоряжения Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области от 25 декабря 2018 года N 624/01-21 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов».

Расчет накопления ТКО для секций 1 этапа

Общее число жителей – 1088 чел.

$$1088 \times 2,74 / 365 = 8,17 \text{ куб. м / сут.}$$

Расчет накопления ТКО от смета с твердых покрытий

Площадь твердых покрытий – 15984,0 кв. м

$$15984,0 \times 0,01 / 365 = 0,44 \text{ куб. м /сут.}$$

Расчет накопления ТКО от встроенных помещений

Общая площадь встроенных помещений – 1225,9 кв. м.

$$1225,9 \times 0,07 / 365 = 0,23 \text{ куб. м / сут.}$$

Суточный объем накопления бытовых отходов – 8,83 куб.м.

На территории устанавливается 22 контейнеров, в том числе:

- 10 контейнеров по 1,1 куб. м для общего сбора ТКО, из которых 6 находятся в мусорокамере секции 7, объёмом 11 куб. м, 4 находятся в сервисном дворе секций 5 и 6.
- 8 контейнеров с объёмами 0,66 куб. м для раздельного сбора ТКО, объёмом 5,28 куб. м, из которых 4 контейнера находятся в сервисном дворе секций 2 и 4, и 4 контейнера в сервисном дворе секции 1 и 3.
- 4 контейнера объёмом 1,1 куб. м для сбора накоплений от объектов обслуживания, в мусорокамере секции 8, объёмом 4,4 куб. м.

Общий объём контейнеров 20,68 куб. м. На территории предусмотрено 2 площадки для КГО, из которых 1 расположена в мусорокамере секций 7, и 1 на площадке общего сбора ТКО, в сервисном дворе секций 5 и 6.

Вывоз ТКО осуществляется специализированным предприятием, имеющим лицензию на данный вид деятельности. Вывоз ТКО осуществлять ежедневно. Дезинфекцию контейнеров производит вывозящая отходы автотранспортная организация раз в неделю.

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

8) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Доступность проектируемого жилого комплекса и связь с другими районами города решена в проекте планировки территории. Основной пешеходный подход и велосипедное движение к участку, для 1 этапа, организовано с трёх прилегающих улиц. Основными транспортными подъездами для всех видов транспортных средств являются северный и южный въезды.

Транспортное обслуживание внутри жилой группы осуществляется по внутриквартальным проездам, расположенных по внешнему периметру и представляет из себя петельный проезд. Все секции имеют вестибюли, выходящие на проезд, с которого предполагается подъезд: скорой помощи, разгрузки-загрузки мебели (кратковременная остановка), посадки-высадки пассажиров, мусоровоза к площадке ТКО.

Внутридворовая территория выполнена в концепции «Двор без машин» и ограничена ограждением, с устройством ворот для возможности проезда пожарной техники на дворовую территорию. Ширина ворот обеспечивает беспрепятственный проезд пожарных автомобилей. Параметры пожарных подъездов соответствуют СТУ. Ко всем секциям выполнен подъезд с двух длинных сторон и одного торца. Уклон проезда (продольный и поперечный относительно оси проезда) в местах возможной установки пожарных автолестниц не превышает 6°. Конструкции дорожной одежды проездов, пешеходных зон, несущих конструкций покрытия подземной автостоянки рассчитаны на нагрузку от специальной пожарной техники (автолестниц, коленчатых подъёмников) не менее 16 тонн на ось. Не допускается установка стационарных малых архитектурных форм в местах проезда пожарной техники. Дороги, проезды, подъезды к зданиям, сооружениям, водоисточникам, предусмотренным для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, в зимнее время очищаться от снега и льда специальной снегоуборочной техникой.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 14
2	-	Зам.	103-24		08.24	Д-06-23-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

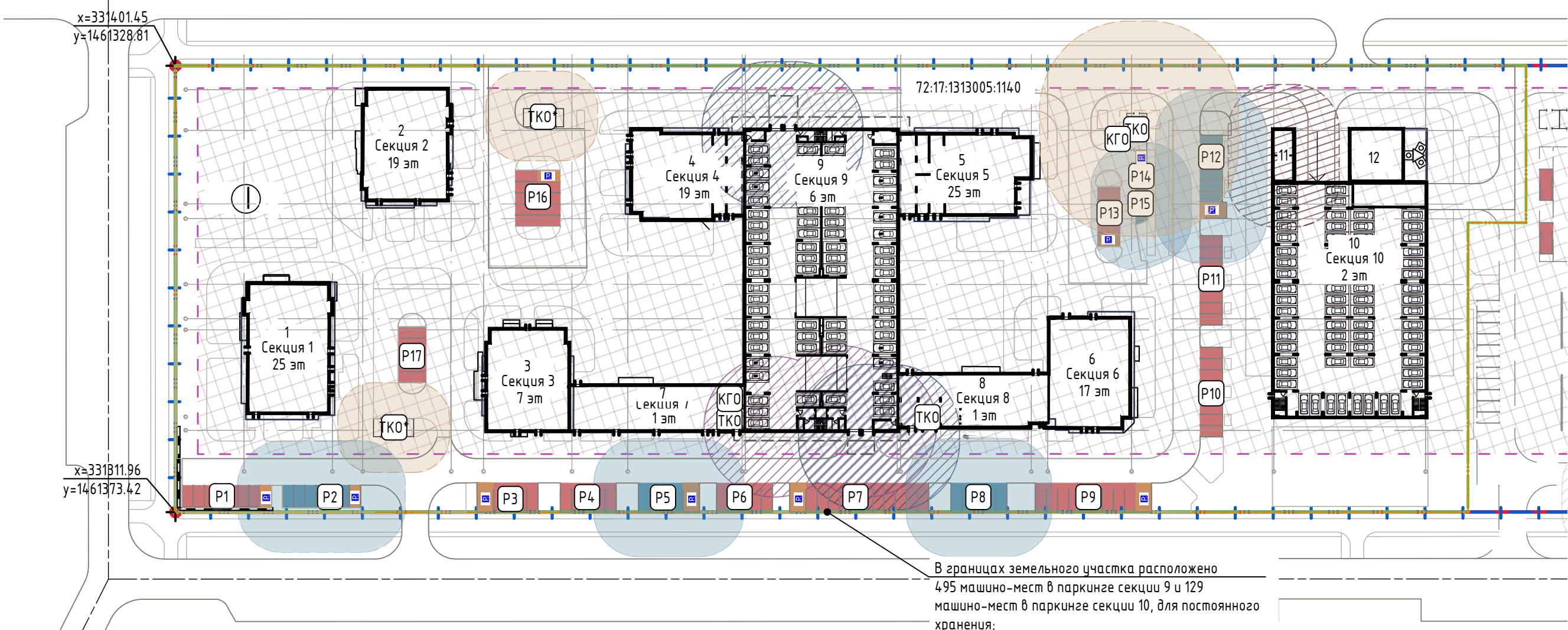
9. Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (стра- ниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	изме- ненных	замене- нных	новых	аннули- рован- ных				
1	-	ПЗУ.ТЧ л. 1-14, ПЗУ.ГЧ л. 1-7	-	-	26	103-23		08.24
2	-	ПЗУ.ТЧ л. 1-14, ПЗУ.ГЧ л. 1-7	-	-	26	103-24		08.24

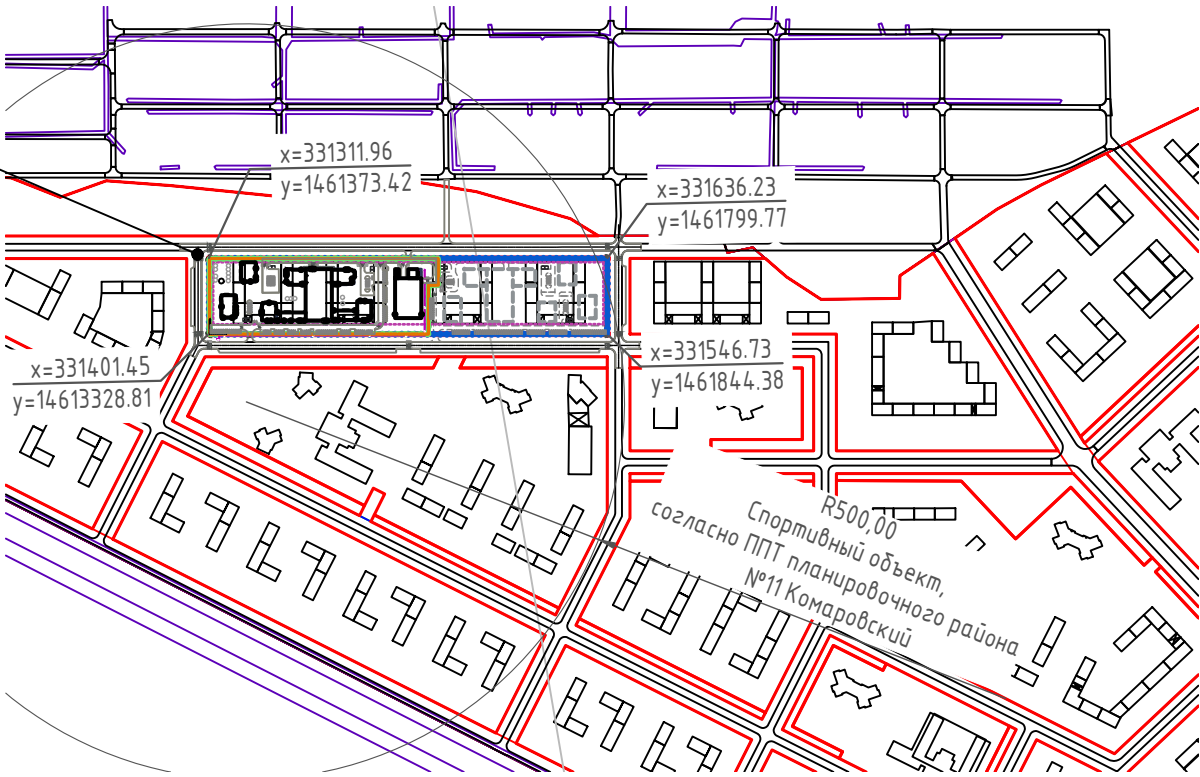
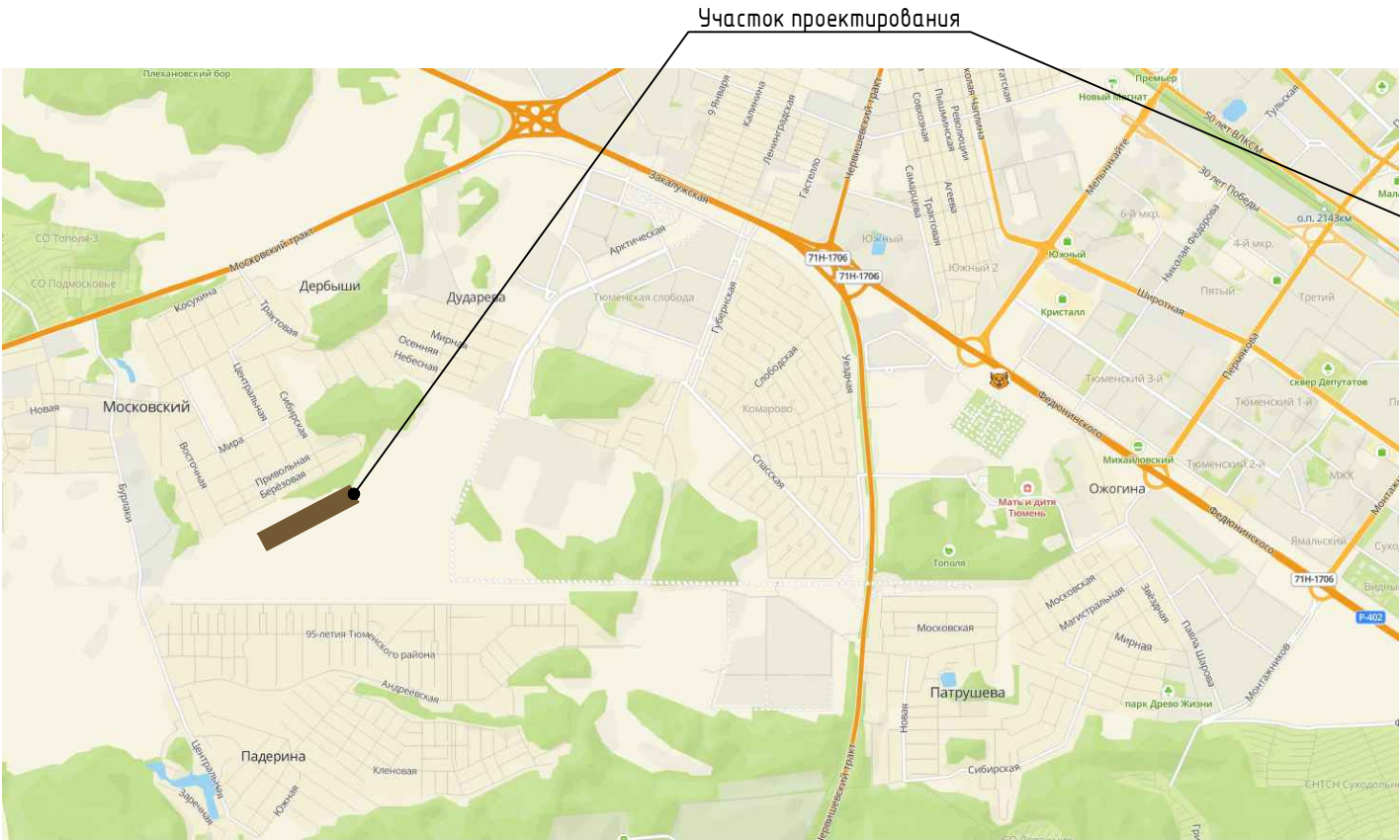
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

2	-	Зам.	103-24		08.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Д-06-23-ПЗУ.ТЧ



В границах земельного участка расположено 495 машино-мест в паркинге секции 9 и 129 машино-мест в паркинге секции 10, для постоянного хранения; Также, в уровне земли расположено 82 временных гостевых машино-мест и 25 временных машино-мест для коммерции



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер п/п	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 1, 25 эт).	1 этаж
2	Жилой дом (сек. 2, 19 эт).	1 этаж
3	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 3, 7 эт).	1 этаж
4	Жилой дом (сек. 4, 19 эт).	1 этаж
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 5, 25 эт).	1 этаж
6	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 6, 17 эт).	1 этаж
7	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 7, 1 эт).	1 этаж
8	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 8, 1 эт).	1 этаж
9	Паркинг (сек. 9, 6 эт).	1 этаж
10	Паркинг (сек. 10, 2 эт).	1 этаж
11	Трансформаторная подстанция (4БКТП)	1 этаж
12	Газовая котельная	отдельный проект

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красная линия

граница земельного участка

граница проектирования этапа

граница допустимого размещения ОКС

оси улиц

граница благоустройства

место допустимого размещения ОКС

санитарно-защитная зона площадки сбора ТКО (20 м, 8м для раздельного сбора ТКО)

разрыв от открытых парковок (10 м)

санитарно-защитная зона трансформаторной подстанции - 10 м

санитарно-защитная зона от вентиляционной шахты - 15,75 м

санитарно-защитная зона от въезда в паркинг - 15 м

парковочные места (временные для коммерции)

парковочные места (временные для жителей - гостевые)

парковочные места для МГН

парковочные места для инвалидов расширенные

парковка

площадка сбора ТКО

площадка для раздельного сбора ТКО

площадка для сбора КГО

подпорная стенка
- бортовой камень проезжей части

бортовой камень тротуара

понижение тротуара

наземная часть здания

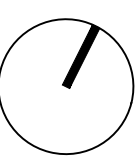
нависающая часть здания

подземная часть здания

1.Вся территория входит в области:
1)Подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рошино) сектор 3.6
2)Подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рошино)
3)Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рошино)
4)Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово
5)Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово
6)Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово (сектор 11)

2.Санитарный разрыв от вент.шахт и въездов/выездов см.ООС, согласно СанПиНу 2.2.1/2.1.1.1200-03, табл. 7.1.1, п. 4

						Д-06-23-ПЗУ				
2	-	зам	103-24		08.24	«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тюменская область, Город Тюмень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Шигапова				08.24	1 очередь.		Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гущин				08.24			П	1	7
						Ситуационный план М 1:1000				
Н. Контр.	Зырянова				08.24					



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

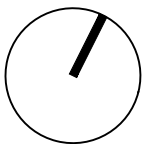
Номер n/p	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 1, 25 эт).	1 этаж
2	Жилой дом (сек. 2, 19 эт).	1 этаж
3	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 3, 7 эт).	1 этаж
4	Жилой дом (сек. 4, 19 эт).	1 этаж
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 5, 25 эт).	1 этаж
6	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 6, 17 эт).	1 этаж
7	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 7, 1 эт).	1 этаж
8	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 8, 1 эт).	1 этаж
9	Паркинг (сек. 9, 6 эт).	1 этаж
10	Паркинг (сек. 10, 2 эт).	1 этаж
11	Трансформаторная подстанция (4БКТП)	1 этаж
12	Газовая котельная	отдельный проект

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

красная линия	бортовой камень проезжей части
граница земельного участка	бортовой камень тротуара
граница проектирования этажа	понижение тротуара
граница допустимого размещения ОКС	наземная часть здания
оси улиц	набсающаяся часть здания
граница благоустройства	подземная часть здания
асфальт	ограждение
газон	номер этажа
мощение тротуаров	подземная часть здания тоннель
для занятий спортом (2768 м2)	место остановки мусоровоза
для детских площадок (776 м2)	вход в коммерческое помещение
для хозяйственных целей (164 м2)	вход в квартиру на первом этаже
для отдыха взрослых (110 м2)	вход в подъезд жилого дома
	въезд /выезд в паркинг
РЗ парковка	узел понижения тротуара
ТКО площадка сбора ТКО	подпорная стенка
КО площадка для раздельного сбора ТКО	
КГО площадка для сбора КГО	
парковочные места (временные для коммерции)	
парковочные места (временные для жителей – гостевые)	
парковочные места для МГН	
парковочные места для инвалидов расширенные	
пожарный проезд	
деревя	
кустарник	
светодиодный светильник торшерного типа	
светодиодный светильник консольного типа	

- 1) В местах проезда пожарной техники предусмотреть усиленное основание покрытия, а так же исключить установку стационарного оборудования согласно СП 4.13130.2013.
- 2) Тип покрытия и их назначение уточнить на последующих стадиях. Примыкание к фасадам выполнить скрытой откоской. Узлы разработать на стадии рабочего проектирования.
- 3) Поперечный профиль УДС принят согласно ППТ (Проект планировки территории планировочного района №11, утвержденный постановлением Администрации города Тимени от 19.08.2016 №13). Территория общего пользования разрабатывается отдельным проектом.

Д-06-23-ПЗУ					
2	-	зам	103-24	08.24	«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тименская область, Город Тимень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	
Разработал	Шизанова	08.24			1 очередь.
Проверил	Гущин	08.24			
Н. Контр.	Зырянова	08.24			Схема планировочной организации земельного участка М1:500
					Ставля
					Лист
					Листов
					П
					2
					7

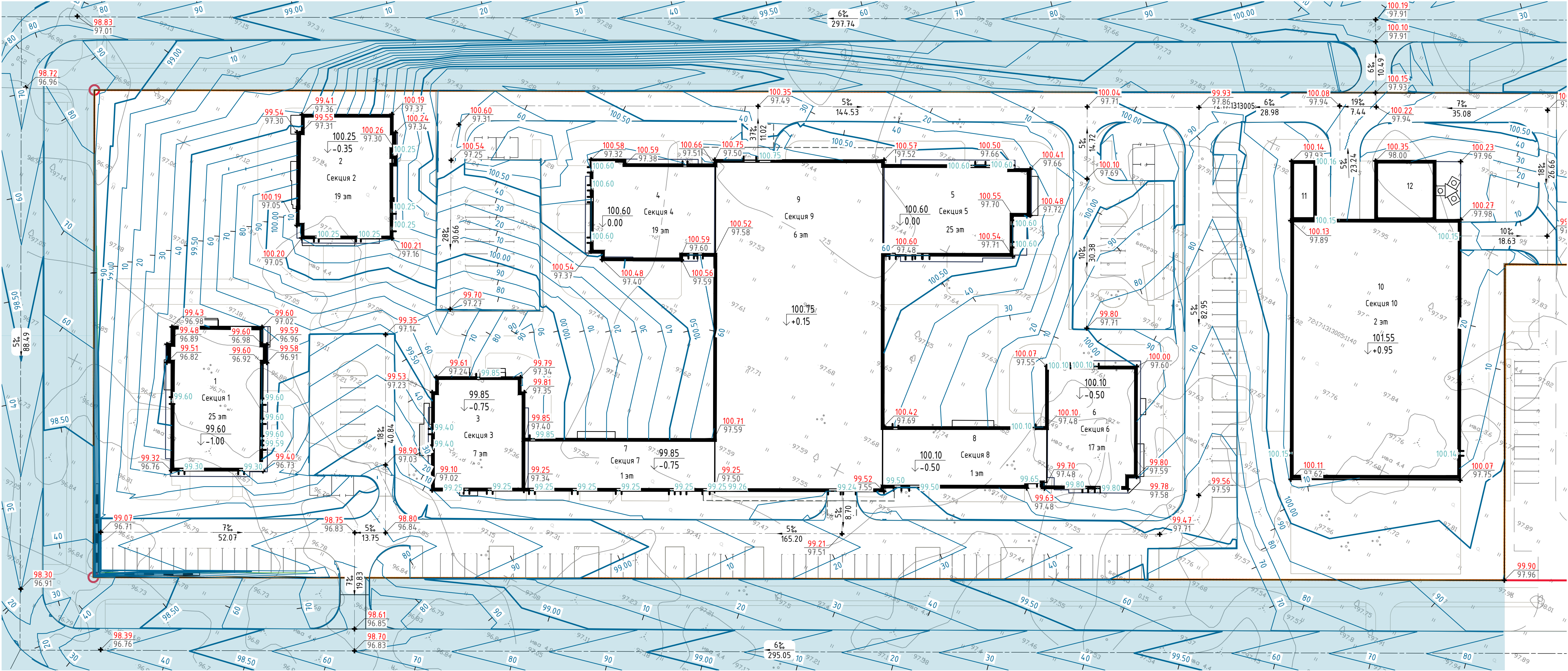


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер n/p	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 1, 25 эт).	1 этаж
2	Жилой дом (сек. 2, 19 эт).	1 этаж
3	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 3, 7 эт).	1 этаж
4	Жилой дом (сек. 4, 19 эт).	1 этаж
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 5, 25 эт).	1 этаж
6	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 6, 17 эт).	1 этаж
7	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 7, 1 эт).	1 этаж
8	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 8, 1 эт).	1 этаж
9	Паркинг (сек. 9, 6 эт).	1 этаж
10	Паркинг (сек. 10, 2 эт).	1 этаж
11	Трансформаторная подстанция (4БКТП)	1 этаж
12	Газовая котельная	отдельный проект

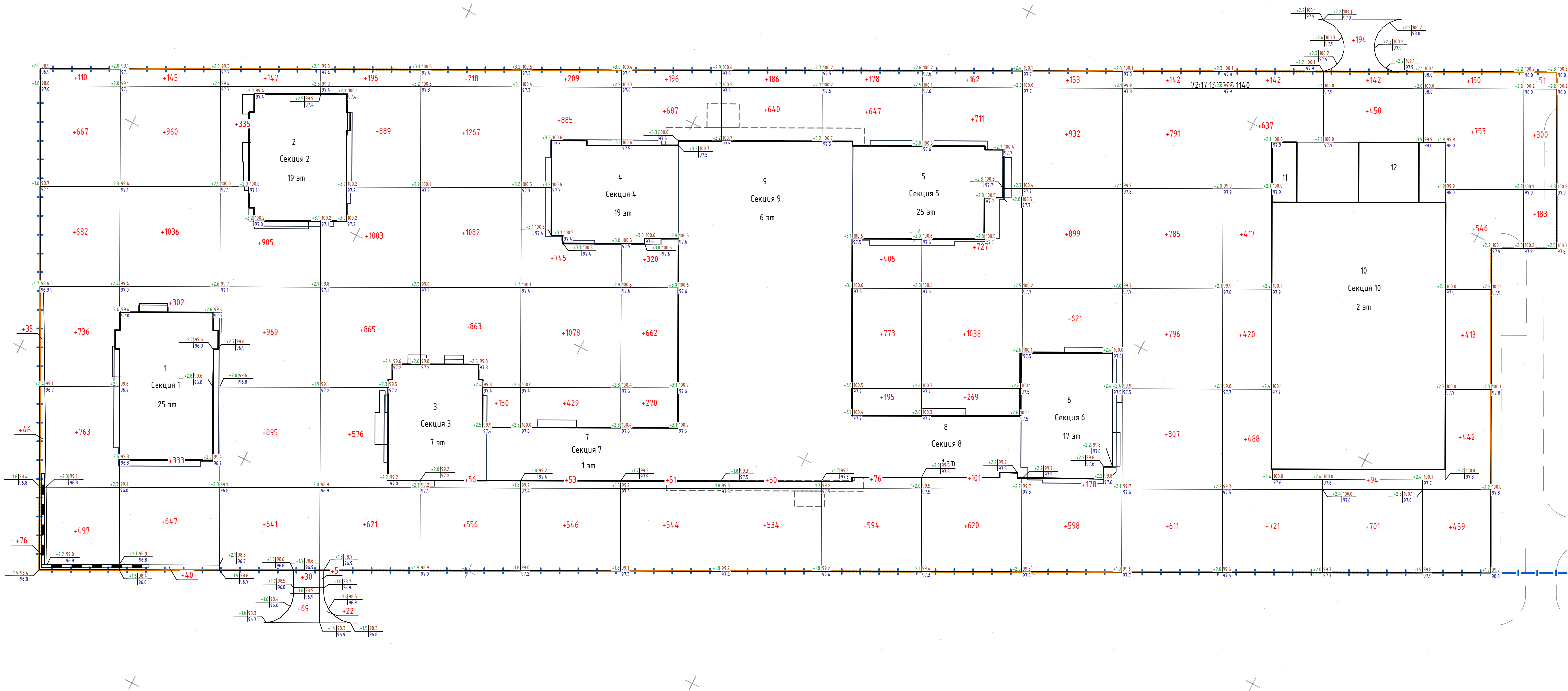
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

красная линия	бортовой камень проезжей части
граница земельного участка	бортовой камень тротуара
граница проектирования этажа	понижение тротуара
граница допустимого размещения ОКС	наземная часть здания
оси улиц	надбасящая часть здания
граница благоустройства	подземная часть здания
подземная часть здания тоннель	отметка проектного рельефа
вертикальная планировка за границами земельного участка	отметка существующего рельефа
узел понижения тротуара	уровень уклона участка
подпорная стенка	длина уклона
	отметка объекта



1) Высотные отметки в характерных точках на УДС приняты на основании ППТ и Д-03-23-ИПТ. Территория общего пользования разрабатывается отдельным проектом.

						Д-06-23-ПЗУ			
2	-	зам	103-24		08.24	«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тюменская область, Город Тюмень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Шизалова				08.24	1 очередь.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гущин				08.24		П	3	7
Н. Контр.	Зырянова				08.24	Схема вертикальной планировки территории. М 1500			

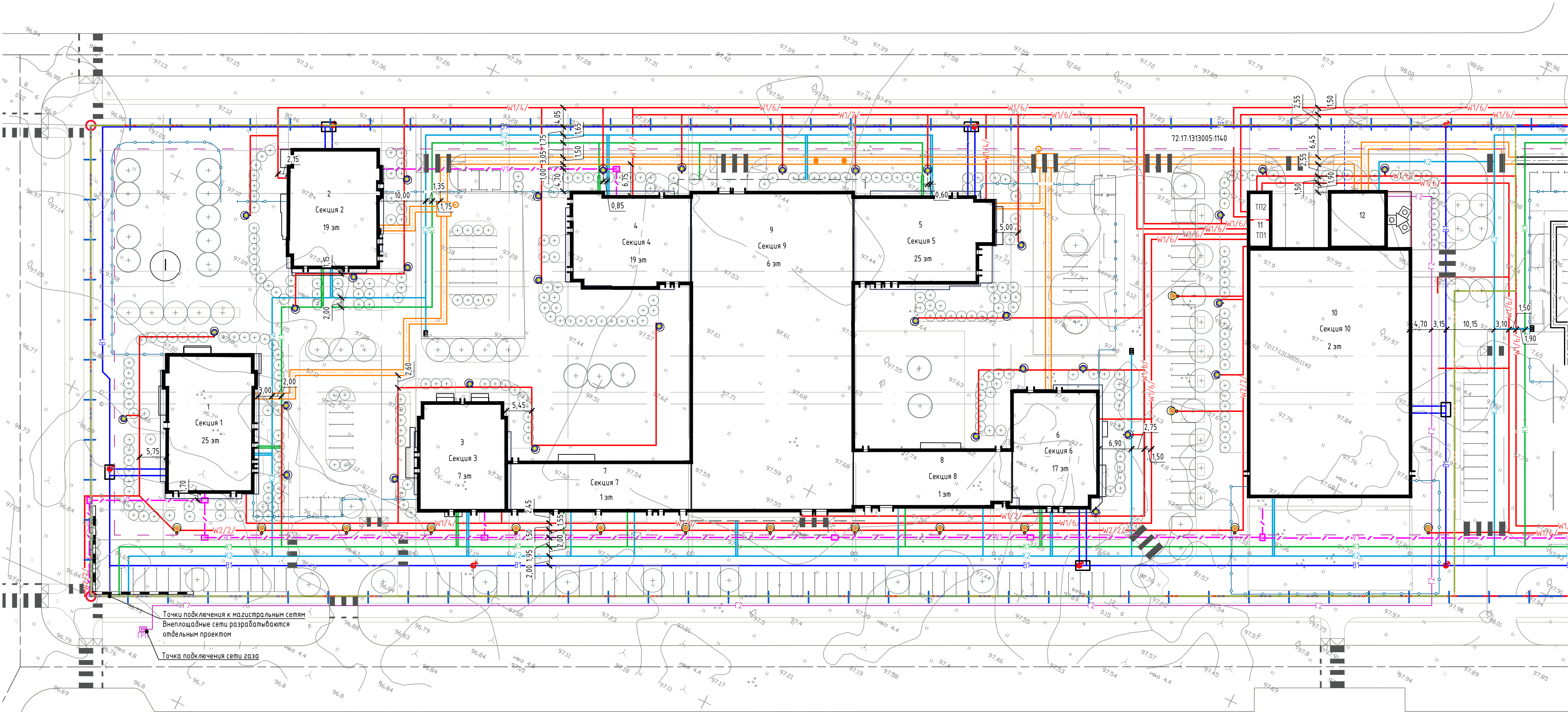


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  красная линия
-  граница земельного участка
-  граница застройки/зона застройки
-  граница благоустройства
-  наземная часть здания
-  нависающая часть здания
-  подпорная стенка
-  разница отметок, м
-  отметка проектного рельефа, м
-  отметка существующего рельефа, м
-  +37
-  объем насыпи / выемки, м³
-  подпорная часть здания панель
-  узел понижения тротуара

[illegible]

Формат 891X420



Точки подключения к магистральным сетям
Внеплощадные сети разрабатываются
отдельным проектом

Точка подключения сети газа

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер п/п	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 1, 25 эт.)	1этап
2	Жилой дом (сек. 2, 19 эт.)	1этап
3	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 3, 7 эт.)	1этап
4	Жилой дом (сек. 4, 19 эт.)	1этап
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 5, 25 эт.)	1этап
6	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 6, 17 эт.)	1этап
7	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 7, 1 эт.)	1этап
8	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 8, 1 эт.)	1этап
9	Паркинг (сек. 9, 6 эт.)	1этап
10	Паркинг (сек. 10, 2 эт.)	1этап
11	Трансформаторная подстанция (4БКТП)	1этап
12	Газовая котельная	отдельный проект

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красная линия

граница земельного участка

граница проектируемого этажа

граница допустимого размещения ОКС

оси улиц

граница благоустройства

K1 канализация бытовая

K2 канализация ливневая

B1 водопровод хозяйственно-питьевой

G2 газопровод

теплотрасса

W1 электрокабель

V1 канализация связи

пожарный гидрант

дерево

кустарник

светодиодный светильник торшерного типа

светодиодный светильник консольного типа
- бортовой камень проезжей части

бортовой камень тротуара

понижение тротуара

наземная часть здания

надбасисная часть здания

подземная часть здания

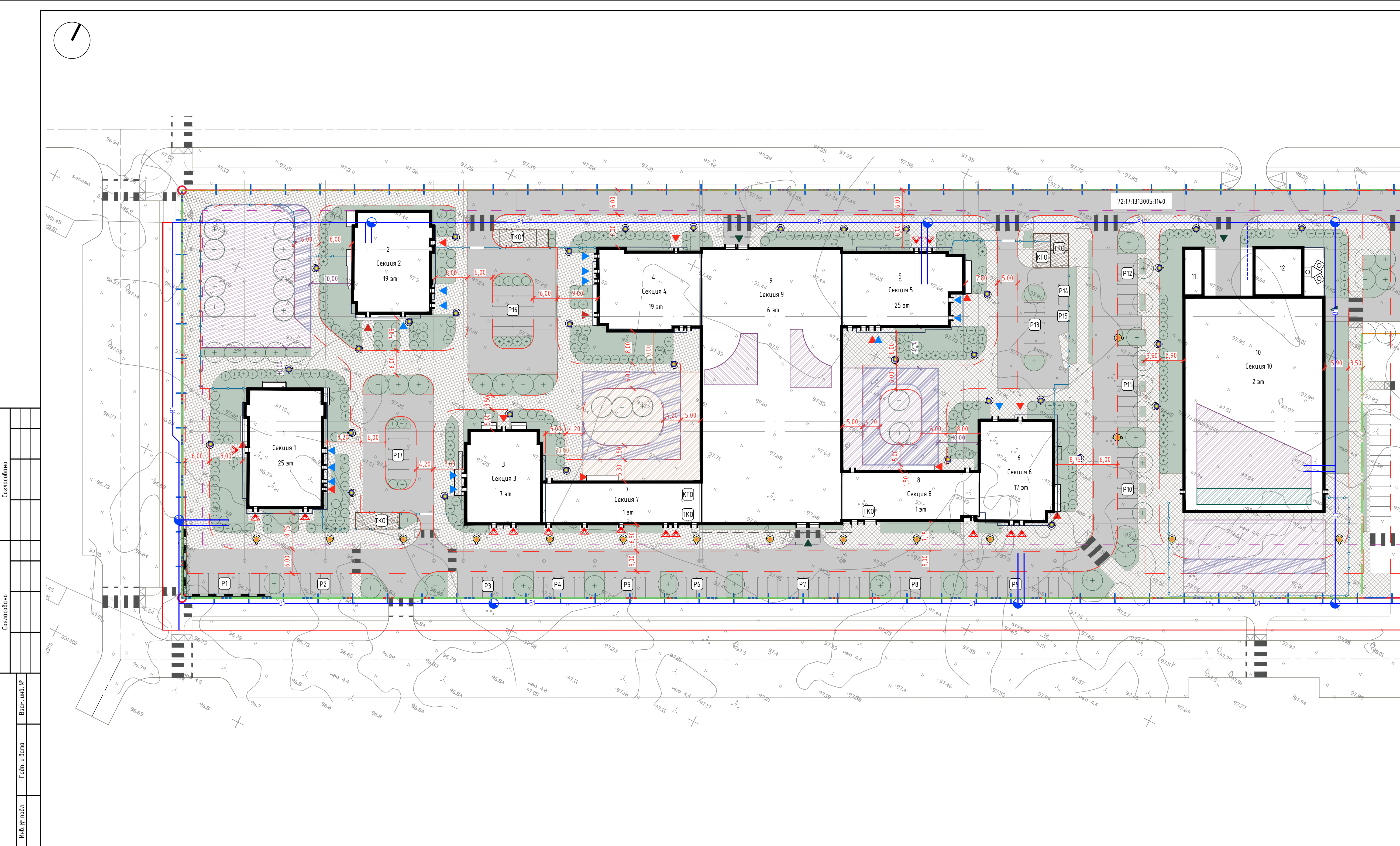
ограждение

подземная часть здания тоннель

узел понижения тротуара

подпорная стенка

						Д-06-23-ПЗУ			
2	-	зам	103-24		08.24	«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тюменская область, Город Тюмень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь»			
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Шигапова				08.24	1 очередь.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гущин				08.24		П	5	7
Н. Контр.	Зырянова				08.24	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М1:500			



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

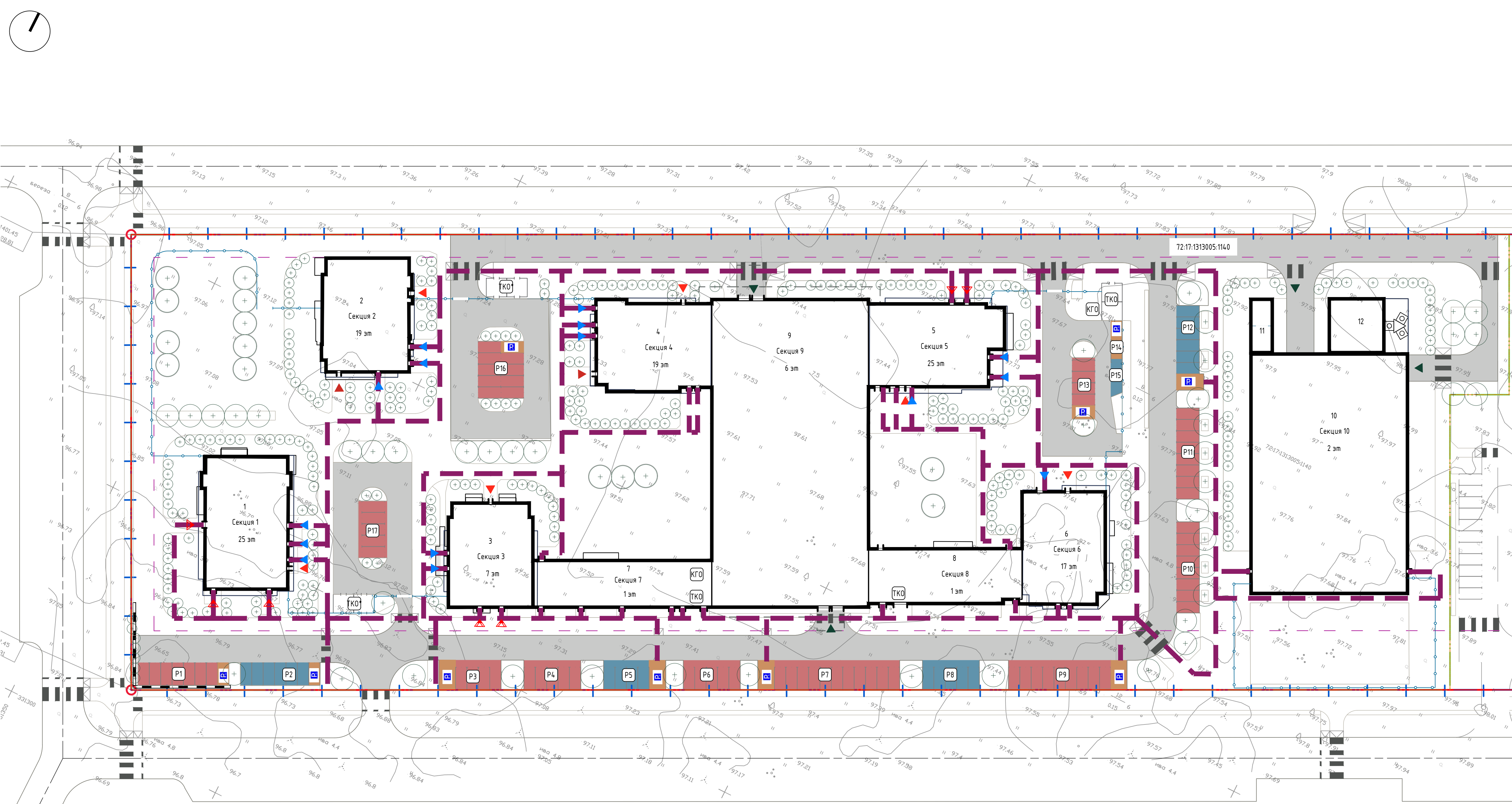
Номер n/p	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 1, 25 эт).	1 этаж
2	Жилой дом (сек. 2, 19 эт).	1 этаж
3	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 3, 7 эт).	1 этаж
4	Жилой дом (сек. 4, 19 эт).	1 этаж
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 5, 25 эт).	1 этаж
6	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 6, 17 эт).	1 этаж
7	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 7, 1 эт).	1 этаж
8	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 8, 1 эт).	1 этаж
9	Паркинг (сек. 9, 6 эт).	1 этаж
10	Паркинг (сек. 10, 2 эт).	1 этаж
11	Трансформаторная подстанция (4БКТП)	1 этаж
12	Газовая котельная	отдельный проект

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

красная линия граница земельного участка граница проектирования этажа граница допустимого размещения ОКС оси улиц граница благоустройства асфальт газон мощение тротуаров для занятий спортом для детских площадок вход в коммерческое помещение вход в квартиру на первом этаже вход в подъезд жилого дома вход в подвал въезд /выезд в паркинг дерево кустарник светодиодный светильник консольного типа светодиодный светильник торшерного типа светодиодный светильник консольного типа	бортовой камень проезжей части бортовой камень тротуара понижение тротуара набисающая часть здания подземная часть здания ограждение для хозяйственных целей для отдыха взрослых озеленение подземная часть здания тоннель пожарный гидрант водопровод хозяйственно-питьевой пожарный проезд усиленное покрытие площадок (с возможностью проезда техники) парковка площадка сбора ТК0 площадка для раздельного сбора ТК0 площадка для сбора КГО узел понижения тротуара подпорная стенка
--	--

- 1) В местах проезда пожарной техники предусмотреть усиленное основание покрытия, а так же исключить установку стационарного оборудования согласно СП 4.13130.2013.
- 2) Тип покрытий и их назначение уточнить на последующих стадиях. Примыкание к фасадам выполнить скрытой отмосткой. Узлы разработать на стадии рабочего проектирования.

Д-06-23-ПЗУ					
2	-	зам	103-24	08.24	«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тюменская область, Город Тюмень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	
Разработал	Шизанова	08.24			1 очередь.
Проверил	Гущин	08.24			
Н. Контр.	Зырянова	08.24			Схема проезда пожарной техники М1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер n/p	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 1, 25 эт).	1 этаж
2	Жилой дом (сек. 2, 19 эт).	1 этаж
3	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 3, 7 эт).	1 этаж
4	Жилой дом (сек. 4, 19 эт).	1 этаж
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 5, 25 эт).	1 этаж
6	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (сек. 6, 17 эт).	1 этаж
7	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 7, 1 эт).	1 этаж
8	Пристрой со встроенными нежилыми помещениями (сек. 8, 1 эт).	1 этаж
9	Паркинг (сек. 9, 6 эт).	1 этаж
10	Паркинг (сек. 10, 2 эт).	1 этаж
11	Трансформаторная подстанция (4БКТП)	1 этаж
12	Газовая котельная	отдельный проект

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

красная линия

граница земельного участка

граница проектируемого этажа

граница допустимого размещения ОКС

оси улиц

граница благоустройства

вход в коммерческое помещение

вход в квартиру на первом этаже

вход в подъезд жилого дома

вход в подвал

въезд /выезд в паркинг

парковка

площадка сбора ТК0

площадка для раздельного сбора ТК0

площадка для сбора КГО

парковочные места (временные для коммерции)

парковочные места (временные для жителей – гостевые)

парковочные места (места для МГН)

парковочные места для инвалидов расширенные

пожарный проезд

дерево

кустарник

бортовой камень проезжей части

бортовой камень тротуара

понижение тротуара

наземная часть здания

набисающая часть здания

подземная часть здания

ограждение

подземная часть здания тоннель

путь движения МГН по территории

узел понижения тротуара

подпорная стенка

- 1) В местах проезда пожарной техники предусмотреть усиленное основание покрытия, а так же исключить установку стационарного оборудования согласно СП 4.13130.2013.
- 2) Тип покрытий и их назначение уточнить на последующих стадиях. Примыкание к фасадам выполнить скрытой отмосткой. Узлы разработать на стадии рабочего проектирования.

Д-06-23-ПЗУ					
2	-	зам	103-24	08.24	«Застройка ЗУ с КН: 72:17:1313005:1140 по адресу: Тюменская область, Город Тюмень, планировочный район «Комаровский», 1 очередь
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Шизанова	08.24			1 очередь.
Проверил	Гущин	08.24			
Н. Контр.	Зырянова	08.24			Схема мероприятий для обеспечения доступа инвалидов М1:500