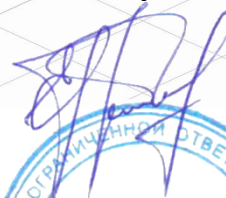
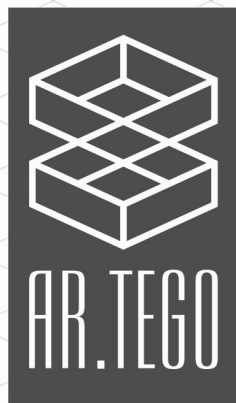


Утверждаю



Директор ООО «Эталон»

Е. В. Грибов



Проектировщик: ООО «АР.ТЭГО»

Заказчик: ООО «ЭТАЛОН»



Объект: «Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой по ул. Большевистская в Октябрьском районе г. Новосибирск. II этап строительства»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

СП-06-12-2-ПЗУ

Том 2

2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АР.ТЭГО»

Россия, 630004, г. Новосибирск, ул. Никитина 2/1
ИНН 5405343855 КПП 540501001
р/с 40702810907000033791
Сибирский филиал АО «РАЙФАНЗЕНБАНК»
БИК: 045004799
info@ar-tego.ru

Заказчик: ООО «ЭТАЛОН»

Объект: «Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой по ул. Большевистская в Октябрьском районе г. Новосибирск. II этап строительства»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

СП-06-12-2-ПЗУ

Том 2

Директор

Д.С. Суворов

Главный инженер проекта

О.Д. Хорошавин


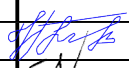

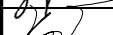


г. Новосибирск, 2021г.

Содержание тома.

Обозначение	Наименование	Стр.
СП-06-12-2-СП	Состав проектной документации	См. раздел 1
СП-06-12-2-ПЗУ.С	Содержание тома	2
СП-06-12-2-ПЗУ. ТЧ	Текстовая часть	
	А) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	4
	Б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.	7
	В) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.	7
	Г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	11
	Д) 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
	Е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	12
	Ж) Описание решений по благоустройству территории.	13
	З) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений - для объектов производственного назначения.	13

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

						СП-06-12-2-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Хорошавин			05.21	Содержание тома.	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Проверил		Титова			05.21		ООО «АР.ТЭГО»		
Н.контр.		Коршунов			05.21				
ГИП		Хорошавин			05.21				

	И). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.	14
	К). Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) , - для объектов производственного назначения.	14
	Л). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения., обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.	14
СП-06-12-2-ПЗУ	Графическая часть раздела ПЗУ	
	Схема планировочной организации земельного участка. (Разбивочный план здания)	15
	План организации рельефа.	16
	План земляных масс	17
	План благоустройства территории.	18
	Сводный план инженерных сетей	19
СП-06-12-2- ПОС.	Стройгенплан (Схема движения транспортных средств по строительной площадке)	См. раздел ПОС.

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

							СП-06-12-2-ПЗУ.С	Лист
								2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

А). Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Проектная документация разработана на основании:

- задания на проектирование;
- архитектурно-строительной части СП-06-12-2-АР;
- Градостроительный план земельного участка РФ5420300020210277, выданный департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, 26.03.2021г.

Проектная документация соответствует техническим условиям, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил, других документов, содержащих установленные требования:

- СП 131.13330.2012 "Строительная климатология", Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*№»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 "Изменения и дополнения N 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция";
- СП 4.13130.2013 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты";
- Решением совета депутатов г. Новосибирска от 24 июня 2009 г. N 1288 « О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска »;
- Постановлением мэрии г. Новосибирска №563-а «Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска»;
- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

Климатический подрайон строительства 1 В

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92- минус 41°С

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92-минус 37°С

Средняя температура в отопительный период -минус 8,1°С

На основании СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», актуализированной редакции СНиП 23-01-99*:

Зона влажности - сухая (приложение В).

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

						СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

На основании СП 20.13330.2011 "Нагрузки и воздействия". актуализированной редакции СНиП 2.01.07-85* :

Расчетное значение веса снегового покрова - 2,4 кПа (240кг/м²);

Ветровая нагрузка- 0,38 кПа (38 кг/м²).

Господствующие ветры – юго-западного направления

Отведенный земельный участок под строительство Многофункционального комплекса с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой, с кадастровым номером 54:35:074455:68 расположен в Октябрьском районе между ул. Большевистской и ул. Обской.

Участок расположен в территориальной зоне ОД-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» согласно Градостроительному плану земельного участка RU543030003890, выданный департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, 08.08.2013г., функционально относиться к основным видам разрешенного использования

Площадь участка границе землеотвода– 1,9888га.

Участок, выделенный под строительство проектируемого здания, ограничен:

с северной стороны – Красной линией ул. Большевистской;

с южной и с западной стороны – Красной линией ул. Обской, далее на расстоянии около 100 м — территория гостиничного комплекса RIVERPark и Речной вокзал;

с восточной стороны – земельным участком с кад с. № 54:35:074450:11 существующей РП -4110 и земельным участком с кад.№ 54:35:074450:14, принадлежащим ООО МБ-ФАСТАР (автосалон).

Попадающие в зону застройки существующие инженерные сети подлежат выносу.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ООО «Стадия НСК» 2012 г. в неоморфологическом отношении участок расположен в пределах II надпойменной террасы р.Обь вблизи границы II и III надпойменных террас р.Обь, проходящей по ул. Большевистской.

Рельеф участка имеет уклон в юго-западном направлении, в сторону р. Обь, протекающей на расстоянии 300 м от площадки. Перепад рельефа по площадке составляет – 11,15м (макс.- 116,15 м, мин.- 105,0м).

В гидрогеологическом разрезе площадки исследования выделяются два водоносных горизонта: первый от поверхности водоносный горизонт, приуроченный к четвертичным отложениям и водоносный горизонт трещиноватой зоны палеозойских отложений. Мощность во-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

доносного горизонта изменяется от 3,3 до 19,0 м. В мае-июне грунтовые воды были вскрыты на глубинах 2,2-7,4 м. В пределах проектируемого участка скальные грунты залегают на глубине 28,0-32,4 м.

Насыпной грунт: смесь супеси, песка и почвы с включением стекла до 1%, кирпича, шлака, щебня. Грунты участка ненабухающие, непросадочные, незасоленные. В качестве несущего слоя могут быть использованы элювиальные грунты, либо скальные малосжимаемые.

Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 в соответствии с картой ОСР-97-А для объектов нормальной (массовое строительство) и пониженной ответственности для г. Новосибирска составляет 6 баллов. Приращение бальности по данным геофизических исследований составило от (-0.09) балла до 0,33 балла. В среднем по площадке можно принять приращение бальности равной 0.

Проектируемый объект представляет собой комплекс зданий, условно установленных на одной общей «стилобатной» части.

В плане проектируемый объект - это фигура, близкая к трапеции, размерами в плане (в осях) 316 x 58 м. Было принято решение разделить строительство объекта на 2 этапа строительства. Условное деление проведено по деформационному шву по оси 27.

Первый этап строительства - блок единого комплекса в осях 27-41/А-И, в плане - прямоугольник размером 108 x 58,0 метров (в осях).

Второй этап строительства - блок единого комплекса в осях 27-41/А-И, в плане - прямоугольник размером 208 x 58,0 метров (в осях).

В настоящий момент на земельном участке расположен выполненный каркас стилобатной части проектируемого комплекса в границах I этапа стр-ва и железобетонный каркас II этапа стр-ва - здания в осях 1-4, а также в осях 14-19/А-Г выполнен в объёме, указанном в обмерочных чертежах (см.Обм-03-2020), а именно: железобетонная фундаментная плита, железобетонные стены (до отм. +0.200) и плиты перекрытия и покрытия до отметки покрытия стилобатной части включительно.

В данной проектной документации разработан II этап строительства.

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

						СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

В соответствии с п.7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 – 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» объект «Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой» относится к V классу. Размер санитарно-защитной зоны до жилой застройки соответствует нормативной, что составляет 50 м.

До ближайших объектов защиты (жилые дома, рекреационные территории и т.д.) расстояние более 50м.

Проектом не предусмотрена открытая площадка для мусоросборников. В проектируемом комплексе предусмотрены помещения временного хранения мусора. Так же, по оси 1*-А предусмотрено помещение, с учетом противопожарных мероприятий – см. АР, для размещения мусоросборников.

В) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.

Проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500, выданном департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска.

Планировочная организация земельного участка (ПЗУ) выполнена с учетом прилегающей застройки, существующих улиц и существующих инженерных коммуникаций.

Отведенный земельный участок с кадастровым номером 54:35:074455:68 расположен в Октябрьском районе между ул. Большевистской и ул. Обской.

Участок расположен в территориальной зоне ОД-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» согласно Градостроительному плану земельного участка RU543030003890, выданный департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, 08.08.2013г., функционально относится к основным видам разрешенного использования

Максимальный процент застройки для проектируемого земельного участка установлен 89%. Минимальный процент застройки – 25%.

Максимальное количество этажей – 50.

Выделенный земельный участок имеет ложную форму в плане.

Площадь участка границе землеотвода– 1,9888га.

Площадь II этапа строительства - 1,1803га

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

						СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Площадь участка в границе благоустройства (проектирования) II этапа строительства – 0,9958 га (без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части – см. раздел АР).

Размещение проектируемого здания (с учетом новых конструктивных решений входов, нависающих частей и т.д.) в границах отведенного земельного участка выполнена с учетом требований Градостроительный план земельного участка РФ5420300020210277, выданный департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, 26.03.2021г и Постановления мэрии г. Новосибирска от 17.04.2019 г., № 1417 «О предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

Проектируемый объект - Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой по ул. Большевицкая в Октябрьском районе. Проектируемый объект представляет собой комплекс зданий, условно установленных на одной общей «стилобатной» части.

На момент проектирования железобетонный каркас здания в осях 1-4 а также в осях 14-19/А-Г выполнен в объеме, указанном в прилагаемых обмерочных чертежах (см.Обм-03-2020), а именно: железобетонная фундаментная плита, железобетонные стены (до отм. +0.200) и плиты перекрытия и покрытия до отметки покрытия стилобатной части включительно.

Нумерация и наименования осей приняты по всему комплексу в целом от оси 1 и оси А в левой (западной части) комплекса. В плане проектируемый объект - это фигура, близкая к трапеции, размерами в плане (в осях) 316 х 58 м. Было принято решение разделить строительство объекта на 2 этапа. Условное деление проведено по деформационному шву по оси 27. Первый этап строительства - блок единого комплекса в осях 27-41/А-И, в плане - прямоугольник размером 108 х 58,0 метров (в осях). Второй этап строительства - блок единого комплекса в осях 1-27/А-И, в плане - прямоугольник размером 208 х 58,0 метров (в осях).



Рисунок 1 — общая схема комплекса. Очередь II в осях 1-27/А-И

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ

Лист

7

Проектируемые объекты — здания гостиницы Блоки А, Б, В и Г (комплексы апартаментов) — являются частью многофункционального комплекса, условно установленные на одной общей «стилобатной» части (далее по тексту — стилобат).

Нумерация и наименования осей приняты по всему комплексу в целом от оси 1 и оси А в левой (западной части) комплекса. Оси апартамент-отелей наземная часть С литерой по имени блока. Блок А – 1/А..15/А — цифровые, и А/А..Г/А — буквенные. Блоки Б, В и Г соответственно.

За первый этаж и условное деление на надземную и подземную части принят этаж в уровне улицы Большевицкая. Общий относительный ноль проекта принят с учетом перепада отметок рельефа относительно продольной оси всего комплекса. Уровень чистого пола первого этажа принят на относительной отметке +0,300, что соответствует абсолютной отметке 115,80.

Общий ноль проекта соответствует абсолютной отметке 115,50.

Подземная многоуровневая автостоянка расположена на минус втором и минус третьем этаже в стилобатной части комплекса. Доступ в подземные автостоянки свободный, открытый для всех посетителей, жильцов, работников многофункционального комплекса. Инфраструктурный комплекс - работающий на внешние трафики посетителей.

Въезды и выезды на минус второй и третий этаж обеспечен с ул. Обская, далее на ул. Большевицкую. Заезд на ул. Обская производится с ул. Большевицкая в северо-западном направлении от участка.

Загрузка большегрузового автотранспорта производится с ул. Большевицкая через минус первый этаж.

Проезд пожарных машин к проектируемым объектам— зданиям гостиницы Блоки А, Б, В и Г (комплексы апартаментов) предусмотрен по стилобату. Заезд-выезд пожарной машины на эксплуатируемую кровлю стилобата осуществляется с ул. Большевицкая по тротуару. Проектом предусмотрен подъезд пожарной спецтехники на расстоянии не менее 8 м и не более 10 м от проектируемого здания апартамент-отеля, а так же с учетом решений СТУ. Ширина пожарного проезда составляет 6м.

Подъезд пожарной спецтехники предусмотрен, так же, к открытой стене стилобатной части проектируемого комплекса со стороны ул. Обской. От стены до края проезда принято не менее 5 м (не более 8м). Ширина проезда по проекту 4,2 м -6,0м.

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

							СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Расчет приобъектных стоянок индивидуальных автотранспортных средств.

Расчет производится согласно СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования».

Исходные данные:

Кол-во мест в гостинице – 1776 мест (II этап строительства)

Кол-во сотрудников – 635 чел

Нормативные требования:

Для проживающих - на 100 мест в гостинице 15 м/мест

Для сотрудников следует предусматривать стоянки для легковых автомобилей не менее 10% числа работающих.

Расчет:

Для проживающих - $1776 \text{ мест} / 100 \text{ мест} \times 15 \text{ м/мест} = 266 \text{ м/мест}$

Для сотрудников - $635 \text{ сотрудников} \times 0.1 = 63 \text{ м/мест}$

Итого: 329 м/мест

Согласно п. 5.17 СП 257.1325800.2016 число мест на автостоянках гостиниц, имеющих в своем составе открытые для сторонних посетителей предприятия питания, торговли, культурно-массового назначения, следует увеличивать с учетом вместимости этих предприятий, но не более чем на 20%.

$329 \text{ м/мест} \times 0,1 = 33 \text{ м/мест}$

Итого: $33 \text{ м/мест} + 329 \text{ м/мест} = 362 \text{ м/мест}$.

Из них 10% м/мест для инвалидов $362 \text{ м/мест} \times 0.1 = 36 \text{ м/мест}$ предназначены для инвалидов, площадью $6,0 \times 3,6$

Стоянки размещены на -3 и -2 этажах стилобатной части проектируемого здания.

Общее кол-во размещенных м/мест на -3 и -2 этажах – 372 м/мест.

Проектом учтены требования СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" вдоль ул. Обской запроектированы тротуары с устройством пандусов для маломобильных групп населения. Ширина тротуаров не менее 2м.

Продольные уклоны вдоль пути движения МГН не превышает 5%, продольный уклон – 2%.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							9

Г). Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

№№	Наименование	Количество	
		га	%
В границах землеотводов с кад.№ 54:35:074455:68			
1	Площадь земельного участка в границах землеотводов с кад.№ 54:35:074455:68	1,9888*	100
2	Площадь застройки здания (без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части)	0,6679 (6679,2м2)*	33,6
3	Площадь твердых покрытий (проездов, тротуаров, площадок, отмостки)	1,0885*	54,7
4	Площадь озеленения	0,2324*	11,7
В границах II этапа строительства			
5	Площадь зем. участка в границах II этапа стр-ва	1,1803*	
6	Площадь застройки здания (без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части)	0,4244* (4243,6м2)	
7	Площадь твердых покрытий (проездов, тротуаров, площадок, отмостки)	0,6700*	
8	Площадь озеленения	0,0859*	
9	Площадь участка в границах благоустройства II этапа стр-ва	0,9958	

*Показатели даны в границе земельного участка.

Д). Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ООО «Стадия НСК» 2012 г. в неоморфологическом отношении участок расположен в пределах II надпойменной террасы р.Обь вблизи границы II и III надпойменных террас р.Обь, проходящей по ул. Шевицкой.

Рельеф участка имеет уклон в юго-западном направлении, в сторону р. Обь, протекающей на расстоянии 300 м от площадки.

В гидрогеологическом разрезе площадки исследования выделяются два водоносных горизонта: первый от поверхности водоносный горизонт, приуроченный к четвертичным отложениям и водоносный горизонт трещиноватой зоны палеозойских отложений. Мощность водоносного горизонта изменяется от 3,3 до 19,0 м. В мае-июне грунтовые воды были вскрыты

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

							СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			10

на глубинах 2,2-7,4 м. В пределах проектируемого участка скальные грунты залегают на глубине 28,0-32,4 м.

Понижение грунтовых вод на участке строительства выполнено ранее. Данной проектной документацией разработка проекта по понижению грунтовых вод не предусмотрено.

Во избежание размыва территории паводковыми и поверхностными водами проектом предусмотрено благоустройство территории с использованием твердого покрытия проездов и тротуаров.

Отвод дождевых и талых вод с эксплуатируемой кровли здания- стилобата предусматривается закрытым способом (водоприемными воронками) с переключением в ливневую проектируемую канализацию.

Отвод ливневых и талых вод с территории проектируемого здания осуществляется по лоткам проездов и тротуаров, с дальнейшим сбором в водоотводные лотки и дождеприемные колодцы и далее в проектируемую ливневую канализацию самотечную (подключение к существующей ливневой канализации на ул. Обская).

Е). Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

В состав подготовительных мероприятий, производимых до начала строительства входят: разборки существующих а/бетонных, цементных покрытий.

Вертикальная планировка территории выполнена с учетом проектируемой и существующей застройки и проездов, существующих и запроектированных инженерных сетей, а так же, с учетом выполненного в натуре каркаса стилобатной части комплекса.

Рельеф участка имеет уклон в юго-западном направлении, в сторону р. Обь, протекающей на расстоянии 300 м от площадки. Перепад рельефа по площадке составляет – 11,15м (макс.- 116,15 м, мин.- 105,0м).

Отвод ливневых и талых вод с территории проектируемого здания осуществляется по лоткам проездов и тротуаров, с дальнейшим сбором в водоотводные лотки и дождеприемные колодцы и далее в проектируемую ливневую канализацию самотечную (подключение к существующей ливневой канализации на ул. Обская).

Покрытие проездов запроектировано из двухслойного асфальтобетона на основании щебня и песка – покрытие рассчитано на проезд пожарной спецтехники.

Покрытие тротуаров на проектируемой территории предполагается из бетонной тротуарной плитки и брусчатки (покрытие рассчитано на проезд пожарной спецтехники).

Проезжая часть имеет односкатный поперечный профиль, поперечный уклон - 2%.
Максимальный продольный уклон по проездам задан – 2,9%, минимальный – 0,56%.

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

						СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Отметки покрытий проездов и тротуаров назначены с учетом нормативных уклонов и условий обеспечения поверхностного водоотвода.

Откосы имеют заложение 1:1,5 и укрепляются двойным посевом трав.

Ж). Описание решений по благоустройству.

На территории запроектированы асфальтобетонные подъезды и тротуары с покрытием бетонной тротуарной плиткой. Все проезды и дорожки (тротуары) обрамляются бортовым камнем.

Комфортность и безопасность среды обеспечена созданием пешеходных тротуаров, малых архитектурных форм.

Озеленение решено посадкой лиственных деревьев, кустарников, созданием газонов. Газоны засеваются многолетними травами. На теплое время года в районе главных входов в здание устанавливаются мобильные (переносные) вазоны с декоративными деревьями. У главных входов в здание, около скамей устанавливаются уличные урны.

Наружное освещение предусматривается путем установки наружных светильников на навесах входов-выходов здания (освещение площадок входов-выходов), устройства наружной декоративной подсветки здания, а также используется существующая общегородская линия наружного освещения по ул. Большевикская, ул. Обская.

Пути возможного передвижения инвалидов-колясочников по территории запроектированы с учетом требований СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001". Обеспечена возможность проезда механических инвалидных колясок: в местах пересечения тротуаров с проездами для автомашин устраиваются участки с минимальным перепадом высот между ними не более 0,04 м. Уровень земли в части примыкания к зданию максимально приближен к уровню входов-выходов здания с условием отвода поверхностных вод от здания. Входы для МГН предусмотрены в составе общих входов с уровня земли. Входные площадки оборудованы навесами.

З). 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.

Объект не является объектом производственного назначения.

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

						СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

Объект не является объектом производственного назначения.

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

Объект не является объектом производственного назначения.

Л). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов производственного назначения., обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов производственного назначения.

Проезд по ул. Обская обеспечивает беспрепятственное движение автомобилей «с» и «на» ул. Большевистская.

Ул. Обская играет роль «дублирующего» проезда вдоль ул. Большевистская.

Подход посетителей к главным входам здания предусмотрена со стороны ул. Большевистская.

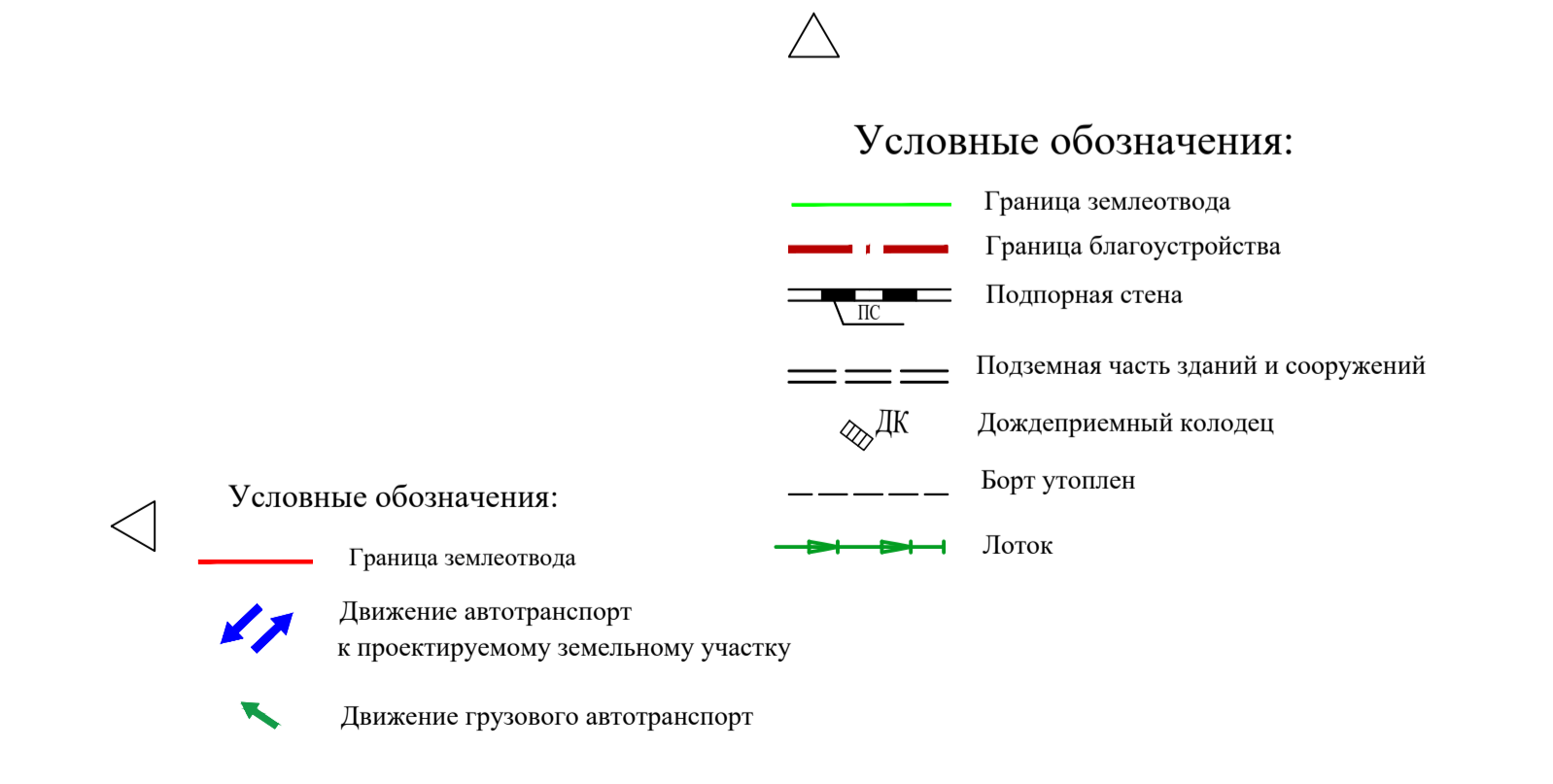
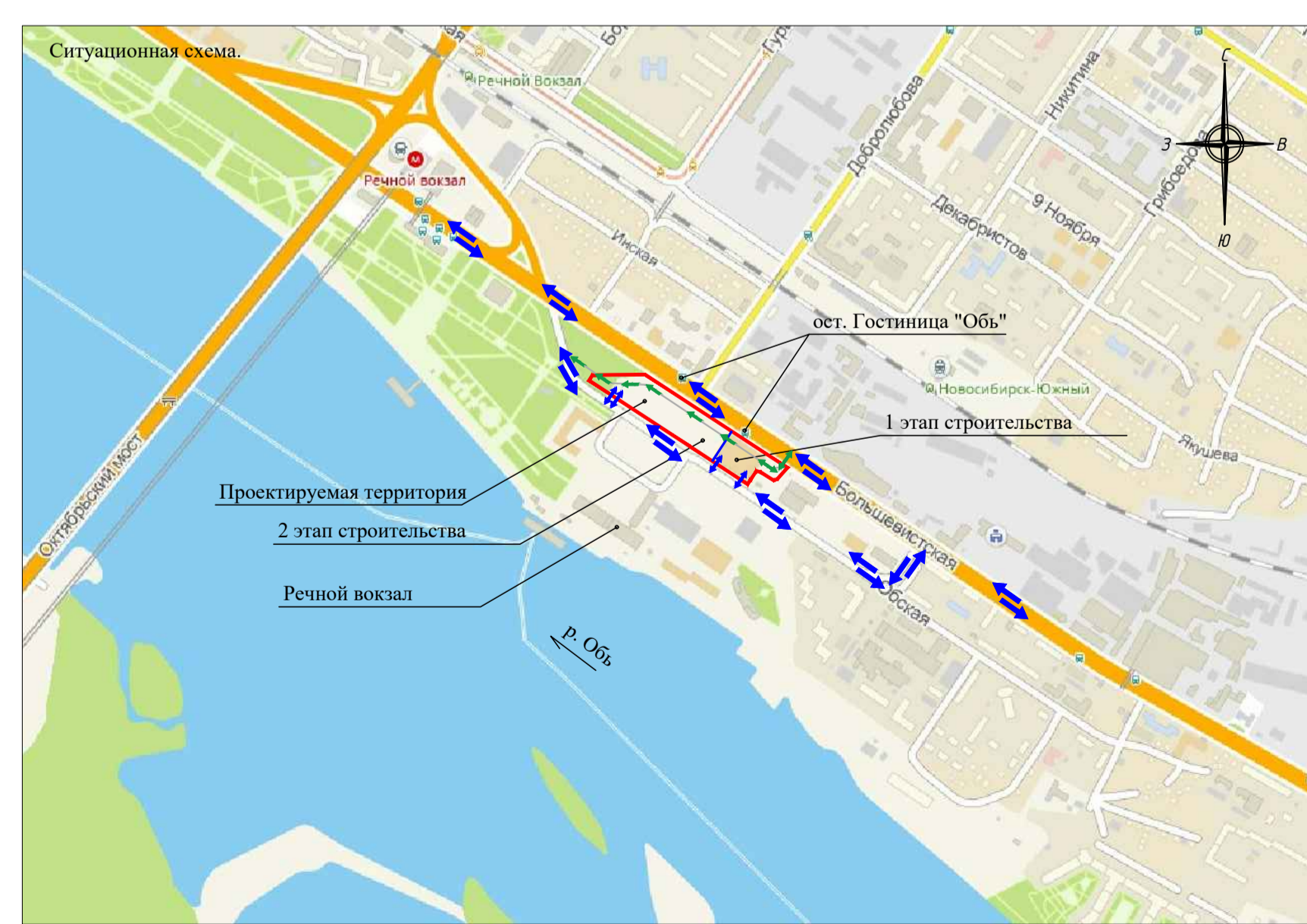
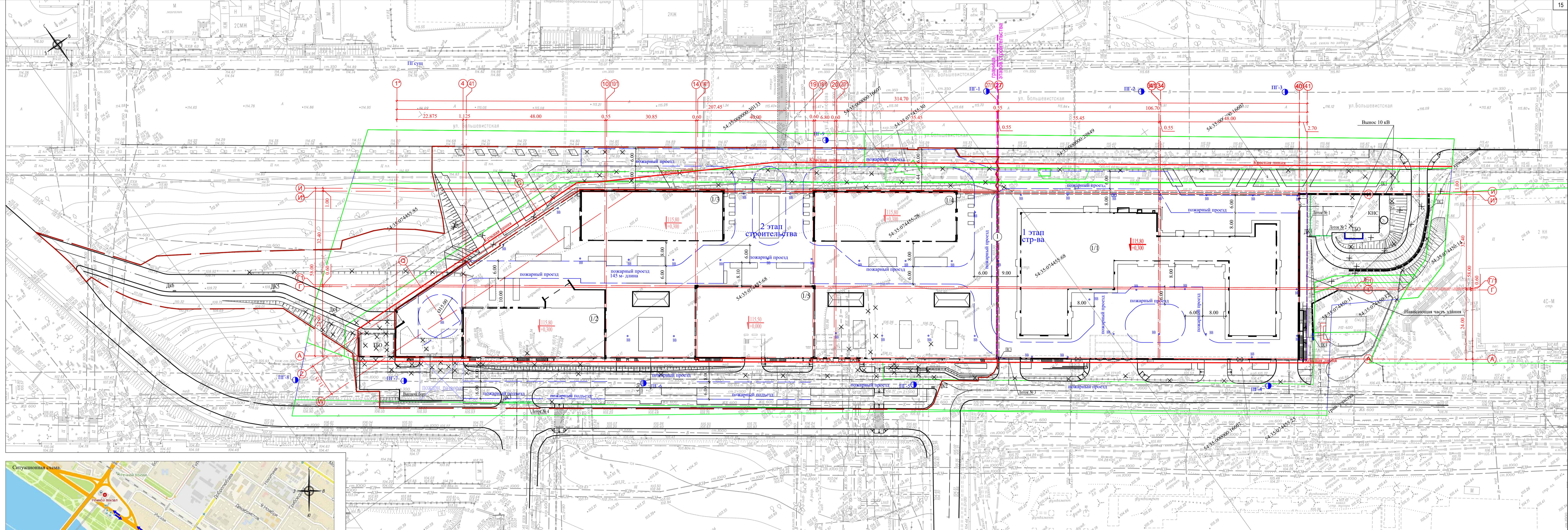
Кроме того, проектом предусматривается организация подъездного пути для пожарных машин со стороны ул. Большевистская на крышу стилобатной части.

Загрузка большегрузового автотранспорта производится с ул. Большевистская через стилобатную часть I этапа строительства , по минус первому этажу.

Возможность проезда пожарных машин и машин скорой помощи к зданиям обеспечена по пожарным проездам шириной 6 м по стилобату, а также по ул. Большевистская и ул. Обская.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	СП-06-12-2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Интв.№ подл	Подпись и дата	Взамен интв.№					

Графическая часть



Технико-экономические показатели земельного участка

п/п	Наименование	Количество	
		га	%
1	Площадь земельного участка в границах землеотвода	1,9888	100
2	Площадь застройки зданий и сооружений (без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части)	0,6679 (6679,2м2)	33,6
3	Площадь покрытий проездов, тротуаров, площадок, отмостки, уличных лестниц и подпорных стен	1,0885	54,7
4	Площадь озеленения	0,2324	11,7
В границах II этапа строительства			
5	Площадь зем. участка в границах II этапа стр-ва	1,1803	-
6	Площадь застройки зданий и сооружений (без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части)	0,4244(4243,6м2)	-
7	Площадь покрытий проездов, тротуаров, площадок, отмостки	0,6700	-
8	Площадь озеленения	0,0859	-
9	Площадь благоустройства территории II этапа стр-ва (без учета эксплуатируемой кровли)	0,9958	-

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№№ по ПЗУ	Наименование	Кол-во, этаж.	Кол-во апартаментов	Площадь застройки м2	Площадь здания м2	Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 м3	Примечания
1	Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой		1218	6679,2* (без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части, площадью 5,700 кв.м, площадью 5,200 кв.м)	48572,4	190936,0 / 87344,6	
1/1	Здание апартамент - отель (гостиница)	1 / 19	714	2435,6*	48572,4	190936,0 / 87344,6	1 этап стр. объектный проект.
1/2	Блок "А"	1 / 26	504				2 этап стр. проект.
1/3	Блок "Б"	1 / 26	504				2 этап стр. проект.
1/4	Блок "В"	1 / 26	504	4243,6*	113118,2	410541,9 / 131001	2 этап стр. проект.
1/5	Блок "Г"	1 / 24	264				2 этап стр. проект.

*без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части

Общие указания:

- В данном комплексе представлены чертежи раздела ПЗУ.
- Чертежи ПЗУ выполнены на основании задания заказчика, технических условий и инженерно-геологических изысканий, с учетом существующей застройки.
- Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры Мэрии г. Новосибирска.
- Система координат местная. Сечение рельефа горизонтальными через 0,5м. План ориентирован по магнитному меридиану.
- Проектируемая часть здания (2 этап строительства) в осях 1*27/1, привязана к разбивочным осям части здания I этапа строительства линейными привязками.
- По оси А нанесены входы в здание на отметке -8,700 (см. раздел АР).
- По оси 1* нанесены входы в здание на отметке -5,100 (см. раздел АР).
- Земляные работы выполнять в соответствии с требованиями СП 45.13330.2017 Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 8.02.01-87 (с Изменением N 1) с подтверждением актами освидетельствования на скрытые работы, составленными по форме согласно СП 48.13330.2011 Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 (с Изменением N 1).
- Все применяемые строительные материалы и изделия должны иметь сертификаты соответствия Российской Федерации.

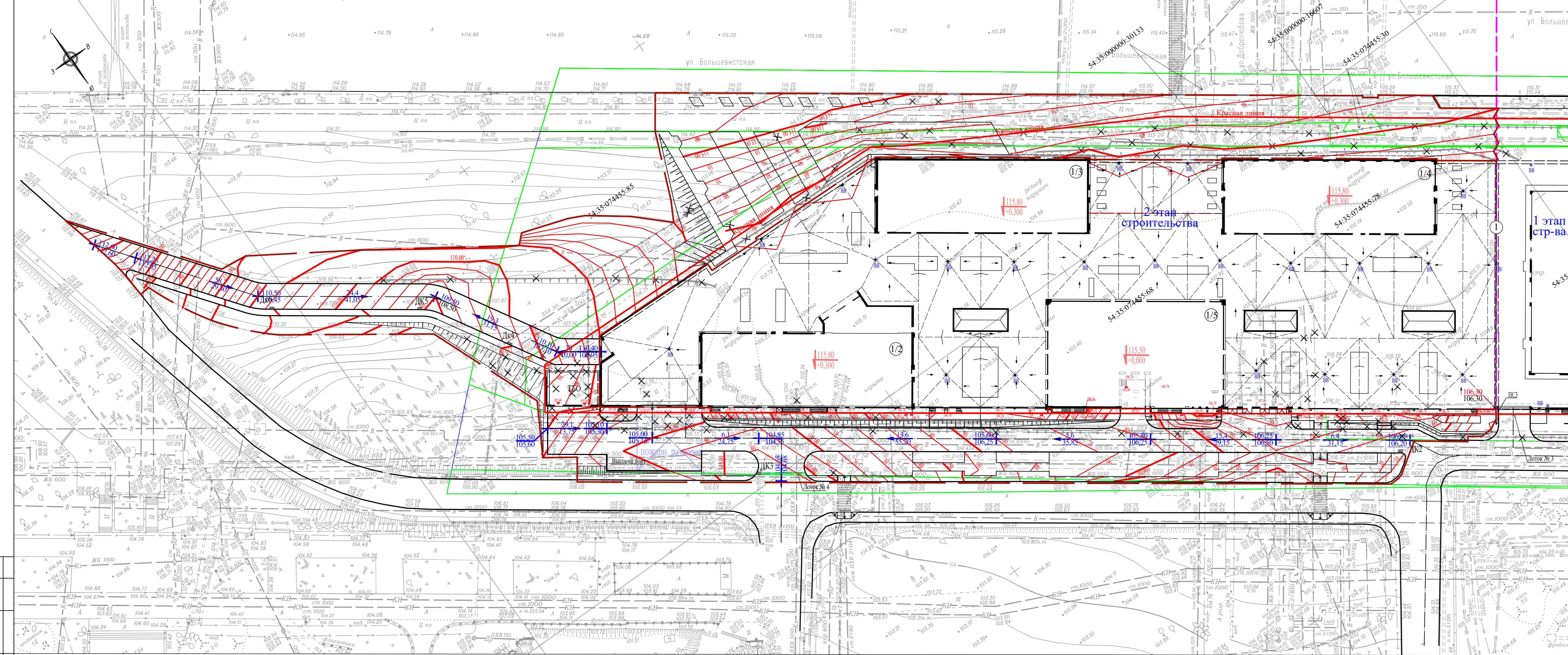
СП-06-12-2-ПЗУ.ГЧ					
Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой по ул. Большевикская в Октябрьском районе г. Новосибирск. II этап строительства.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Дата	Статус
Разработал	Титова			05.21	Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой. II этап строительства
Проверил	Хорошавин			05.21	II этап строительства
ГИП	Хорошавин			05.21	Схема планировочной организации земельного участка (Разбивочный план здания) М 1:500
Н.Контроль	Коршунов			05.21	Ситуационная схема.

№№ по ПЗУ	Наименование	Кол-во, этаж.	Кол-во апартаментов	Площадь застройки м ²	Площадь общей здания м ²	Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 м ³	Примечания
1	Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой		1218	6679,2*			
1/1	Здание апартамент - отель (гостиница)	1/19	714	2435,6*	48572,4	190936,0	1 этап стр. отдельный проект.
1/2	Блок "А"	1/26	504			87344,6	2 этап стр. проект.
1/3	Блок "Б"	1/26	504				2 этап стр. проект.
1/4	Блок "В"	1/26	504	4243,6*	113118,2	410541,9	2 этап стр. проект.
1/5	Блок "Г"	1/24	264			131001	2 этап стр. проект.

*без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части

Ведомость объемов работ

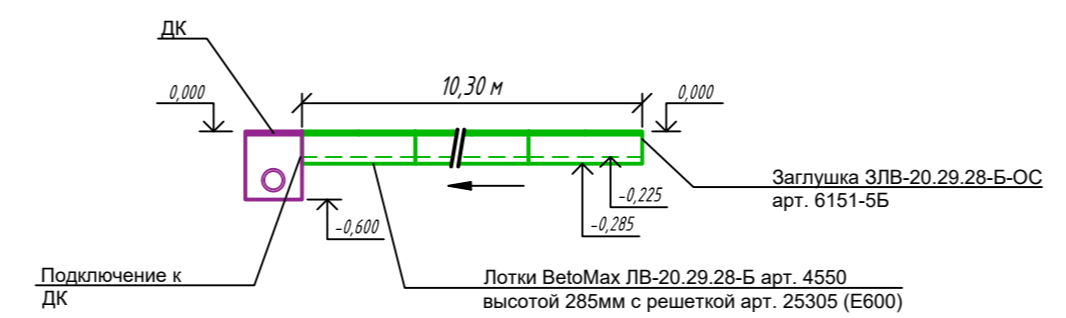
№№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Примечание
1	Планировка территории в границе благоустройства	га	0,9958	
2	Вырубка лиственных деревьев	шт	5	
3	Вырубка хвойных деревьев	шт	19	
4	Снос столба освещения	шт	1	
5	Разбор сущ. покрытия из цем. плит	м ²	1380	
6	Разбор сущ. а/бет. покрытия	м ²	1625	
7	Разбор борта бетонного дорожного	пм	430	
8	Разбор борта бетонного тротуарного	пм	370	
9	Разбор сущ. ПС	пм	78	
10	Устройство водоотвод. лотка Л1 (BetoMax ЛВ-20 29 28-Б арт. 4550) с решеткой щелевой чугунной ВЧ арт. 23305 кл.Е600	пм	10,30	по каталогу "Standartpark" или аналог
11	Планировка и укрепление откосов посевом трав с двойной нормой высева семян с добавлением плодородной почвы слоем 0,15м	м ²	520	



Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Граница благоустройства
- Подпорная стена
- Подземная часть зданий и сооружений
- ДК Дождеприемный колодец
- Борт утоплен
- Лоток

ЛОТОК №4 (Лотки BetoMax DN200 усиленные с решеткой щелевой чугунной ВЧ арт. 23305 кл.Е600)



Примечания
1. Данный проект разработан на инженернографическом плане масштаба 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры Мэрии г. Новосибирска.

СП-06-12-2-ПЗУ.ГЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Титова				05.21
Проверил	Хорошавин				05.21
ГИП	Хорошавин				05.21
Н.контроль	Коршунов				05.21

Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой по ул. Большевикская в Октябрьском районе г. Новосибирск. II этап строительства.

Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой II этап строительства

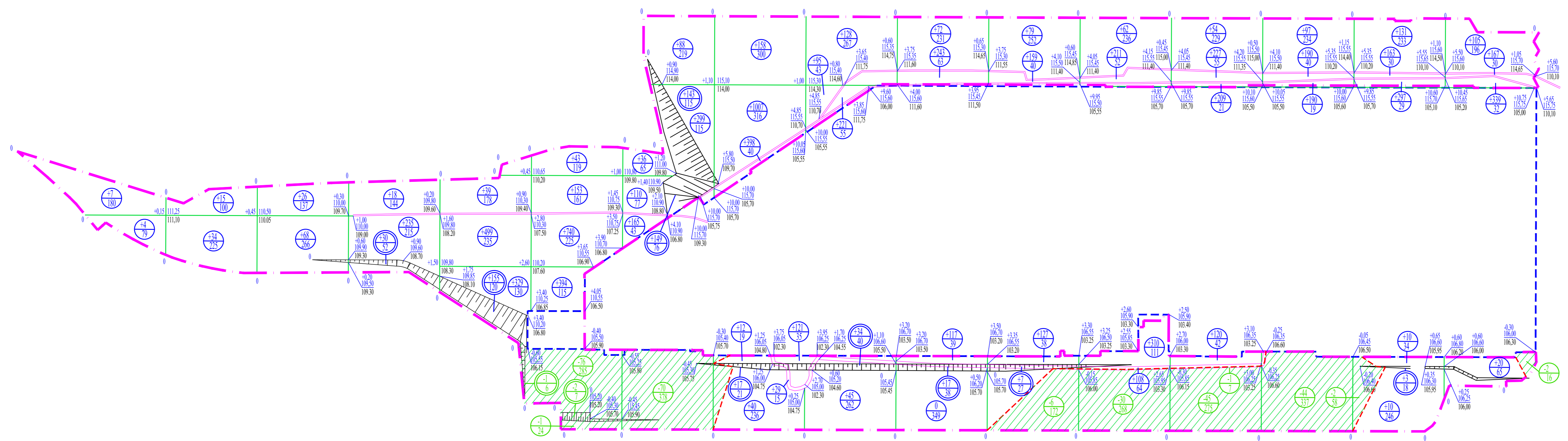
План организации рельефа
М 1:500



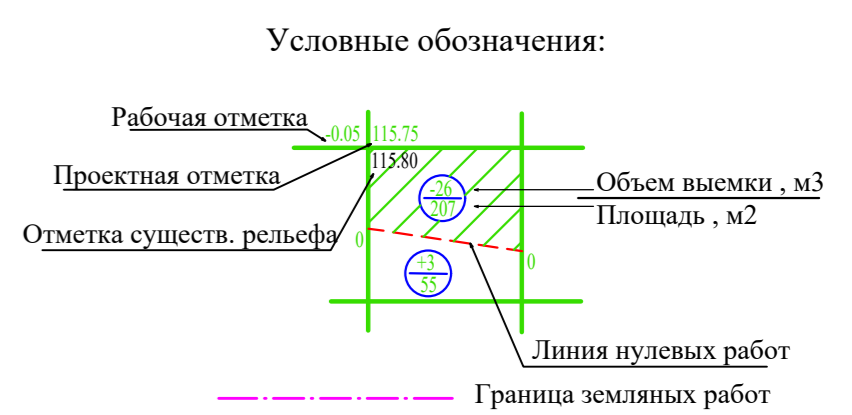
Согласовано
Изм. № Подп. и дата
Взам. инв. №

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	9928	280	
2. Снятие плодородного слоя почвы		-	
3. Замена плодородного слоя почвы	-	-	
4. Вытесненный грунт,		4035	
в т.ч. при устройстве:			
а) котлована		-	
б) проездов, тротуаров и площадок		(3492)	
г) плодородной почвы на участках озеленения		(543)	
5. Грунт для устройства обратной засыпки пазух и полов (мест. непучинист. грунт)	-	-	
6. Поправка на уплотнение (10%)	993		
Всего пригодного грунта	10921	4315	
7. Недостаток пригодного грунта		6606	в карьере
8. Плодородный грунт, всего:	отсутствует		
а) используемый для озеленения территории	543		
б) недостаток плодородного грунта		543	
9. Итого перерабатываемого грунта	11464	11464	



Насыпь:	+11	+49	+94	+283	+1022	+1330	+990	+1782	+523	+449	+372	+691	+610	+477	+614	+631	+9928
Выемка:	-	-	-	-	-	-80	-70	-	-	-	-6	-30	-46	-46	-	-2	-280
																	Итого:

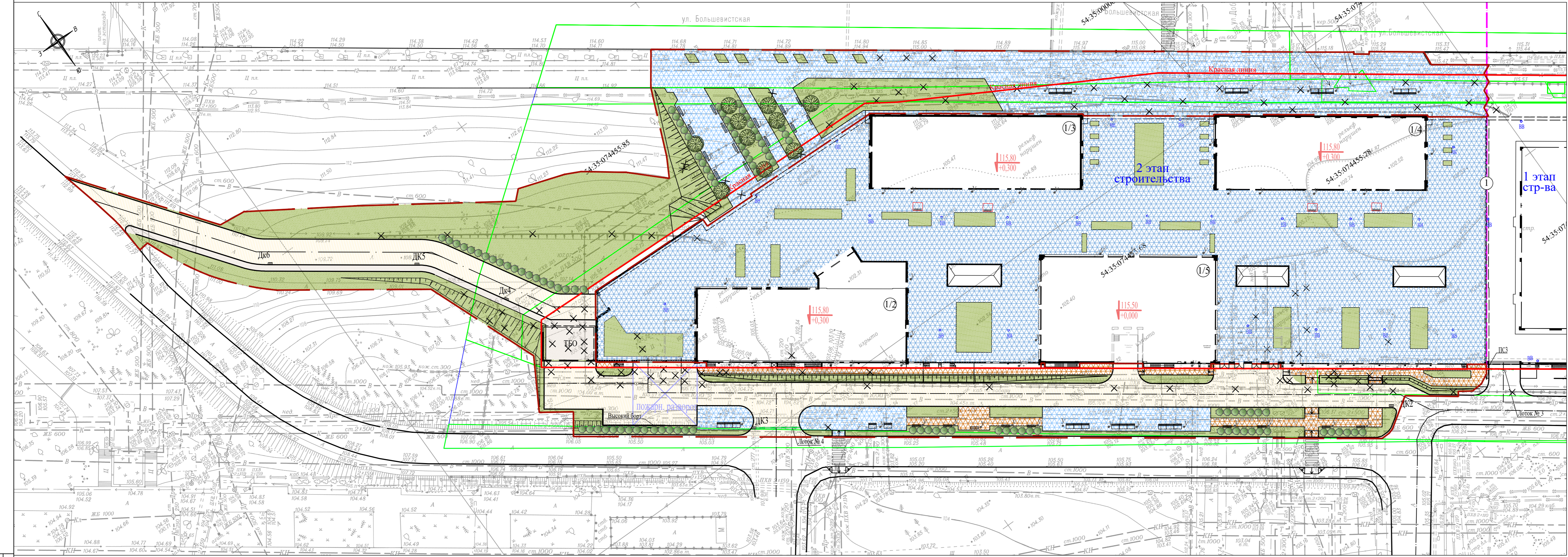


Примечания:

1. Настоящий чертеж разработан на основе плана организации рельефа, лист 3.
2. Проектные отметки даны по верху покрытия и грунта в газонах.
3. При производстве земляных и планировочных работ в местах устройства проездов, тротуаров, площадок рабочие отметки корректировать на толщину конструкции покрытия, в местах устройства газонов - на толщину растительного слоя.

СП-06-12-2-ПЗУ.ГЧ					
Многофункциональный комплекс с по-мещениями общественного назначения, гостини-цей и автостоянкой по ул. Большевикская в Октябрьском районе г. Новосибирск. II этап строительства.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Титова				05.21
Проверил	Хорошавин				05.21
ГИП	Хорошавин				05.21
Н.контроль	Коршунов				05.21
М 1:500			AR.TEGO		
Стадия		Лист	Листов		
II		3			

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



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений							18
№№ по ПЗУ	Наименование	Кол-во, этаж.	Кол-во апартаментов	Площадь застройки м2	Площадь здания м2	Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 м3	Примечания
1	Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой		1218	6679,2*			
1/1	Здание апартамент - отель (гостиница)	1/19	714	2435,6*	48572,4	190936,0	1 этап стр. отдельный проект.
1/2	Блок "А"	1/26	504			87344,6	2 этап стр. проект.
1/3	Блок "Б"	1/26	504			410541,9	2 этап стр. проект.
1/4	Блок "В"	1/26	504	4243,6*	113118,2	131001	2 этап стр. проект.
1/5	Блок "Г"	1/24	264				2 этап стр. проект.

*без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части

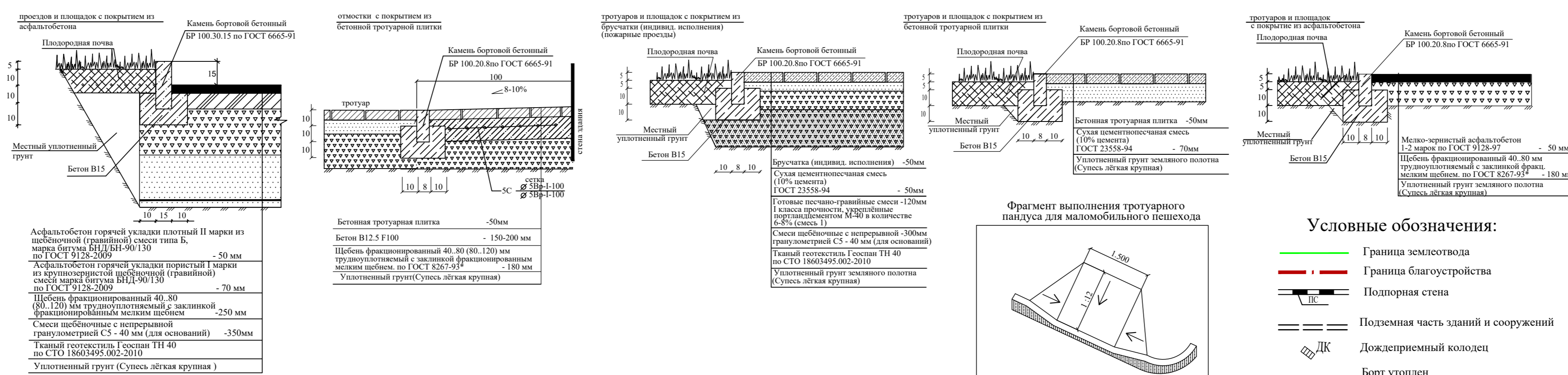
Ведомость типов покрытий					
Условное изображение	Наименование	Кол-во м2	Борт.п.м.		
			Тип	Кол-во.п.м.	
[Symbol]	Президы и площадки с покрытием из асфальтобетона	1	110	БР100.30.15	
		2	2215		
[Symbol]	Площадки и тротуары с покрытием из асфальтобетона	1	15	БР100.20.8	
		2	155		
		3	100		
[Symbol]	Площадки и тротуары с покрытием из брусчатки (индивид. исполнения)	1	415	БР100.20.8	
		2	2685		
		3	5955		
[Symbol]	Площадки и тротуары с покрытием из бетонной тротуарной плитки	1	25	БР100.20.8	
		2	470		
[Symbol]	Отмостка бетонная	1	65	БР100.20.8	
		2	-		
[Symbol]	Отмостка с покрытием из бетонной тротуарной плитки	1	80	БР100.20.8	
		2	-		

1 - в границах земельного участка, по грунту.
2 - за границей земельного участка, в границах благоустройства.
3 - в границе земельного участка, по эксплуатируемой кровле

Ведомость малых архитектурных форм					
Поз.	Условное изображение	Наименование	Обозначение	Кол-во	Примечание
1	[Symbol]	Урна	1312	70	каталог продукции компании "КСИД" или аналог
2	[Symbol]	Велопарковка 7 мест «Спираль»	10668	4	каталог продукции ком. "Хоббики" или аналог
3	[Symbol]	Цветочница с лавочкой «Испанский квартал»	-	27	каталог продукции ком. "Хоббики" или аналог
4	[Symbol]	Скамья	2104	23	каталог продукции компании "КСИД"
5	[Symbol]	Мусорный контейнер с крышкой V=0,75 м3	-	20	

Примечания:
1. Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры Мэрии г. Новосибирска.
2. Конструкция покрытий по эксплуатируемой кровле (по кровле стилобата) см. раздел АР.

Конструкции покрытий (по грунту):



Условные обозначения:

- [Symbol] Граница земельного участка
- [Symbol] Граница благоустройства
- [Symbol] Подпорная стена
- [Symbol] Подземная часть зданий и сооружений
- [Symbol] Дождеприемный колодец
- [Symbol] Борт утоплен

Ведомость объемов работ и ассортимент посадочного материала по озеленению

Условное изображение	Наименование	Кол-во шт, м2	Добавление плодород. почвы	Возраст (лет)	Размер кома	Размеры
Деревья лиственные						
[Symbol]	Клен Гиннала 2-4 м	10	100%	5	0,8x0,8x0,6	1,2x1,0
Кустарники в рядовой посадке						
[Symbol]	Барбарис 1 шт на 1пм	160	100%	5	без кома	0,5x0,5
Газон						
[Symbol]	Газон обыкновенный (смесь мятлика лугового, овсяницы красной, полевицы белой, райграса пастбищного , 40 г/м2)		0,15м			
	Площадь газона в м2	2	3124			
	Расход семян в кг	1	5			
		2	125			
		3	30			
[Symbol]	Откос (площадь дана в проекции)	1	5			
		2	385			

1 - в границах земельного участка, по грунту.
2 - за границей земельного участка, в границах благоустройства.
3 - в границе земельного участка, по эксплуатируемой кровле

Согласовано
Изм. № подл. и дата
Взам. инв. №
Подл. и дата
Изм. № подл.

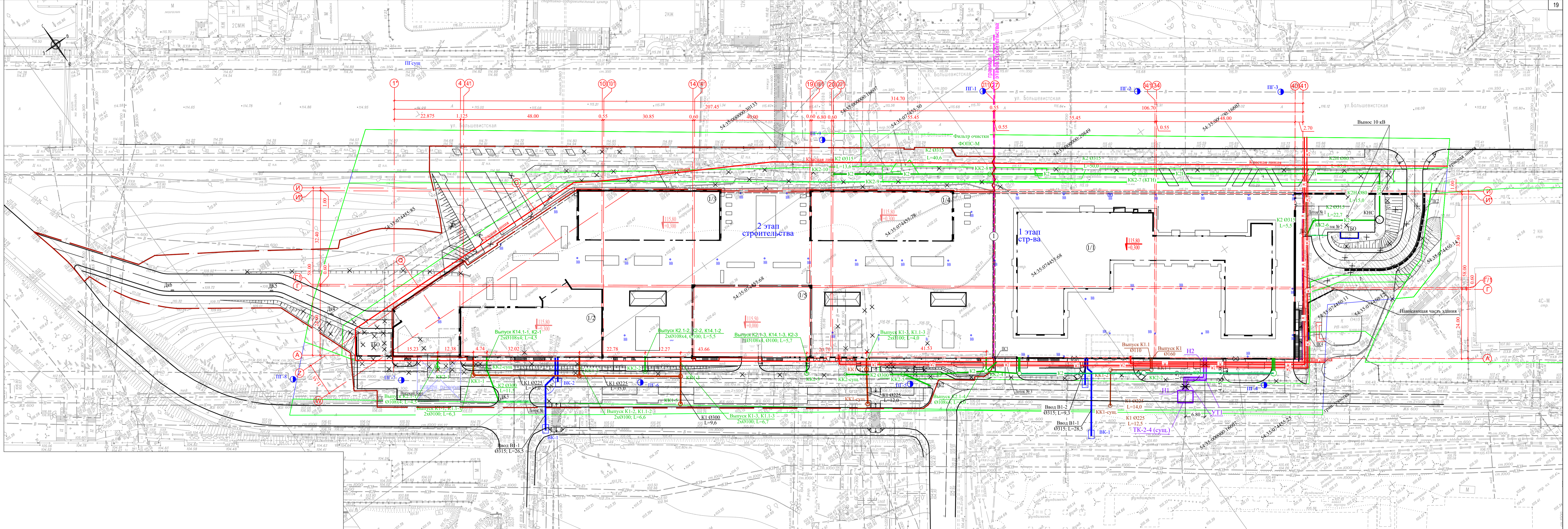
СП-06-12-2-ПЗУ.ГЧ

Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой по ул. Большевикская в Октябрьском районе г. Новосибирск. II этап строительства.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стдия	Лист	Листов
Разработал	Титова				05.21			
Проверил	Хорошавин				05.21			
ГИП	Хорошавин				05.21			
Н.контроль	Коршунов				05.21			

Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой. II этап строительства

План благоустройства территории
M 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ по ПЗУ	Наименование	Кол-во этажей	Кол-во квартир-овшт	Площадь общая м2	Площадь здания м2	Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 м3	Примечания
1	Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой		1218	6679,2*	48572,4	190936,0	
1/1	Здание апартамент - отель (гостиница)	1	19	2435,6	48572,4	87344,6	1 этап стр. отдельный проект
1/2	Блок "А"	1	26	504			2 этап стр. проект.
1/3	Блок "Б"	1	26	504			2 этап стр. проект.
1/4	Блок "В"	1	26	504			2 этап стр. проект.
1/5	Блок "Г"	1	24	264			2 этап стр. проект.

*без учета эксплуатируемой кровли стилобатной части

Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Граница благоустройства
- Подпорная стена
- Подземная часть зданий и сооружений
- Дождеприемный колодец
- Борты утешлен
- W— Подземная кабельная линия 10,0 кВ
- N— Подземная кабельная линия 0,4 кВ
- TC— Теплоотрасса
- B1— Водопровод
- K1— Хозяйственно-бытовая канализация
- K2— Ливневая канализация - I этап
- K2— Ливневая канализация - II этап

Примечания:
1. Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры Мэрии г. Новосибирска.

СП-06-12-2-ПЗУ.ГЧ					Многофункциональный комплекс с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой по ул. Большевикская в Октябрьском районе г. Новосибирск. II этап строительства.		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Дата	Стдия	Лист	Листов
Разработал	Титова			05.21	II	5	
Проверил	Хорошавин			05.21			
ГИП	Хорошавин			05.21			
Н.контроль	Коршунов			05.21	Сводный план инженерных сетей		