



ООО "Строительные Проекты"

№ П-175-5405501621-01 от 22 сентября 2014 г.

630009, Г. Новосибирск, ул. Никитина, 20, офис 507, тел (383) 266-29-81, e-mail:ccc2007@list.ru

**"Многоквартирный многоэтажный дом
с объектами обслуживания жилой застройки
во встроенных помещениях, автостоянкой
по ул. Ипподромская в Октябрьском районе
г. Новосибирска"**

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

2021.18-СП- ПЗУ

**"Многоквартирный многоэтажный дом
с объектами обслуживания жилой застройки
во встроенных помещениях, автостоянкой
по ул. Ипподромская в Октябрьском районе
г. Новосибирска"**

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

2021.18-СП- ПЗУ

Директор _____ Г.В. Жеребцов

Главный инженер проекта _____ С.М. Сергеев

ГК
"Сибирские
Строительные
Системы"

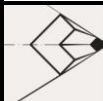
2021

Взм. инв. №

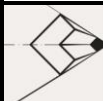
Подп. и дата

Инв. № подл.

Обозначение	Наименование	Примечание (№стр.)
2021.18-СП -ПЗУ-С	Содержание тома	2
2021.18-СП -ПЗУ -СП	Состав проекта	3
2021.18-СП -ПЗУ -Т	Текстовая часть	4-28
2021.18-СП -ПЗУ -Г	Графическая часть	29
2021.18-СП -ПЗУ -Г Лист 1	Ситуационный план	30
2021.18-СП -ПЗУ -Г Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М1:1000	31
2021.18-СП -ПЗУ -Г Лист 3	План организации рельефа, План земляных масс М1:1000	32
2021.18-СП -ПЗУ -Г Лист 4	План благоустройства и озеленения М1:1000	33
2021.18-СП -ПЗУ -Г Лист 5	Сводный план инженерных сетей М1:1000	34
201-2020-ПЗУ	Приложения	35-36

Взам. инв. №									
	Подл. и дата								
Инв. № подл.							2021.18-СП -ПЗУ-С		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
	Разраб.	Шевень					Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Горбачев					П	1	
	ГИП	Сергеев					 ООО "Строительные Проекты" ГК "Сибирские Строительные Системы"		
	ГАП	Горбачев							
Н.контр.	Рацкевич								
Содержание тома									

Состав проекта см. раздел 2021.18-СП-ПЗ.

Инв. № подл.	Подл. и дата					2021.18-СП -ПЗУ-СП	Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.				
Инв. № подл.	Разраб.		Шевень			Содержание проекта	 ООО "Строительные Проекты" ГК "Сибирские Строительные Системы"		
	Проверил		Горбачев						
	ГИП		Сергеев						
	ГАП		Горбачев						
	Н.контр.		Рацкевич						

Содержание

1. Общие положения.....	2
2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	4
4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами, либо документами об использовании земельного участка	5
5. Технико-экономические показатели участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	11
6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	11
7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	12
8. Описание решений по благоустройству территории	12
9. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.....	14
10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения	14
11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	14
12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	15

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2021.18-СП-ПЗУ-Т

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Разраб.	Шевень		
Проверил	Горбачев		
ГИП	Сергеев		
ГАП	Горбачев		
Н.контр.	Рацкевич		

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	16
 ООО "Строительные Проекты" ГК "Сибирские Строительные Системы"		

1. Общие положения

Проект "Многokвартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска" разработан на основании:

- задания на проектирование;
- технических условий;
- топографической съемки участка строительства, заказ №142298;
- материалов инженерных изысканий;
- градостроительного плана земельного участка РФ 54-2-03-0-00-2021-0564 от 19.05.2021 г.

Проектная документация выполнена в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиями к их содержанию (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008г. №87).

Проектная документация разработана в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами:

- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".
- СП 4.13130.2013 "Свод правил системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".
- СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";
- Решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.09.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 28.10.2020 г. №15;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населённых мест".
- СП 131.13330.2012 "Строительная климатология".

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий в соответствии со ст.7 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. №184-ФЗ "О техническом регулировании".

Основные проектные решения согласованы с Заказчиком.

Ил.в. № раздл.	Взам. ин.в. №	Подпись					Лист
		Дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2018.02-СП-ПЗУ-Т	Лист !Синтез к счисел

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

Генеральный план решен исходя из условий существующей застройки и рельефа местности. Генеральный план выполнен на топографической съемке М 1:500, выданной муниципальным бюджетным учреждением города Новосибирска "Геофонд", заказ №142298.

Земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного многоэтажного дома со встроенными помещениями обслуживающей жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская находится в Октябрьском районе г. Новосибирска и ограничен:

- с северо-запада – свободная от застройки территория;
- с юго-запада – территория сквера "Аллея городов", муниципальный культурный центр "Сибирь-Хоккайдо" по адресу Шевченко, 28/1;
- с северо-востока – ул. Ипподромская;
- с юго-востока – территория сквера "Аллея городов".

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835 по целевому назначению относится к категории: "земли населенных пунктов". Земли, указанные в ст. 7 Земельного кодекса РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

На основании карты градостроительного зонирования (Приложение 2 к Решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 "О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска" в действующей редакции) земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835 входит в территориальную зону ОД-1, подзону ОД-1.1 "Подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки".

Рельеф имеет общий уклон в юго-западном направлении, самая низкая отметка – 122,07 (в юго-западной части участка); самая высокая отметка – 125,85 (в северо-восточной части участка). На участке присутствуют овраги, самая низкая отм. в овраге 122,67. Участок неправильной формы общей площадью 2,30 га и пересекается инженерными коммуникациями.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими показателями по СП 131.133330.2012 "Строительная климатология":

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							2

- климатический район	I (IВ подрайон);
- климатическая зона влажности	нормальная;
- расчетная отрицательная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки	-37°С;
- расчетный вес снегового покрова для IV района	240 кгс/м ² ;
- нормативное ветровое давление для III района	380 кгс/м ² ;
- степень агрессивности воздействия окружающей среды	не агрессивная
- сейсмичность района строительства	до 6 баллов

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании участка

Согласно письма департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирски № 03/031/12923 от 14.07.2021г. на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835, расположенном в границах планировочного квартала 143.01.01.01 согласно проекту планировки территории, ограниченной улицами Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе, утвержденному постановлением мэрии 30.08.2019 года №3275 возможно строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Согласно письма департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирски № 30/01/13518 от 21.07.2021г. в приложении 1, утверждаемой части проекта планировки отображены внеуличные пешеходные переходы через улицу Ипподромскую. Внеуличные пешеходные переходы отображены условно, конструктивные решения (надземный или подземный) и местоположение внеуличных пешеходных переходов подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования.

Вместе с тем внеуличные пешеходные переходы должны располагаться в границах территорий общего пользования, т.е. в коридоре красных линий.

В графической части 2018.02-СП-ПЗУ-Г внеуличные пешеходные переходы отображены условно, конструктивные решения (надземный или подземный) и местоположение внеуличных пешеходных переходов подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования.

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835 входит в территориальную зону ОД-1, подзону ОД-1.1 "Подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки". Объект относится к основным видам разрешенного строительства – многоквартирные многоэтажные дома.

Иш. № подл.	Взам. инв. №	Подл. и. дата				2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист 3
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

- **Вывод:** Исходя из вышеуказанных документов размещение проектируемого многоквартирного жилого дома возможно на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 с учетом требований проекта планировки территории, ограниченной улицами Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска №3275 от 30.08.2019 и решения Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 28.10.2020г. №15.

Согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 28.10.2020г. №15 (для подзоны ОД-1.1):

- предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" 0,35 га – площадь проектируемого участка 2,3 га;

- минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "линии электропередачи", "трансформаторные подстанции", "распределительные пункты", "котельные", "насосные станции", "очистные сооружения", "сооружения связи", "стоянки", "общественные уборные", "малые архитектурные формы благоустройства", "объекты улично-дорожной сети", "автомобильные дороги", "скверы", "площади", "бульвары", "набережные", "проезды" – 1м, минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 3м (для проекций балконов, крылец, приямков – 1м, минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0м, что соответствует принятым проектным решениям;

- предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" 30 этажей. Максимальное количество надземных этажей проектируемого жилого дома – 25 этажей;

- минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов). Процент застройки проектируемого жилого дома – 21,15%;

Принятая схема планировочной организации земельного участка обеспечивает благоустроенную дворовую территорию, все необходимые придомовые площадки и требуемое количество парковочных мест.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							4

Проект выполнен на основании задания на проектирование и следующих материалов:

- Действующих строительных норм и правил на проектирование зданий и сооружений, требований охраны труда, норм и правил взрыво- и пожаробезопасности, а также норм инсоляции и КЕО;
- Инженерно-геологических характеристик площадки строительства и естественных условий в районе строительства;
- Номенклатуры индустриальных строительных изделий и материалов с учетом требований современной архитектуры, быстровозводимости и легкости монтажа конструкций.

Проектные значения параметров зданий, а также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности установлены таким образом, чтобы в процессе строительства и эксплуатации здание было безопасным для жизни и здоровья граждан (включая инвалидов и другие группы населения с ограниченными возможностями передвижения), имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений.

4. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе размещается в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835. Земельный участок расположен вне границ установленных санитарно-защитных зон, проектируемые на участке многоквартирный дом и элементы благоустройства не требуют установления санитарно-защитных зон. Границы санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835 отсутствуют.

Согласно Таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 открытые автостоянки и паркинги вместимостью 10 и менее машино-мест размещают от фасадов жилых домов с окнами на расстоянии 10 м., от площадок для отдыха, игр и спорта, детских, а также от мест отдыха населения (сады, скверы, парки) – на расстоянии 25 м.

Согласно п.12 прим. – разрывы, приведенные в табл. 7.1.1, могут приниматься с учетом интерполяции.

Таким образом от стоянки на 8 м/м до мест отдыха населения (территории сквера "Аллея городов") – 20 м.

Согласно п.11 прим. к таблице 7.1.1 – для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Земельный участок, предоставленный для проектирования, с кадастровым номером 54:35:073025:835 образован после размежевания земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:6, на который выданы согласования МУП г. Новосибирск

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							5

"ГОРВОДОКАНАЛ" № 5-7988 от 15.04.2020г. и МУП ЧЗСПТС №24/07/01203 от 16.04.2020г. "О согласовании использования земельного участка" о размещении открытых автопарковок на сетях водопровода Д=500мм, канализационном коллекторе Д=500мм, ливневой канализации.

Места размещения открытых автопарковок соответствуют согласованному проекту 201/2020-ПЗУ (см. прил. 1). В соответствии с согласованиями собственников инженерных сетей исключено размещение парковочных мест на колодцах водовода Д=500мм, коллекторе Д=500мм.

Согласно СП 42.13330.2016 расстояние от площадок для мусоросборников до фасадов домов, физкультурных площадок и площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м и не более 100 м до наиболее удаленного входа в жилое здание.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Новосибирской области от 12.08.2015 №303-п (п. 5.6) минимально допустимое расстояние от окон жилых домов до площадок общего пользования различного назначения составляет:

- для площадок для игр детей 12м;
- для площадок для отдыха взрослого населения 10 м;
- для физкультурно-спортивных площадок (в зависимости от шумовых характеристик) 10-40 м.

Согласно прил. 4 к табл. 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для подземных гаражей-стоянок регламентируется расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до площадок отдыха – не менее 15 м.

Проектом предусмотрено устройство въезда-выезда в подземную автостоянку на расстоянии более 15 м от площадок отдыха. Все вентиляционные шахты подземной автостоянки предусмотрены на кровле жилого дома.

Земельный участок пересекается инженерными коммуникациями:

- газопровод высокого давления (охранная зона 7 м.) – выносится из зоны

строительства;

- коллектор р. Каменка (охранная зона 3 м.);
- канализационный коллектор (охранная зона 3 м.);
- сети ливневой канализации (охранная зона 3 м.);
- наземная теплотрасса (охранная зона 7 м.) – выносится из зоны строительства;

В соответствии с ТУ №20-12/3.1/2621 от 23.06.2021 на вынос надземной теплотрассы 2Ду400мм, выданными АО "СИБЭКО", будет разработана проектная документация выноса участка тепловой сети, проходящей в зоне планируемой застройки и согласовано размещение машино-мест и проезда на теплотрассе в установленном порядке.

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе размещается вне границ охранных зон инженерных сетей.

Вывод: Размещение открытых автостоянок и придомовых площадок проектируемого многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 соответствует действующим санитарным и градостроительным нормам.

Илиб. № подл.	Всего листов	Подл. и дата							2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Обоснование возможности размещения проектируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 с учетом действующего градостроительного законодательства:

Согласно ч. 11 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации "Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории". Поскольку "Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска", проектируемый на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835, не относится к линейным объектам, подготовка проектной документации шифр 2021.18-СП осуществлена на основании задания застройщика, результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка.

Ч. 1 ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает, что "Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка". Ч. 3 ст. 57.3 ГрК РФ определяет исчерпывающий перечень информации, содержащийся в Градостроительном плане земельного участка, на основании которой осуществляются проектирование и строительство объектов, не относящихся к линейным объектам. В том числе, Градостроительным планом земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2021-0564, пункт 2, лист 4, однозначно определены градостроительное зонирование и градостроительный регламент земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835, а именно: "Земельный участок расположен в территориальной зоне "Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)", в пределах которой установлена "подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)". Пунктом 2.2 ГПЗУ № РФ-54-2-03-0-00-2021-0564 установлен основной вид разрешенного использования – "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)", "многоквартирные многоэтажные дома".

Таким образом, размещение проектируемого объекта капитального строительства "Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска", предусмотренное проектной документацией, обосновано и предусмотрено в полном соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Решения Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 "О Правилах землепользования и

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							7

застройки города Новосибирска” в действующей редакции, Градостроительного плана земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2021-0564.

Ч. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации разъясняет, что проекты планировки территории разрабатываются для следующих целей: “Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории”. В соответствии с ГрК РФ проект планировки территории не имеет функции установления и/или изменения градостроительных регламентов, в связи с чем в Градостроительном плане земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2021-0564 однозначно определены градостроительный регламент земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835, “подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)”, и основной вид разрешенного использования – “Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)”, “многоквартирные многоэтажные дома”.

Согласно Градостроительного плана земельного участка №РФ-54-2-03-0-00-2021-0564 выданного Мэрией города Новосибирска от 21.05.2021 г., земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835 расположен в границах территории, в отношении которой Постановлением мэрии от 30.08.2019 №3275 утвержден Проект планировки территории, ограниченной улицами Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе. Проект межевания территории не утвержден. В соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным Постановлением мэрии от 30.08.2019 №3275, земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835 расположен в жилом квартале № 143.01.01.01, вне территорий общего пользования, предназначенных для размещения элементов улично-дорожной сети и прокладки магистральных инженерных коммуникаций, а также вне территорий, предназначенных для развития и строительства инфраструктурных элементов города.

Вывод: Размещение проектируемого многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 с учетом действующего градостроительного законодательства – законно и обосновано.

Обоснование возможности размещения проектируемого Объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 с учетом требований Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ:

Согласно письма Филиала ПАО “АВИАЦИОННАЯ ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ “СУХОЙ” от 15.06.2021 г., проектируемый объект расположен вне границ района аэродрома Новосибирск (Ельцовка), на при аэродромной территории (8,551 км от КТА и 7,312 км от ИВПП01), вне границ полос воздушных подходов, вне границ поверхностей ограничения препятствий на взлете и заходе на посадку, вне границ поверхностей ограничения препятствий переходной, внутренней горизонтальной, конической и подлежит согласованию с эксплуатантом аэродрома Новосибирск (Ельцовка), (ст. 47

Взам. инв. №						2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист 8				
Подл. инв. №						Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 года 60-ФЗ), согласование размещения объекта не требуется. СОГЛАСОВАНО.

Согласно решения ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ВОЙСК НАЦИОНАЛЬНОЙ ГВАРДИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Войсковая часть № 12739) от 22.06.2021 г., максимальная абсолютная отметка верха проектируемого объекта не превышает расчетную высоту поверхности ограничения высотных препятствий, проектируемый объект расположен вне контура санитарно-защитной зоны аэропортового комплекса Толмачево и вне контура санитарного разрыва вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки ВС в аэропорту Толмачево, в полосе воздушных проходов. СОГЛАСОВАНО.

На основании Решения о согласовании строительства от 22.06.2021 г., выданного Старшим авиационным начальником аэродрома Новосибирск (Толмачево), Командиром войсковой части № 12739, размещение проектируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835, расположенного вне контура расчетной санитарно-защитной зоны аэропортового комплекса Толмачево и вне контура санитарного разрыва вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки ВС в аэропорту толмачево, в полосе воздушных подходов СОГЛАСОВАНО.

На основании ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ (дословно): "До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства... в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации – для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации – для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) – для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным".

Поскольку для аэропортового комплекса Толмачево федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), является Войсковая часть №12739, Решение о согласовании строительства от 22.06.2021 г., выданное Старшим авиационным начальником аэродрома Новосибирск (Толмачево), Командиром войсковой части № 12739, на размещение проектируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							9

54:35:073025:835, является надлежащим согласованием в соответствии с ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ.

Для проектируемого объекта "Множквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска" ООО Аккредитованный центр "Санитарно-эпидемиологические экспертизы и лабораторные исследования" выполнены исследования (испытания) качества атмосферного воздуха, уровней шума и электромагнитного излучения, копии протоколов прилагаются к проектной документации. На основании экспертных заключений по результатам лабораторных исследований (испытаний) и измерений № 2/406 от 29.06.2021г., № 2/407 от 29.06.2021г., № 2/408 от 29.06.2021г. приложенных к проектной документации, измеренные концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, уровни электромагнитных полей и излучений, эквивалентные и максимальные уровни звука не превышают предельно допустимых значений, установленных СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Согласно Протокола совещания по вопросу строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства в границах приаэродромных территорий от 29.05.2020 под председательством Губернатора Новосибирской области Травникова А.А. до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ (в ред. ФЗ от 01.07.2017 № 135-ФЗ) или отображения на картах (схемах), предусмотренных ч. 2 ст. 4 ФЗ № 135-ФЗ и размещенных на официальных сайтах уполномоченных Правительством Российской Федерации федеральных органов исполнительной власти (далее - карты (схемы) границ санитарно-защитных зон аэродромов:

1.1. Рекомендовать мэрии города Новосибирска (Локоть А.Е.) обеспечить выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства в границах, отображенных на картах (схемах):

- объектов социального назначения, финансирование которых

осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ, при условии подтверждения безопасности полетов при их размещении уполномоченными организациями, указанными в части 3 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ (далее - уполномоченные организации);

- иных объектов при условии подтверждения безопасности полетов при их

размещении уполномоченными организациями и наличия экспертных заключений о соответствии размещения объектов санитарно-эпидемиологическим

требованиям по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы с приложением протоколов исследований (испытаний) качества атмосферного воздуха, уровней шума и электромагнитного излучения, выполненных аккредитованными организациями (далее - положительные экспертные заключения).

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							10

1.2. В целях реализации пункта 1 настоящего протокола рекомендовать мэрии города Новосибирска (Локоть А. Е.) определить порядок рассмотрения вопросов, связанных с выдачей разрешений на строительство (реконструкции) объектов капитального строительства в границах, отображенных на картах (схемах).

1.3. Рекомендовать мэрии города Новосибирска (Локоть А.Е.) обеспечить выдачу новых разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, строительство которых осуществлялось на основании ранее выданных разрешений на строительство:

-до 01.10.2020:

- объектов социального назначения, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ – без согласования уполномоченных организаций и положительных экспертных заключений;

- иных объектов капитального строительства при наличии согласований уполномоченных организаций.

- после 01.10.2020:

- объектов социального назначения, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ, при наличии согласования уполномоченных организаций;

- иных объектов капитального строительства при наличии согласований уполномоченных организаций и положительных экспертных заключений.

2. Органам местного самоуправления обеспечить в установленном законом порядке выдачу уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта с обязательным указанием информации о размещении такого объекта в границах приаэродромной территории, без каких либо дополнительных условий (в т. ч., подтверждения безопасности полетов при его размещении уполномоченными организациями и положительного экспертного заключения).

На основании письма №01/3246 от 23 июля 2021, выданного Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Управление Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области) Минтранс России, Минобороны России, Минпромторг России при отсутствии на картах (схемах) границ санитарно-защитных зон аэродромов в соответствии с ч. 3 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ необходимо обеспечить согласование размещения объектов капитального строительства на предмет соответствия ограничениям, установленным в границах полос воздушных подходов аэродромов в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, без предоставления санитарно-эпидемиологических заключений.

Вывод: Исходя из вышеуказанных документов размещение проектируемого многоквартирного жилого дома возможно на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 с учетом требований Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							11

Определение процента застройки в границах земельного участка с КН 54:35:073025:835 для объекта: "Множкквартирный многэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска".

Подзона застройки жилыми домами смешанной этажности средней плотности застройки (ОД-1.1):

Минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "множкквартирные среднетажные дома" "множкквартирные многэтажные дома" – **10%** (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "множкквартирные многэтажные дома" – **40%** (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов).

Участок с КН 54:35:073025:835 площадью – **23 000,0 м²**;

Площадь застройки проектируемого объекта – **4 864,3 м²**;

Процент застройки в границах земельного участка представляет собой отношение площади застройки проектируемых объектов капитального строительства без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов, к площади земельного участка:

$$\frac{4\,864,3\text{ м}^2}{32\,000,00\text{ м}^2} = 0,2115 \rightarrow \underline{\underline{21,15\%}}$$

$$10\% < \underline{\underline{21,15\%}} < 40\%$$

Вывод: Процент застройки в границах земельного участка для проектируемого объекта соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным действующим градостроительным регламентом для подзоны ОД-1.1.

Определение предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с КН 54:35:073025:835 для объекта: "Множкквартирный многэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска".

Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, определяемый как отношение общей площади по внутреннему контуру наружных стен надземных этажей зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, за исключением площадей помещений общего пользования, помещений обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях множкквартирного дома, стоянок автомобильного транспорта, технических помещений, ко всей площади земельного участка.

Для подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности средней плотности застройки (ОД-1.1) действующим градостроительным регламентом установлен предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "множкквартирные среднетажные дома", "множкквартирные многэтажные дома" – **2,5**.

Участок с КН 54:35:073025:835 площадью – **23 000,0 м²**;

Ил.в. №	№	Взам. инв. №	Подл. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
											12

Общая площадь проектируемого здания по внутреннему контуру наружных стен надземных этажей:

Наименование объекта на участке	Номера нетиповых этажей	Количество этажей	Общая площадь по внутреннему контуру наружных стен надземных этажей здания, м ²	Расчетная площадь, м ² (для определения предельного максимального к плотности застройки зем. участка)
Множкквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска (секция 1)	1	1	1 200,98	83,29
	2-3	2	1 200,98	166,58
	4-24	21	25 250,58	20 193,61
Множкквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска (секция 2)	1	1	1 200,98	83,29
	2-3	2	1 200,98	166,58
	4-22	19	22 818,62	18 273,39
Множкквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска (секция 3)	1	1	1 200,98	83,29
	2-3	2	1 200,98	166,58
	4-22	19	22 818,62	18 273,39
ВСЕГО:				57 490,00

Коэффициент плотности застройки земельного участка:

$$57\,490,00 \text{ м}^2 / 23\,000,0 \text{ м}^2 = 2,49.$$

Вывод: Коэффициент плотности застройки земельного участка для проектируемого объекта соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным действующим градостроительным регламентом для подзоны ОД-1.1 с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома".

Принятая схема планировочной организации земельного участка обеспечивает благоустроенную дворовую территорию, все необходимые придомовые площадки и требуемое количество парковочных мест.

Проект выполнен на основании задания на проектирование и следующих материалов:

- Действующих строительных норм и правил на проектирование зданий и сооружений, требований охраны труда, норм и правил взрыво- и пожаробезопасности, а также норм инсоляции и КЕО;

Взам. инв. №						2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							13
Подл. и дата							
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- Топографических, геологических, экологических характеристик площадки строительства и естественных условий в районе строительства;

- Номенклатуры индустриальных строительных изделий и материалов с учетом требований современной архитектуры, быстровозводимости и легкости монтажа конструкций.

Проектные значения параметров зданий, а также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности установлены таким образом, чтобы в процессе строительства и эксплуатации здание было безопасным для жизни и здоровья граждан (включая инвалидов и другие группы населения с ограниченными возможностями передвижения), имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений.

5. Техничко-экономические показатели земельного участка

Наименование	Количество	Ед. измерения
Площадь участка в границах землеотвода	2,30	Га
Площадь застройки зданий общая (с проекцией лоджий), в т.ч.:	4 920,55	м ²
- площадь застройки многоквартирного многоэтажного дома	4 864,30	м ²
- площадь застройки ТП	56,25	м ²
Площадь озеленения	5 700,00	м ²
Площадь придомовых площадок, в т.ч.:	1 578,13	м ²
- площадки для игр детей, для занятия физкультурой	1 093,98	м ²
- отдыха взрослых	484,15	м ²
Площадь площадки для мусорных баков	52,49	м ²
Площадь проездов, парковок	8 000,13	м ²
Площадь тротуаров (пешеходных дорожек)	2 748,70	м ²
Процент застройки	21,39	%

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

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс мероприятий, обеспечивающих создание благоприятных условий для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома с обязательным учетом конструктивных, пожарных, технологических, санитарных и экологических требований.

Всего листов	№
Подан	Дата
Или	№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021.18-СП-ПЗУ-Т

Лист

14

В проектной документации разработана сплошная планировка участка в отметках, максимально приближенных к отметкам существующего рельефа, с уклонами, не превышающими нормативный, обеспечивающая наиболее целесообразные и экономичные условия для вертикальной посадки здания на местности, отвода дождевых и талых вод. Заданы необходимые продольные и поперечные уклоны проездов, тротуаров и площадок отдыха и досуга населения.

7. Описание организации рельефа местности

Организация рельефа местности выполнена сплошной вертикальной планировкой в границах учета работ по благоустройству методом проектных горизонталей с учётом сопряжения проектных отметок на границах участка с прилегающей территорией.

Проезды в границах участка запроектированы с продольными уклонами от 4,00% до 21,2%, что соответствует нормативным требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Согласно СП 59.13330.2016 благоустройство территории выполнено без порогов и резких перепадов на путях пешеходного движения. Для удобного и безопасного передвижения МГН по прилегающей территории предусмотрено пересечение тротуаров с проезжей частью в одном уровне. Продольные уклоны тротуаров – от 5,00% до 10,00%.

Сброс ливневых и талых стоков с территории выполнен закрытым способом в существующую ливневую канализацию Д 1000 мм и Д 1200 мм на границе и в границах земельного участка.

8. Описание решений по благоустройству территории

Решения по благоустройству территории включают комплекс мероприятий, направленных на улучшение экологического, санитарного, гигиенического и эстетического состояния участка застройки, и предусматривают следующие виды работ:

- архитектурно-планировочную организацию территории;
- озеленение крупномерными деревьями, кустарниками, устройство газонов и цветников;
- устройство освещения территории земельного участка и придомовой территории;
- устройство нормативного количества парковок легковых автомобилей.

Архитектурно-планировочная организация земельного участка выполнена с учётом градостроительных особенностей проектируемой территории таким образом, чтобы сформированное пространство было удобным и максимально защищенным от неблагоприятных факторов.

Ил.в. №	Взам. инв. №	Подл. и. дата							Лист
Ил.в. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т		

Автомобильные проезды, автомобильные стоянки, тротуар для пешеходов имеют асфальтобетонное покрытие; площадки: детские, отдыха взрослых, хозяйственная, физкультурная – синтетическое покрытие. Все проезды, тротуары обрамляются бортовым камнем: БР 100.30.15 и БР 75.20.6 по ГОСТ 6665–91.

Расчет величин площадей придомовых площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и для хозяйственных целей проектируемого многоквартирного многоэтажного дома произведен согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.09.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 28.10.2020 г. №15, (для подзоны ОД-1.1): размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения – 14м² на 100 м² общей площади квартир.

S требуемая = $(51\,355,37 / 100) \times 14 = 7\,189,75$ м²;

Проектом предусмотрено – 7 330,62 м², в т.ч.: площадок для игр, отдыха и занятий физкультурой – 1 578,13 м², для хозяйственных целей – 52,49 м², озеленения – 5 700,0 м² в границах земельного участка.

Расчет обеспеченности автостоянками

Согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 28.10.2020г. №15 (для подзоны ОД-1.1):

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – 1 машино-место на 105 м² общей площади квартир, из них не более 15 % гостевых машино-мест;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг" – 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

Согласно п. 5.2.1. СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения, на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

– от 101 до 200 – 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100;

– 501 и более – 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500;

Для жителей многоквартирного жилого дома:

Скв. с учетом лет пом. = 51 355,37 м²; Количество квартир – 1 180 шт.

$51\,355,37 / 105 = 489$ м/м;

$1\,180 \times 0,5 = 590$ м/м.

Или. № осадл. П. № введ. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021.18-СП-ПЗУ-Т

Лист

16

Для жителей дома необходимо 59 мест для МГН (10% от расчетных 590 м/м), в т.ч. 15 м/м для инвалидов на кресле-коляске (14 м/м и дополнительно 1% от 90 м/м – 1 место).

Запроектировано для жителей дома 655 м/м (36 м/м (5,5%) – гостевые), из них:
 – 59 м/м на открытых площадках для МГН, в т.ч. 30 м/м для инвалидов на кресле-коляске)
 – 596 м/м в подземной стоянке.

Для встроенных объектов обслуживания жилой застройки:

$$S_{\text{пон}} = 8\,615,19 \text{ м}^2.$$

$$8\,615,19 / 60 = 144 \text{ м/м};$$

Для ПОН необходимо 15 мест для МГН (10% от расчетных 144 м/м), в т.ч. 7 м/м для инвалидов на кресле-коляске (5 м/м и дополнительно 3% от 44 м/м – 2 м/м).

Проектом предусмотрено для ПОН 144 м/м (57 м/м – гостевые), из них:
 – 127 м/м на открытых площадках (в т.ч. 15 м/м для МГН, из них 7 м/м для инвалидов на кресле-коляске)
 – 17 м/м в подземной стоянке.

Расчет количества бытовых отходов, мусорных контейнеров

Расчет мусорных контейнеров произведен на основании СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Прил. М (рекомендуемое).

Нормы накопления бытовых отходов:

Общее количество бытовых отходов по городу с учетом общественных зданий 1 400–1 500 л на чел./год. Смет с 1 м² твердых покрытий улиц, площадей и парков 8–12 л на чел./год.

Жилой дом, секция 1:

$$S_{\text{кв.}} = 17\,307,99 \text{ м}^2; N \text{ жителей} = 17\,307,99 \text{ м} / 24 = 721 \text{ человек.}$$

$$N \text{ отходов} = 721 \text{ чел.} \times 1\,450 \text{ л/чел.} = 1\,045\,450,0 \text{ л} / \text{год};$$

В году 365 дней (мусор вывозится регулярно раз в сутки).

$$N \text{ мусора в день} = 1\,045\,450,0 / 365 = 2\,864 \text{ л} / \text{день.}$$

Размер мусорного контейнера 1 077 x 1 377 x 1 369 мм, V = 1 100 л, тогда

$$N \text{ мусор. контейнеров} = 2\,864 / 1\,100 = 2,6 \text{ шт.}$$

Таким образом, достаточное количество мусорных контейнеров – 3 шт.

Жилой дом, секция 2:

$$S_{\text{кв.}} = 15\,659,61 \text{ м}^2; N \text{ жителей} = 15\,659,61 \text{ м} / 24 = 652 \text{ человек.}$$

$$N \text{ отходов} = 652 \text{ чел.} \times 1\,450 \text{ л/чел.} = 945\,400,0 \text{ л} / \text{год};$$

В году 365 дней (мусор вывозится регулярно раз в сутки).

$$N \text{ мусора в день} = 945\,400,0 / 365 = 2\,590 \text{ л} / \text{день.}$$

Размер мусорного контейнера 1 077 x 1 377 x 1 369 мм, V = 1 100 л, тогда

$$N \text{ мусор. контейнеров} = 2\,590 / 1\,100 = 2,35 \text{ шт.}$$

Таким образом, достаточное количество мусорных контейнеров – 3 шт.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							17

Жилой дом, секция Э:

Скв.= 15 659,61 м²; N жителей = 15 659,61 м / 24 = 652 человек.

N отходов = 652 чел. x 1 450 л/чел. = 945 400,0 л / год;

В году 365 дней (мусор вывозится регулярно раз в сутки).

N мусора в день = 945 400,0 / 365 = 2 590 л / день.

Размер мусорного контейнера 1 077 x 1 377 x 1 369 мм, V = 1 100 л, тогда

N мусор. контейнеров = 2 590 / 1 100 = 2,35 шт.

Таким образом, достаточное количество мусорных контейнеров – 3 шт.

Описание принятых проектных решений:

Проектом предусмотрено три площадки с бетонным покрытием для мусорных контейнеров для каждой секции жилого дома (2,00 м x 7,75 м) на 3 контейнера (V = 1 100 л) с площадкой для крупногабаритного мусора каждая. Площадки огорожены стенкой, высотой 2,00 м.

В радиусе 20 м отсутствуют детские игровые площадки, зоны отдыха, окна жилых домов.

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

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки не является объектом производственного назначения, зонирования территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснования функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснования размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства не требуется.

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

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки не является объектом производственного назначения, обоснования схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки не требуется.

Или. № подл.	Подп. и. Дата	Взам. инв. №							Лист
			2021.18-СП-ПЗУ-Т						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

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

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки не является объектом производственного назначения, внутриобъектные транспортные коммуникации отсутствуют.

12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Площадка строительства расположена в г. Новосибирске, в существующей городской застройке, в границах жилого квартала № 14.3.01.01, вдоль улицы Ипподромской. Въезд на территорию земельного участка в период строительства, на придомовую территорию объекта в период эксплуатации, в соответствии с Техническими условиями и требованиями на присоединение земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835 к автомобильным дорогам местного значения №24/01-17/05210-ТУ-169 от 08.06.2021, выданными Департаментом транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса мэрии города Новосибирска, осуществляется непосредственно с ул. Ипподромской с устройством переходно-скоростной полосы. Въезд на местный проезд с ул. Ипподромская запроектирован на расстоянии 150 м. от существующего "вентиляционного киоска метрополитена".

Предусмотрен круговой местный проезд для пожарной спецтехники вокруг здания.

По проектируемым проездам предусмотрена возможность проезда всех категорий автотранспорта.

Илиб. № градл.	Подл. и. Дата	Всех. илиб. №					2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.

13. Расчет плотности населения жилого квартала № 143.01.01.01 и обеспеченности объектами образования, при условии строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с КН 54:35:073025:835

Исходные данные

- выписка по земельному участку с кадастровым номером 54:35:073025:835;
- многоквартирный дом этажностью 23-25 этажей, количество квартир - 1180;
- норма жилищной обеспеченности - 24 кв.м;
- общее количество жителей - 2027 человека;
- площадь квартала № 143.01.01.01 - 7,87 га.

Нормативно-правовые акты

- Правила землепользования и застройки города Новосибирска, утверждённые решением Совета депутатов №1288 от 24.06.2009 (с изм. От 28.10.2020 №15);
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска, утверждённые решением Совета депутатов № 96 от 02.12.2015 г (с внес. измен. от 25.04.2018 №599) (далее - МНГП);
- Проект планировки территории, ограниченной улицами Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска №3275 от 30.08.2019 (далее - проект планировки территории);
- Генеральный план города Новосибирска, утвержденный решением Совета депутатов №824 от 26.12.2007 г;
- Постановление мэрии города Новосибирска № 202 от 22.01.2019 (с внес. изм. от 29.06.2020 №1941) «О закреплении муниципальных образовательных организаций, реализующих основные общеобразовательные программы начального общего, основного общего и среднего общего образования, за территориями города Новосибирска».

Расчет обеспеченности объектами образования для планируемого, при условии строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835

Согласно предоставленным параметрам о планируемом объекте жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835 - 23-25 этажей, 1180 квартир, 24 кв.м/чел, 2027 человек, и согласно МНГП, необходимое количество мест объектов образования составит:

Дошкольная образовательная организация (далее - ДОО)

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							20

Согласно расчету в соответствии с МНГП (раздел 2.5 п. 1.1) 35 мест на 1 тыс. человек:

$$(2027 \text{ чел.} * 35 \text{ мест}) / 1000 \text{ чел.} = 70,95 \text{ (~ 71 мест)}$$

Установленный радиус доступности для объектов ДОО – 300 метров, согласно МНГП (раздел 2.5 п. 1.1).

Общеобразовательная организация (далее – ООШ)

Согласно расчету в соответствии с МНГП (раздел 2.5 п. 1.2) 115 мест на 1 тыс. человек:

$$(2027 \text{ чел.} * 115 \text{ мест}) / 1000 \text{ чел.} = 233,10 \text{ (~ 233 мест)}$$

Установленный радиус доступности для объектов ООШ – 500 метров, согласно МНГП (раздел 2.5 п. 1.2).

Вывод:

При условии размещения на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 многоквартирного жилого дома с вышеуказанными параметрами, нагрузка на объекты образования составит на ДОО – 71 мест, на ООШ – 233 мест.

Согласно письма департамента строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирски № 03/05/14143 от 30.07.2021г. проектируемый земельный участок расположен в границах микрорайона 143.01.01 ограниченного улицами Ипподромской, Кирова, Бориса Богаткова, Лескова (квартал 143.01.01.01).

В границах квартал 143.01.01.01 проектом предусмотрена возможность жилищно-строительства до 56,8 тыс. кв. м жилья.

Расчетная численность населения микрорайона составляет 23590 чел.

Потребность в детских дошкольных учреждениях составляет 826 мест, в школах 2713 мест. В настоящее время на территории располагается лицей №185 на 575 мест, школа № 202 на 825 мест, детский сад № 504 на 260 мест.

Проектом предусмотрено в границах микрорайона создание 2265 мест в школах, 600 мест в детских дошкольных организациях, что с учетом существующих объектов покрывает потребности микрорайона.

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835 расположен в зоне доступности детского сада № 504 и планируемой общеобразовательной школы на 825 мест в квартале 143.01.01.01.

Вывод:

На основании письма департамента строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирски № 03/05/14143 от 30.07.2021г. проектируемый Многоэтажный жилой дом на участке с кадастровым номером 54:35:073025:835, расположенный в зоне доступности детского сада № 504 и планируемой общеобразовательной школы на 825 мест в квартале 143.01.01.01, что полностью обеспечивает расчетную потребность необходимого количества мест объектов образования.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
							21

**Расчет предельной максимальной плотности населения микрорайона
143.01.01, в соответствии с проектом планировки территории**

Данные о количестве квартир многоквартирных жилых домов взяты с сайта - <https://dom.mingkh.ru/>.

Информация по жилым домам в границах микрорайона № 143.01.01 проекта планировки территории

Таблица 2

№	Адрес	Кол-во квартир	Кол-во квартир*2,5
1	2	3	4
1	ул. Шевченко, 25	222	555
2	ул. Шевченко, 29	105	263
3	ул. Шевченко, 29а	9	23
4	ул. Шевченко, 31	118	295
5	ул. Шевченко, 33	122	305
6	ул. Шевченко, 34	428	1070
7	ул. Шевченко, 35	117	293
8	ул. Толстого, 3	319	798
9	ул. Толстого, 3/1	34	85
10	ул. Толстого, 5	76	190
11	ул. Толстого, 5б	192	480
12	ул. Белинского, 3	320	800
13	ул. Белинского, 6	321	803
14	ул. Белинского, 6/1	40	100
15	ул. Кирова, 11 стр.	427	1068
16	ул. Кирова, 25	252	630
17	ул. Кирова, 27	114	285

Илиб. № град.	Подп. и. дата	Всего ил.в. №					
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.

2021.18-СП-ПЗУ-Т

Лист

22

18	ул. Кирова, 27 ст1	75	188
19	ул. Кирова, 27 ст2	72	180
20	ул. Кирова, 27/3	353	883
21	ул. Московская, 77 стр	306	765
22	ул. Сакко и Ванцетти, 74	148	370
23	ул. Тургенева, 70	24	60
24	ул. Чехова, 111	336	840
25	ул. Восход, 46	259	648
26	ул. Бориса Богаткова, 53	77	193
27	ул. Бориса Богаткова, 65	85	213
28	ул. Бориса Богаткова, 67	174	435
ВСЕГО в многоквартирных домах:			12 818 человек

Также в границах микрорайона № 143.01.01 находятся 258 индивидуальных жилых домов. $258 * 2,5 = 645$ человек

Данный расчет завышен и не отображает достоверную информацию и существующее количество жителей в границах микрорайона, так как выполнен через средний размер частного домохозяйства на Новосибирскую область, согласно итогам Всероссийской переписи населения 2010 года – 2,5.

Расчетная численность населения в микрорайоне составляет:

$12\ 818 + 646 = 13\ 463$ человек = количество квартир * 2,5.

Вывод:

Проектная численность микрорайона 143.01.01 составит = $13\ 463 + 2\ 027 = 15\ 490$ чел.,

где 2 027 – количество человек в планируемом многоквартирном многоэтажном жилом доме на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835;

13 463 – количество человек проживающих в микрорайоне 143.01.01, согласно данным из таблицы 2.

Общие выводы:

В соответствии с требованиями п 3.1 МНГП "Расчётная плотность населения жилого микрорайона, определяемая в границах застраиваемой территории, при

Или. № градл. Подл. и. дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

2021.18-СП-ПЗУ-Т

Лист

23

многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 24 кв. метра общей площади квартир на 1 человека, не должна превышать 420 человек на 1 га".

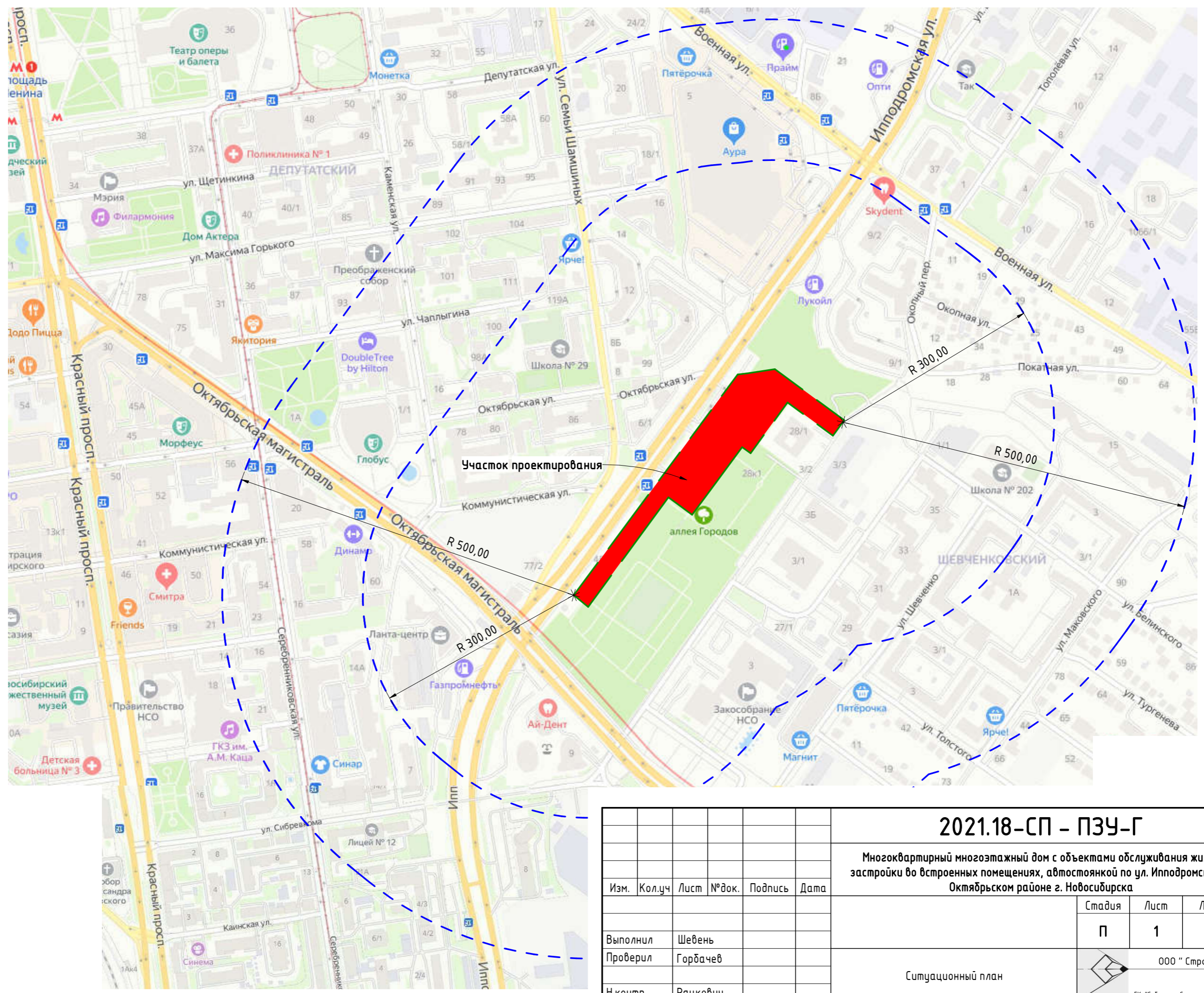
В границах квартала № 143.01.01, площадь которого составляет 82,38 га, в котором находится рассматриваемая территория, с количеством 15 490 человек, расчетная плотность с учетом строительства Многоквартирного многоэтажного жилого дома по ул. Ипподромской в Октябрьском районе, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835 составит 188 чел/га, что соответствует требованиям законодательства.

При строительстве Многоквартирного многоэтажного жилого дома по ул. Ипподромской в Октябрьском районе, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073025:835, возможность соблюдения требуемых параметров по расчетной плотности населения жилого микрорайона, доступности обеспечения населения объектами образования – обеспечивается.


Илиб. № градл.	Подл. и. Дата	Всех. илиб. №					2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.

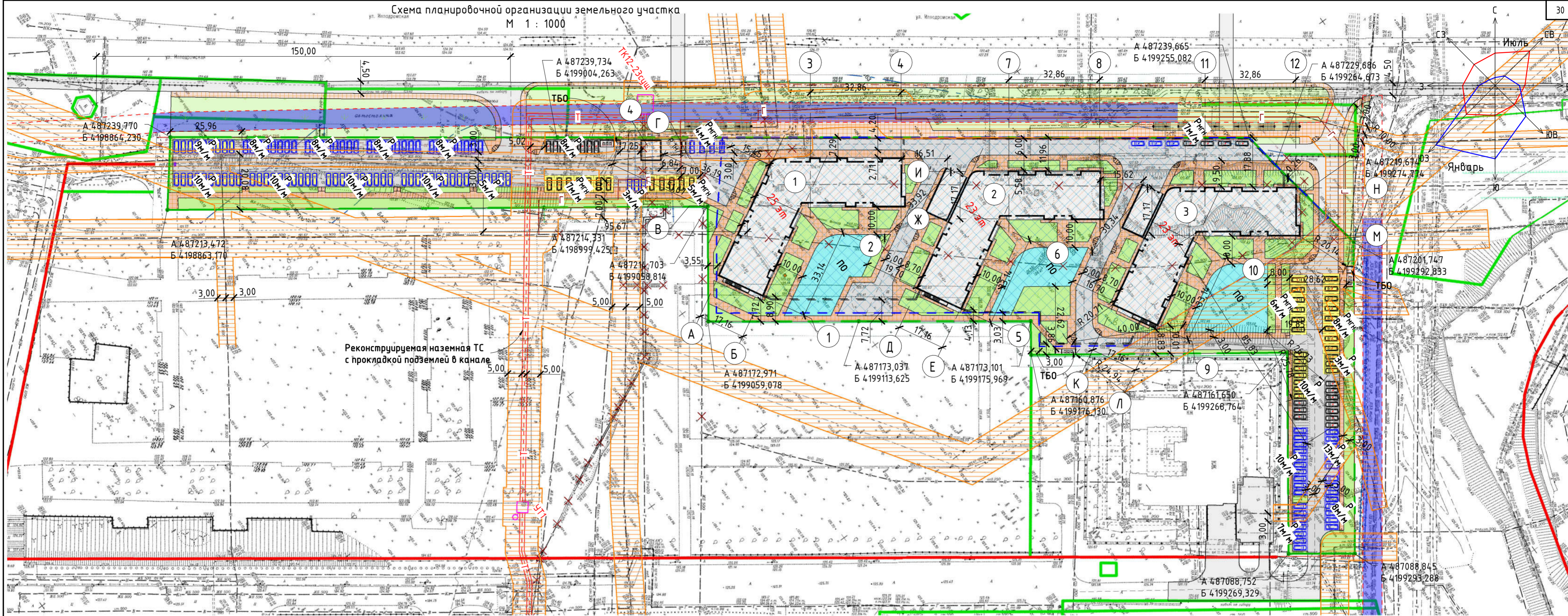
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подл. и. дата					2021.18-СП-ПЗУ-Т	Лист
	Взам. инв. №						
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.		Дата



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

						2021.18-СП - ПЗУ-Г		
						Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Шевень				П	1	
Проверил		Горбачев				 ООО "Строительные Проекты" ГК "Сибирские Строительные Системы"		
Н.контр		Рацкевич						
						Ситуационный план		
						Формат: А3А		



Реконструируемая наземная ТС с прокладкой подземлей в канале

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая приведенная или рабочая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 1	25	1	420	420	1516,12	1516,12	20 443,48	20 443,48*	105 740,00	105 740,00
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 2	23	1	380	380	1674,09	1674,09	18 523,26	18 523,26*	97 622,27	97 622,27
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 3	23	1	380	380	1674,09	1674,09	18 523,26	18 523,26*	97 622,27	97 622,27
4	ТП	1	1			56,25	56,25				

* - площадь здания по ПЗЗ для определения коэффициента плотности застройки.

Технико-экономические показатели участка

№№	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах землеотвода	100	23 000,00
2	Площадь застройки	21,44	4 920,55
3	Площадь площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения в границах земельного участка	31,75	7 330,62
4	Площадь проездов, парковок	34,86	8 000,13
5	Площадь тротуаров	11,95	2 748,70

Расчет обеспеченности автостоянками

Согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 28.10.2020г. №15 (для подзоны ОД-1.1):

- для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" - 1 машино-место на 105 м² общей площади квартир, из них не более 15 % гостевых машино-мест;
- для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

Согласно п. 5.2.1. СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения, на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- от 101 до 200 - 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100;
- 501 и более - 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500;

Для жителей многоквартирного жилого дома:

Скв. с учетом лет пом. = 51 355,37 м²; Количество квартир - 1 180 шт.
51 355,37 / 105 = 489 м/м;
1 180 x 0,5 = 590 м/м.
Для жителей дома необходимо 59 мест для МГН (10% от расчетных 590 м/м), в т.ч. 15 м/м для инвалидов на кресле-коляске (14 м/м и дополнительно 1% от 90 м/м - 1 место).

Запроектировано для жителей дома 655 м/м (36 м/м (5,5%) - гостевые), из них:
- 59 м/м на открытых площадках для МГН, в т.ч. 30 м/м для инвалидов на кресле-коляске
- 596 м/м в подземной стоянке.

Для встроенных объектов обслуживания жилой застройки:

Спон = 8 615,19 м².
8 615,19 / 60 = 144 м/м;
Для ПОН необходимо 15 мест для МГН (10% от расчетных 144 м/м), в т.ч. 7 м/м для инвалидов на кресле-коляске (5 м/м и дополнительно 3% от 44 м/м - 2 м/м).

Проектом предусмотрено для ПОН 144 м/м (57 м/м - гостевые), из них:
- 127 м/м на открытых площадках (в т.ч. 15 м/м для МГН, из них 7 м/м для инвалидов на кресле-коляске)
- 17 м/м в подземной стоянке.

Расчет обеспеченности придомовыми площадками

Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секции 1, 2, 3 (по генплану):
Согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.09.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 28.10.2020г. №15 (для подзоны ОД-1.1):

- размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения - 14 м² на 100 м² общей площади квартир.
- Требуемая = (51 355,37 / 100) x 14 = 7 189,75 м²;

Проектом предусмотрено - 7 330,62 м², в т.ч.: площадок для игр, отдыха и занятий физкультурой - 1578,13 м², для хозяйственных целей - 52,49 м², озеленения - 5700,00 м² в границах земельного участка.

Условные обозначения:

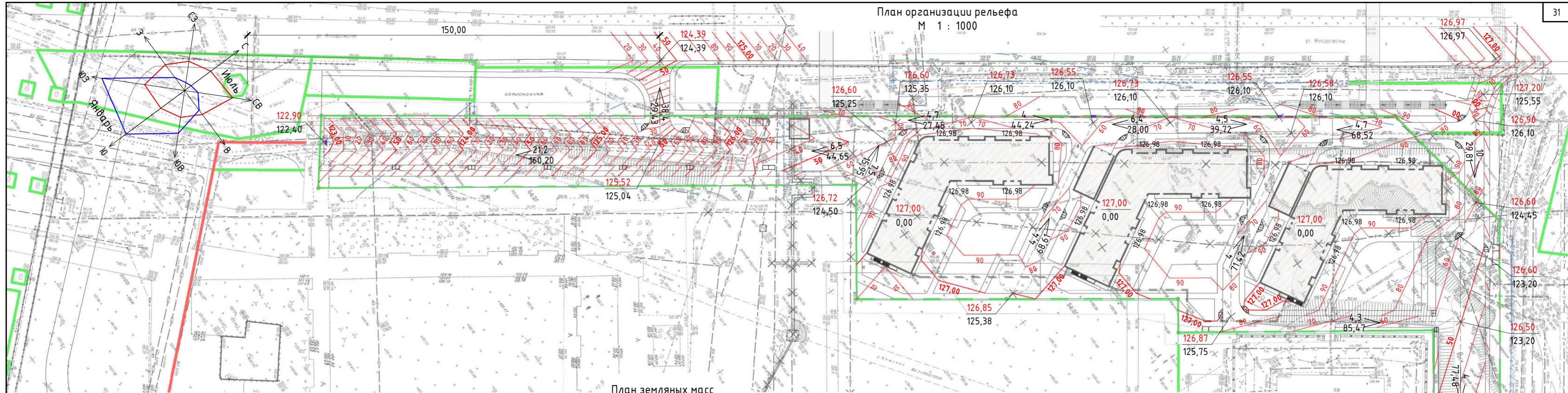
- Границы землепользования
- Границы допустимого размещения по ГПЗУ
- Строящиеся здание
- Асфальтовое покрытие проездов
- Покрытие тротуаров
- Охранная зона инженерных сетей
- Контуры подземной автостоянки
- Газоны
- Придомовые площадки
- Площадка для мусорных контейнеров
- Улицы в жилой застройке по ППТ №3275
- Машино-места для ПОН
- Машино-места гостевые
- Машино-места для инвалидов

2021.18-СП - ПЗУ-Г

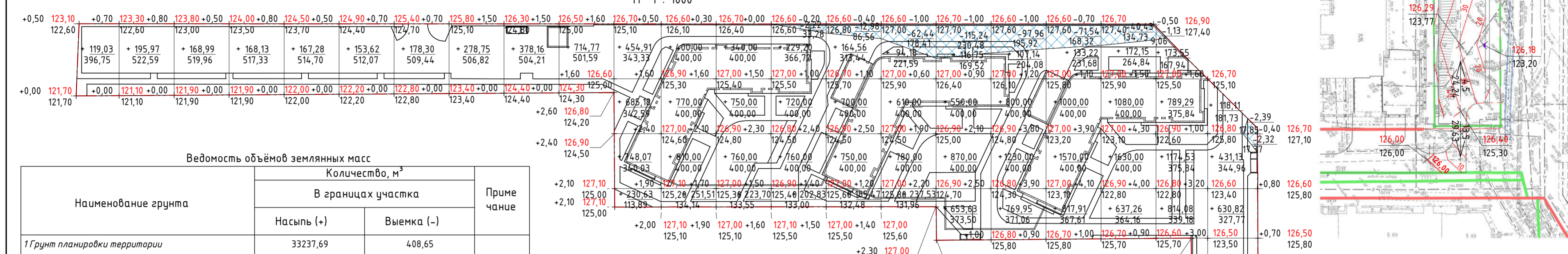
Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
Выполнил	Проверил	Н.контр.				Схема планировочной организации земельного участка		
Шевень	Горбачев	Рацкевич				000 "Строительные Проекты"		
						ФК "Сибирские Строительные Системы"		
						Формат: А2А		

План организации рельефа
М 1 : 1000



План земельных масс
М 1 : 1000



Ведомость объемов земельных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1 Грунт планировки территории	33237,69	408,65	
2 Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий и сооружений		118440,76	
б) автомобильных покрытий		4778,21	
в) плодородной почвы на участках озеленения		1719,68	
3 Поправка на уплотнение (10%)	3323,77		
Всего природного грунта	36561,46	125347,30	
4 Избыток природного грунта	88785,84		
5 Плодородный грунт, в т.ч.:			
а) озеленения территории	952,42	1778,08	
б) избыток плодородного грунта	825,66		
в) Итого перерабатываемого грунта	127125,39	127125,39	

Условные обозначения

- - границы участка
- границы проектируемых зданий
- выемка грунта
- 0,55 | 155,35 - превышение проектная отметка
- | 154,80 - существующая отметка
- + 25,00 - объем грунта
- 400,00 - площадь рассчитываемого элемента

Условные обозначения

- - границы участка
- границы проектируемых зданий
- | 162,34 - проект. (красная) абсолютная отметка
- | 162,38 - сущ. (черная) абсолютная отметка
- / - проектные горизонтали
- < 4 - уклон покрытия в промиллях
- 25,00 - расстояние между точками, м.

Итого	Насыпь (+)	119,03	195,97	168,99	168,13	167,28	153,62	178,30	278,75	378,16	714,77	2118,79	2231,51	2073,70	2049,55	1800,03	1721,71	2190,38	2907,09	3521,13	3519,41	3518,85	3062,55	Итого	33237,69
	Выемка (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,22	12,98	62,44	115,24	97,96	71,54	40,43	1,13	4,71	Итого	408,65

2021.18-СП - ПЗУ-Г

Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска

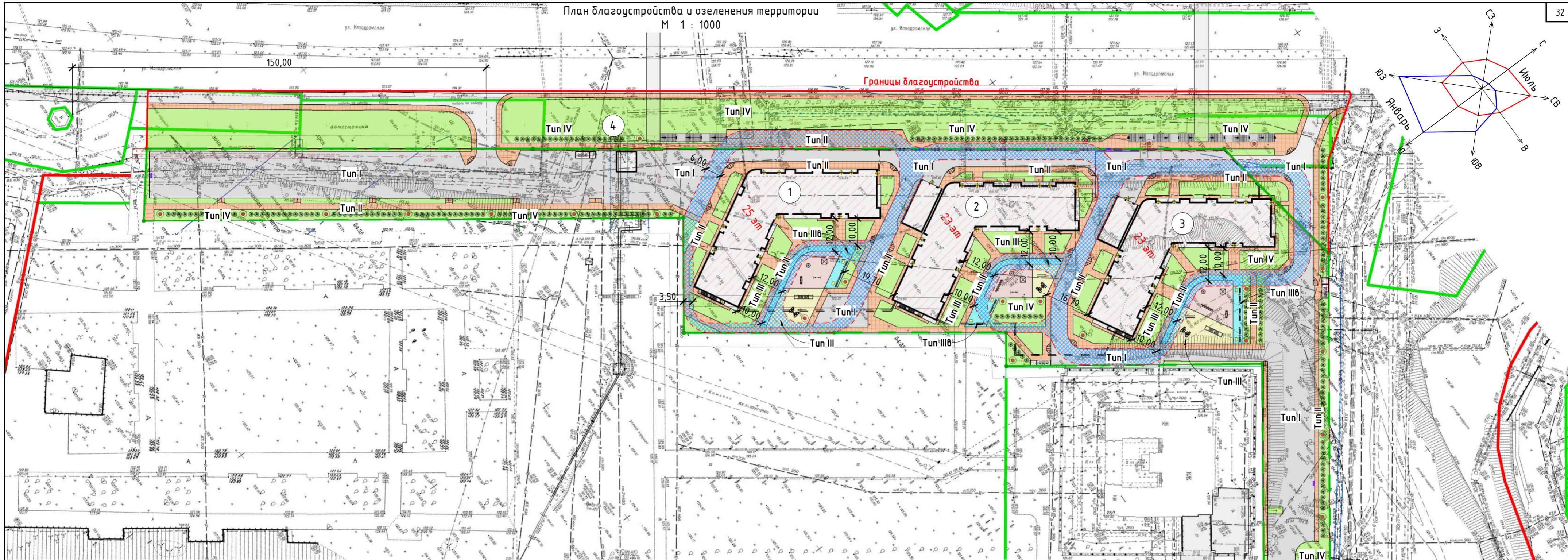
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Шевень				
Проверил	Горбачев				
Н.контр.	Рацкевич				

Стадия	Лист	Листов
П	3	

План организации рельефа
План земельных масс

ЗАО "Строительные Проекты"
ГК "Сибирские Строительные Системы"

Формат: А2А



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Зданий	квартир	застройки	здания	здания	здания	здания	здания	здания
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 1	25	1	420	420	1516,12	1516,12	20 443,48	20 443,48*	105 740,00	105 740,00
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 2	23	1	380	380	1674,09	1674,09	18 523,26	18 523,26*	97 622,27	97 622,27
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 3	23	1	380	380	1674,09	1674,09	18 523,26	18 523,26*	97 622,27	97 622,27
4	ТП	1	1			56,25	56,25				

* - площадь здания по ПЗЗ для определения коэффициента плотности застройки.

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
Кустарники				
1	Кизильник блестящий, h = 1,2 м		224	саженец с комом 0,5x0,5x0,4м
2	Газон обыкновенный, м ² красной, полевицы белой, райграса пастбищного		5 700,00	
3	Расход семян, кг		171,0	30г/м ²

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

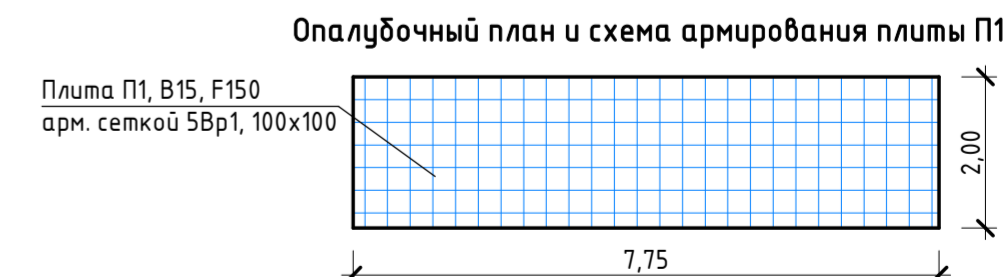
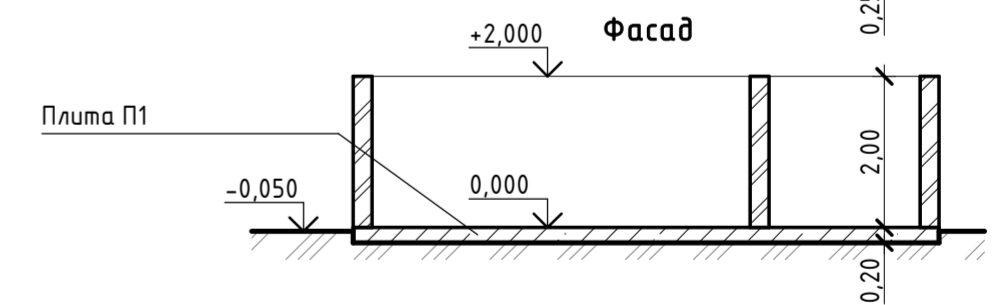
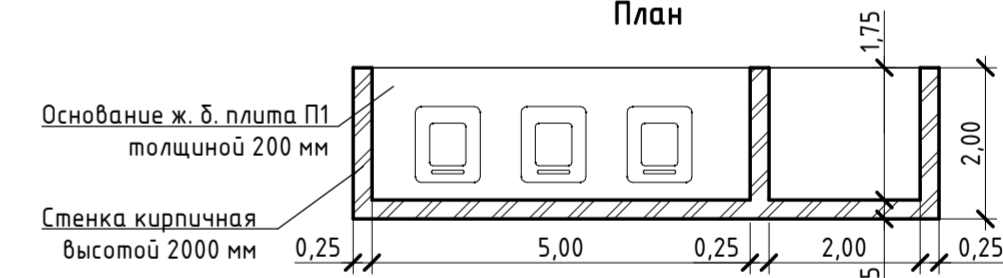
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	●	Уличный фонарь SS02	26	
2	⊕	Настенный светильник	35	
3	—	Брусья для отжиманий	2	
4	⊗	Песочница	3	
5	⊗	Карусель "Солнышко"	3	
6	⌋⌋	Качели двойные	2	
7	▭	Рукоход классический двухуровневый	2	
8	■	Уличная скамья	14	
9	□	Мусорный контейнер, V=1 100 л	9	
10	■	Стол уличный	6	
11	○	Урна уличная	12	
12	⌋	Качели балансир	2	
13	▬▬▬▬	Полоса препятствий	2	

Ведомость тротуаров, дорожек, площадок

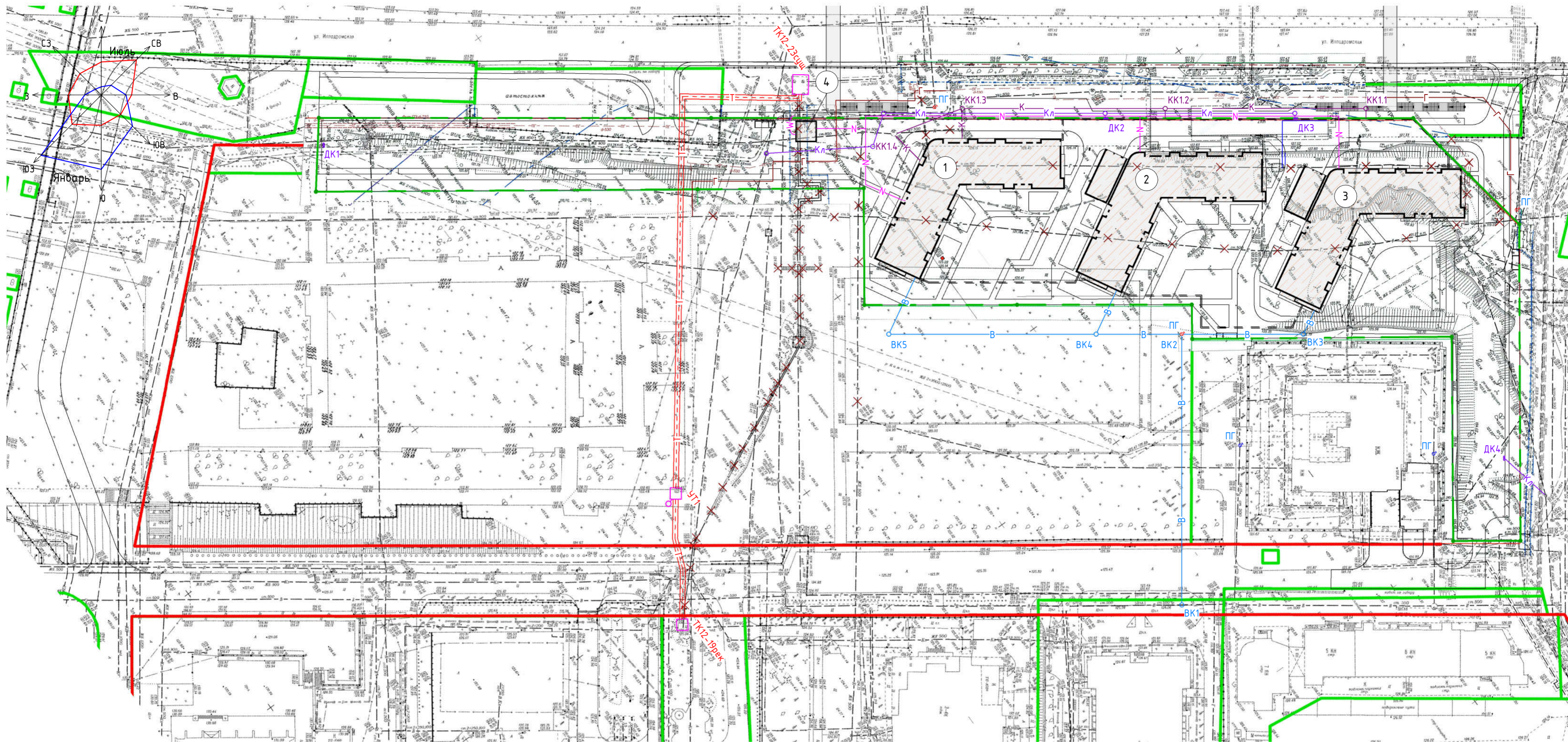
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
1	Асфальто-бетонный проезд	I	8 000,13	
2	Тротуар с покрытием тротуарной плиткой	II	3 751,53	
3	Синтетическое покрытие с резиновой крошкой	III	1 093,98	
4	Твердое покрытие тротуарной плиткой площадок отдыха	III б	484,15	
5	Озеленение в границах земельного участка	IV	5 700,00	
6	Бетонная площадка для мусорных контейнеров	V	52,49	

▬▬▬▬ - усиленное покрытие для проезда пожарной техники

Схема устройства площадки для мусорных контейнеров
План



2021.18-СП - ПЗУ-Г					
Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Шевень				
Проверил	Горбачев				
Н.контр	Рацкевич				



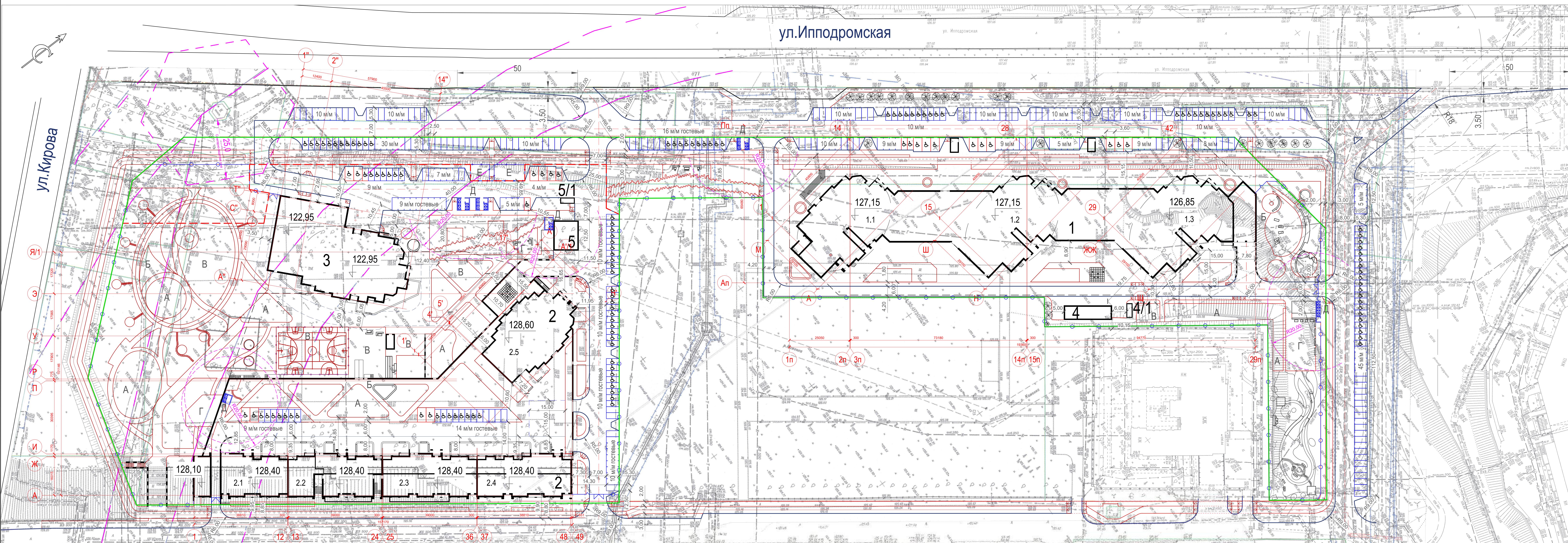
- Г— - вынос газопровода из зоны строительства
- К— - канализация проектируемая
- Кл— - канализация ливневая проектируемая
- N— - линия электропитания 0,4 кВ проектируемая
- W— - линия электропитания 10 кВ проектируемая
- - -Т- - - - теплотрасса в лотке проектируемая
- В— - водопровод проектируемый
- ПГ - пожарный гидрант проектируемый
- ПГ - пожарный гидрант существующий
- ДК - дождеприемный колодец

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объём, м³		
			Зданий	квартир	застройки		общая приведенная или рабочая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 1	25	1	420	420	1516,12	1516,12	20 443,48	20 443,48*	105 740,00	105 740,00
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 2	23	1	380	380	1674,09	1674,09	18 523,26	18 523,26*	97 622,27	97 622,27
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом, секция 3	23	1	380	380	1674,09	1674,09	18 523,26	18 523,26*	97 622,27	97 622,27
4	ТП	1	1			56,25	56,25				

* - площадь здания по ПЗЗ для определения коэффициента плотности застройки.

2021.18-СП - ПЗУ-Г					
Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская в Октябрьском районе г. Новосибирска					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Шевень				
Проверил	Горбачев				
Н.контр	Рацкевич				
Сводный план инженерных сетей			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
			ООО "Строительные Проекты"		
			ГК "Сибирские Строительные Системы"		



Расчет обеспеченности автостоянками:

Расчет стоянок автомобилей произведен на основании Правил землепользования и застройки г.Новосибирска от 24.06.2009 №1288 с изм. №877 от 04.12.2019...

Жилой дом №1 - 1 этап строительства. 1. Расчет стоянок автомобилей для жителей: 1 место на 105 м² общей площади квартир, но не менее 0,5 м/места на 1 квартиру: 912 кв. х 0,5 = 456 м/места...

Итого: 622 м/места. 3. Расчет м/мест для маломобильных групп населения: На основании №181-ФЗ с учетом №399-ФЗ от 29.12.2015 ст.15 п.8 - для парковки транспорта инвалидов жилой части выделено 10%...

Жилой дом №2 - 2 этап строительства. 1. Расчет стоянок автомобилей для жителей: 1 место на 105 м² общей площади квартир, но не менее 0,5 м/места на 1 квартиру: 923 кв. х 0,5 = 462 м/места...

Итого: 505 м/места. 3. Расчет м/мест для маломобильных групп населения: На основании №181-ФЗ с учетом №399-ФЗ от 29.12.2015 ст.15 п.8 - для парковки транспорта инвалидов жилой части выделено 10%...

Жилой дом №3 - 2 этап строительства. 1. Расчет стоянок автомобилей для жителей: 1 место на 105 м² общей площади квартир, но не менее 0,5 м/места на 1 квартиру: 298 кв. х 0,5 = 149 м/места...

Итого 1 этап строительства: 622 м/места. Итого 2 этап строительства: 706 м/места. Итого на весь участок: 1328 м/места.

В проекте предусмотрено: - 771 м/мест в подземной автостоянке 1 этажа; - 722 м/мест в подземной автостоянке 2 этажа; - 203 м/мест открытых парковок в границах участка, 84 м/из них гостевые (-15% от расчетного количества); - 148 м/мест за арсеналом участка.

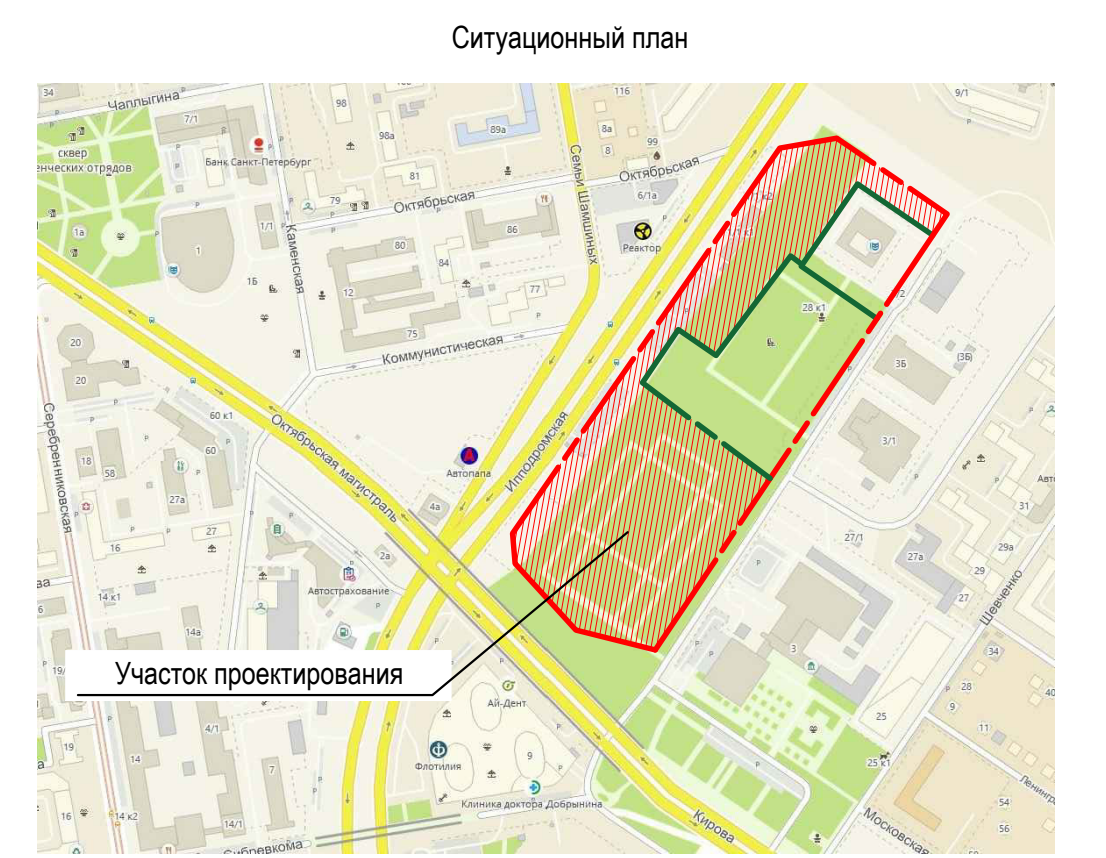
Расчет минимального количества площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения:

Расчет площади площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения произведен на основании Правил землепользования и застройки г.Новосибирска от 24.06.2009 №1288 с изм. №877 от 04.12.2019:

Жилой дом №1: 53866,44 / 100м² х 14м² = 7541,3 м². Жилой дом №2: 47196,10 / 100м² х 14м² = 6607,5 м². Жилой дом №3: 19731,36 / 100м² х 14м² = 2922,4 м².

Итого для 1 этажа необходимо: 7541,3 м². Итого для 2 этажа необходимо: 9229,9 м².

По проекту предусмотрено: Жилой дом №1 (1 этап): 7547,4 м². Жилой дом №2+№3 (2 этап): 12759,71 м².



- Символьные обозначения: - Граница участка; - Ограждение участка; - Граница запово; - Машино-места для жителей проектируемых домов; - Машино-места для помещений обслуживания жилой застройки; - Открытая стоянка (количество машино-мест); - Гостевые машино-места; - Здания и сети, подлежащие сносу.

- Площадки благоустройства: А - для игр детей; Б - для отдыха взрослых; В - для занятий физкультурой; Г - для хозяйственных целей; Д - для мусорных контейнеров; Е - для выгула собак.

Table with project details: Мария города Новосибирска, Департамент строительства и архитектуры. Includes fields for order number (137763), sheets (2), and dates (2019).

Технико-экономические показатели участка (Зона ОД-1)

Table with 5 columns: № п/п, Наименование, Ед. изм., Количество. Lists various site metrics such as 'Площадь участка' (5,134,3 га), 'Площадь застройки' (16,409,72 м²), and 'Общая площадь квартир' (191993,9 м²).

*Расчет коэффициента плотности застройки произведен на основании Правил землепользования и застройки г.Новосибирска от 24.06.2009 №1288 с изм. №877 от 04.12.2019. Для расчета коэффициента плотности застройки земельного участка принята общая площадь по внутреннему контуру наружных стен надземных этажей зданий...

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Table with 6 columns: Номер по плану, Наименование и обозначение, Этажность, Количество, Площадь, м², Строительный объем, м³. Lists building blocks and their respective metrics.

- 1. Разработку производить от красной линии. 2. Настоящий проект выполнен на зарегистрированной в Мэрии Новосибирска кадастровой территории. 3. Система координат местная. Система высот пробуровенная. 4. За ноль принята отметка чистого пола первого этажа.

Table with project metadata: 201-2020-П3У. Includes fields for author (Серегов), date (16.12.19), and scale (1:500).

Vertical text on the left margin: Ситуационный план, Масштаб 1:500, Дата 16.12.19, Автор Серегов.



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ

Красный проспект, 50
г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 227-50-49, факс (383) 227-50-54

от 30.07.2021 № 30/05/14143
На № 30/07913 от 30.07.2021

Директору ООО «Астра»
Фурсовой Е.В.

ул. Залесского, 7а,
г. Новосибирск, 630099

Уважаемая Екатерина Викторовна!

В ответ на Ваш запрос № 2707 от 27.07.2021 об обеспеченности земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835 объектами социальной инфраструктуры сообщаем следующее.

Указанный земельный участок располагается в границах проекта планировки территории, ограниченной улицами Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе (далее – проект планировки), утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска № 3275 от 30.08.2019.

Участок расположен в границах микрорайона 143.01.01 ограниченного улицами Ипподромской, Кирова, Бориса Богаткова, Лескова (квартал 143.01.01.01).

В границах квартала 143.01.01.01 проектом предусмотрена возможность жилищного строительства до 56,8 тыс. кв. м жилья, что указано в разделе 2.2 материалов по обоснованию проекта.

Расчетная численность населения микрорайона составляет 23590 чел.

Потребность в детских дошкольных учреждениях составляет 826 мест, в школах 2713 мест. В настоящее время на территории располагается лицей №185 на 575 мест, школа № 202 на 825 мест, детский сад № 504 на 260 мест.

Проектом предусмотрено в границах микрорайона создание 2265 мест в школах, 600 мест в детских дошкольных организациях, что с учетом существующих объектов покрывает потребности микрорайона.

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835 расположен в зоне доступности детского сада № 504 и планируемой общеобразовательной школы на 825 мест в квартале 143.01.01.01.

Заместитель мэра города Новосибирска –
начальник департамента

А. В. Кондратьев