



Реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обвалованной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки по адресу: г. Новосибирск, ул. Объединения, 28

Проектная документация

Схема планировочной организации земельного участка

18-21-ПЗУ

2022



общество с ограниченной ответственностью

"АРХИ ГРУПП"

656049, г. Барнаул, ул. Папанинцев, дом 97, кв. 48

Тел. +7-3852-506- 039

E-mail: ArhiGrupp@mail.ru

СРО-П-007-29052009

Реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обвалованной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки по адресу: г. Новосибирск, ул. Объединения, 28

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

18-21-ПЗУ




Генеральный директор  
ГИП

А.Г. Суртаев  
Е.Н. Кан

2022

Обозначение	Наименование	Примечание
18-21-ПЗУ	Раздел 2 - Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть	Лист 4
18-21-ПЗУ	Раздел 2 - Схема планировочной организации земельного участка. Графическая часть	Лист 9

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	18-21-ПЗУ.С			
Разраб.		Трещев		<i>Трещев</i>	03.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	1
ГАП							 <b>ARCHI GROUP</b> PROJECT COMPANY		
Н.контр.		Коробкина		<i>Коробкина</i>	03.22				
ГИП		Кан		<i>Кан</i>	03.22				

Содержание текстовой части

1) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства..... 4

2) Обоснование границ санитарно-защитной зоны..... 4

3) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом..... 5


4) Технико-экономические показатели..... 5

6) Описание организации рельефа вертикальной планировкой..... 6

7) Описание решений по благоустройству территории..... 6

8) Зонирование территории земельного участка..... 9

9) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства..... 7

						18-21-ПЗУ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.	Трещев			<i>Трещев</i>	03.22	Стадия	Лист	Листов
Проверил								
ГАП						 <b>ARCHI GROUP</b> PROJECT COMPANY		
Н.контр.	Коробкина			<i>Коробкина</i>	03.22			
ГИП	Кан			<i>Кан</i>	03.22			

Содержание раздела





*3) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом.*

Проектируемый жилой дом расположен в границах земельного участка в зоне допустимого размещения объектов капитального строительства согласно ПЗУ. Общее решение генерального плана, состав и взаимное расположение объектов представлено на чертеже – ПЗУ-2. Кадастровый номер земельного участка 54:35:041605:31 площадью 7018 м<sup>2</sup>. Один из видов разрешенного использования: Многоэтажная жилая высотная застройка (2.6).

На участке расположено существующее здание общественного назначения и трансформаторная подстанция. Жилые блок-секции пристраиваются к существующему зданию. В центральной части участка предусмотрена подземная обвалованная автопарковка. На эксплуатируемом покрытии парковки предусмотрены спортивные, детские и хозяйственные площадки. Площадка для тбо с контейнерами с крышками предусмотрена под рампой автопарковки.

Въезды\выезды на участок предусмотрены с учетом ранее запроектированным расширением дороги по ул. Объединения.

При решении схемы планировочной организации земельного участка учитывались санитарные, противопожарные, природоохранные требования, пожелания заказчика, рациональные людские и транспортные потоки с учетом существующей и планировочной застройки прилегающих территорий.

Проектируемые тротуары внутри участка соединены с существующими тротуарами проходящими с северной стороны участка и ведущие к остановкам общественного транспорта.

*4) Технико-экономические показатели.*

Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	Баланс в %
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	7018	100
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	679,73	9,68
Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	4194	59,76
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2179,27	31,05

*5) 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.*

Особых мероприятий по инженерной подготовке по защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод не требуется.

Подготовка участка под строительство включает в себя:

- предварительное снятие с последующей частичной обратной засыпкой плодородного слоя земли с целью устройства проездов и тротуаров, удовлетворяющих прочностным характеристикам в т. ч. по требованиям к конструкциям покрытий для проезда пожарной техники;
- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки. Вертикальная планировка выполняется с максимальным сохранением существующего рельефа. Отвод дождевых вод выполняется открытым способом по проездам на ул. Объединения и ул. Учительская.

									Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				3









детской площадке в зоне где отсутствуют малые архитектурные формы. Перекрытие обвалованной парковки рассчитано на нагрузку от пожарной техники.

Расчет парковочных мест для жилого дома ведется на основе региональных норм в 0.5 парковочных мест на квартиру. Проектом предусмотрено 262 квартиры. Итого на участке необходимо обеспечить 131 машино-место. На участке имеется здание административного назначения с площадью 1200 м<sup>2</sup>. Согласно региональных норм на каждые 80 м<sup>2</sup> торговой площади необходимо 1 машино-место. Итого для административно назначения необходимо:  $1200/80=15$  машино мест.

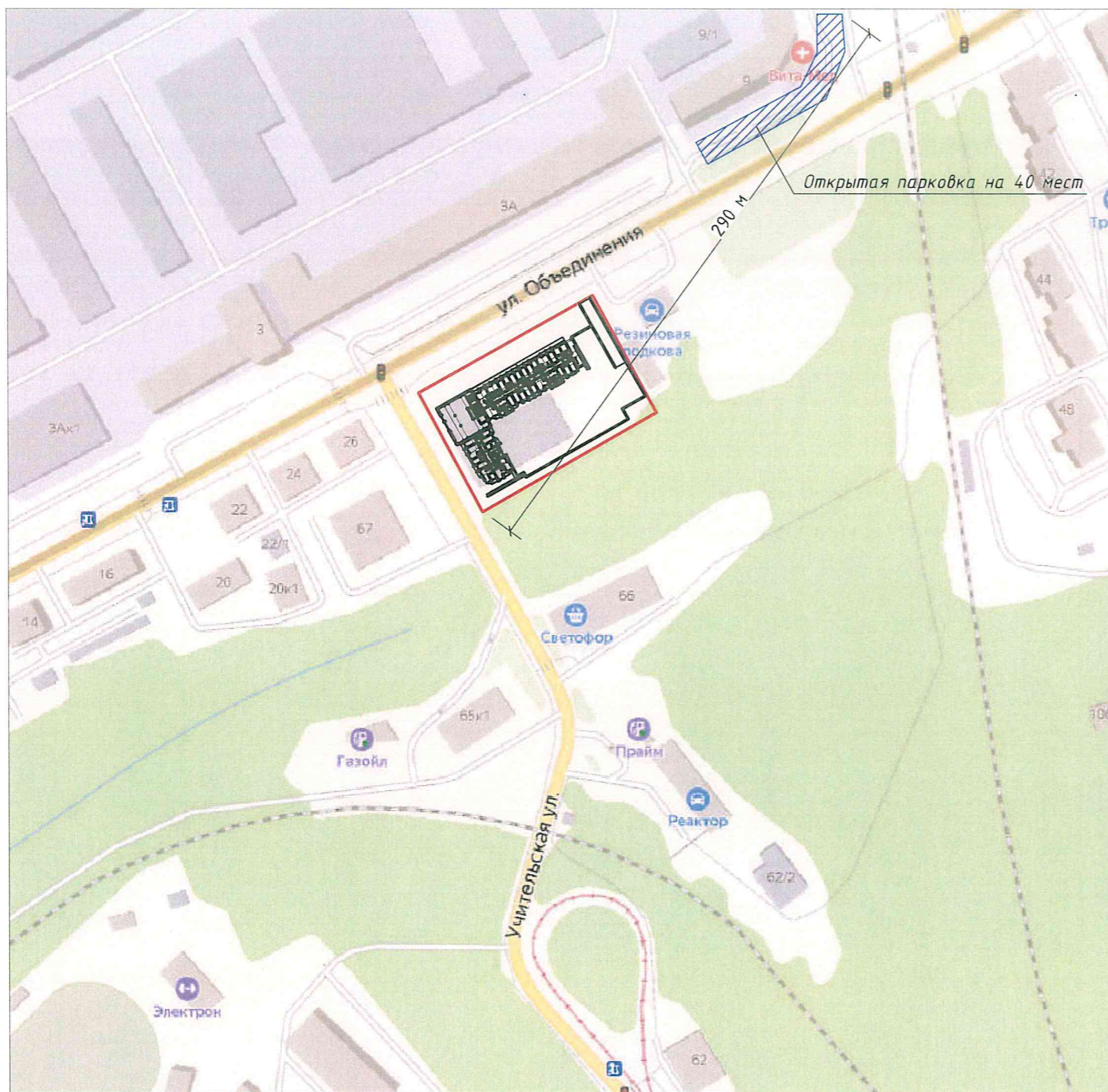
Проектом предусмотрены помещения обслуживания жилой застройки общей площадью 1062,8 м<sup>2</sup>. Согласно Правилах землепользования и застройки города Новосибирска ст. 31 п. 2.1 п. п. 5 на каждые 60 м<sup>2</sup> площади необходимо 1 машино-место. Итого  $1062,8/60 = 18$  машино-мест необходимо.

Всего необходимо 164 машино-места. В подземной обвалованной парковке предусмотрено 118 машино-мест, на открытых парковках предусмотрено 57 мест в том числе 6 для мзн, итого 175 мест предусмотрено.

										Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-21-ПЗУ				6



Ситуационный план



Условные обозначения



Проектируемый объект




Граница участка

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

						18-21-ПЗУ		
						Реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обвалованной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки по адресу: г. Новосибирск, ул. Объединения, 28		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	стадия	лист	листов
ГИП		Кан		<i>Сидор</i>				
Разраб.		Трещев		<i>Мин</i>		п	1	
Н.контр.		Коробкина		<i>Коробкина</i>		Ситуационный план		 <b>ARCHI GROUP</b> PROJECT COMPANY



Номер на плане	Наименование и обозначение	Эт.	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего	
					зданий	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом	15	1	262	262	1696,27	1696,27	20452,5	20452,5	77640,0	77640,0
2	Обвалованная автостоянка	2	1	-	-	-	-	4400,0	4400,0	15803,28	15803,28
3	Здание административного назначения	2				483					
4	Трансформаторная подстанция	1				20					
5	Открытая парковка на 26 мест										
6	Временная (гостевая) парковка на 22 места										
7	Площадка для контейнеров ТБО										
						2199,27					

Ведомость покрытий

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Примечание
1	Покрытие из асфальтобетона с бортовым камнем БР100.30.15 L=194 м.п.-в границах уч., L=71 м.п.-за границей уч.	I	1793	в т.ч. 1560-в границах уч. 233-за границей уч.
2	Асфальтобетонное покрытие по перекрытию подземной парковки	II	506	
3	Покрытие тротуаров из брусчатки с бордюром из БР100.20.8 L=85 м.п.-в границах уч., L=42 м.п.-за границей уч.	III	552	в т.ч. 522-в границах уч. 30-за границей уч.
4	Покрытие бетонное отмостки с бордюром из БР100.20.8 - 58 м	IV	57	

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол. кв.м	Примечание
1	Газон		111,73	Тип V

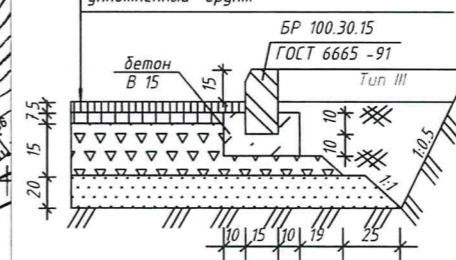
Тип I

Асфальтобетон горячей укладки плотный II марки из щебеночно(гравийной) смеси типа Б, марка битума БНД/БН-60/90 ГОСТ 9128 - 2009

Асфальтобетон горячей укладки пористый II марки из крупнозернистой щебеночно (гравийной) смеси марка битума БНД-60/90 ГОСТ 9128 - 2009  
Щебень фракционированный 40.70 мм легкоуплотняемый М600 с заклиной фракционированным мелким щебнем (5-20) ГОСТ 8267-93

Песок средней крупности ГОСТ 8736 - 2014

уплотненный грунт



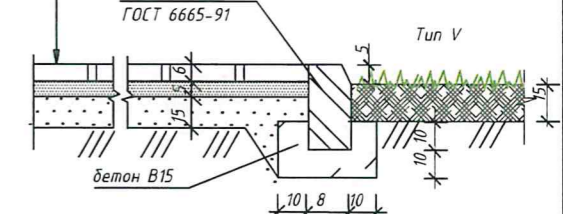
Тип III

бетонная плита брусчатка 60 мм ГОСТ 17608-2017

ЩПС 12% (М400)  
щебеночно-гравийно-песчанная смесь М600, (С5 по ГОСТ 25607-2009)

уплотненный грунт

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91



Тип V

бетон В15

ЩПС 12% (М400)

щебеночно-гравийно-песчанная смесь М600, (С5 по ГОСТ 25607-2009)

уплотненный грунт

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

уплотненный грунт

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

уплотненный грунт

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

уплотненный грунт

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

уплотненный грунт

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

уплотненный грунт

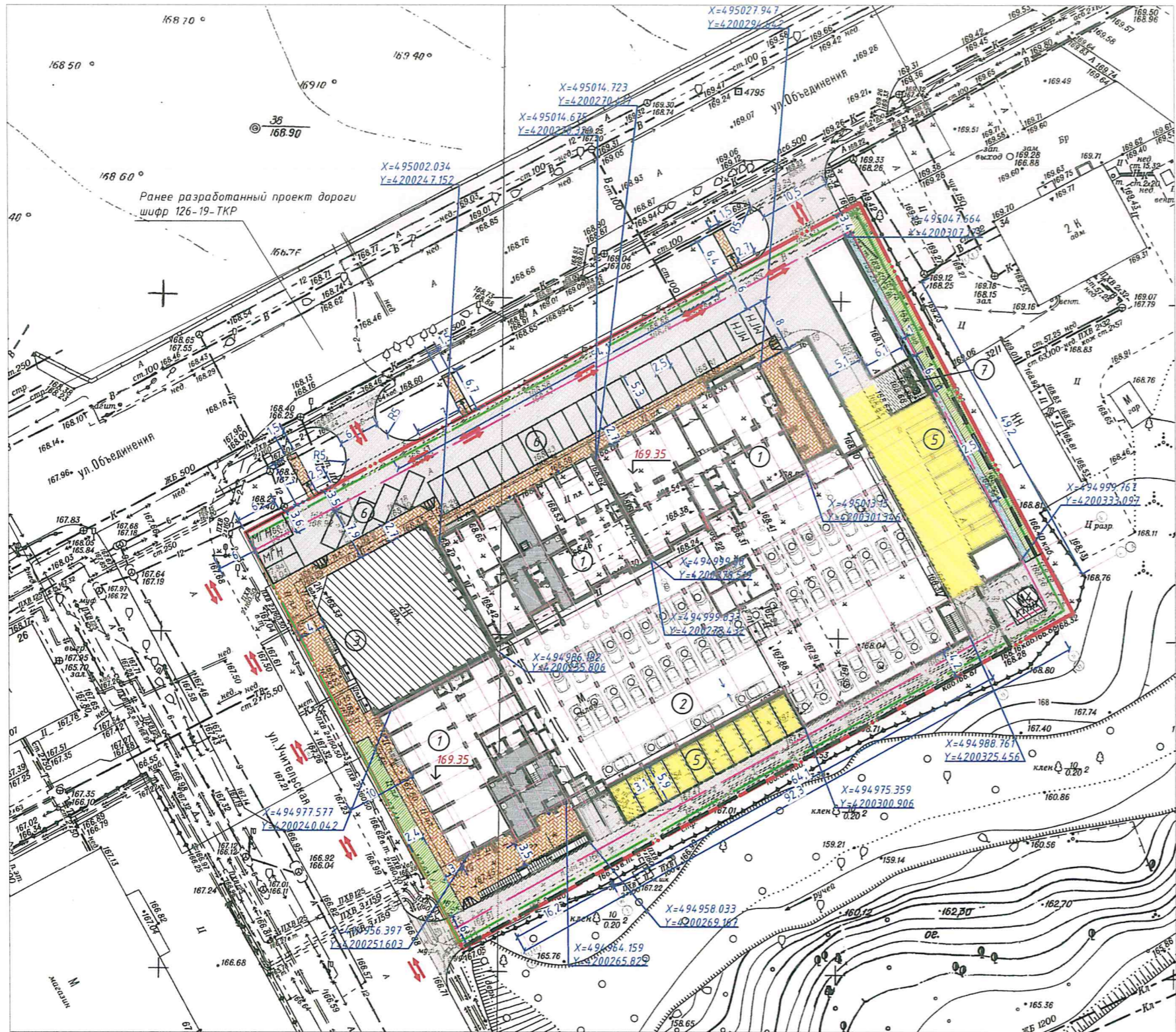
БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

уплотненный грунт

БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91

- За основу разбивочного плана принята топоснова участка
- Привязка осей здания дана в местных координатах. Привязка благоустройства дана от стен здания.
- Все размеры даны в метрах.

Изм.	Кол.уч.	Лист N док.	Подп.	Дата	18-21-ПЗУ
Гип	Кан				Реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обвалованной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки по адресу: г. Новосибирск, ул. Объединения, 28
Разраб.	Трещев				стадия лист листов п 2
Н.контр.	Коробкина				Схема планировочной организации земельного участка на урбне 1 этажа. Разбивочный план М 1:500.



Условные обозначения

- Граница участка
- Проектируемое здание
- Проектируемая подземная парковка
- Существующее здание
- Асфальтобетонное покрытие
- Асфальтобетонное покрытие по перекрытию подземной парковки
- Тротуарная плитка
- Бетонная отмостка
- Газон
- Подпорная стенка см. КЖ
- Движение пожарной техники

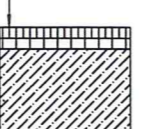
Тип II

Асфальтобетон горячей укладки плотный II марки из щебеночно(гравийной) смеси типа Б, марка битума БНД/БН-60/90 ГОСТ 9128 - 2009

Асфальтобетон горячей укладки пористый II марки из крупнозернистой щебеночно (гравийной) смеси марка битума БНД-60/90 ГОСТ 9128 - 2009

Основание см. раздел АР

перекрытие ж/б

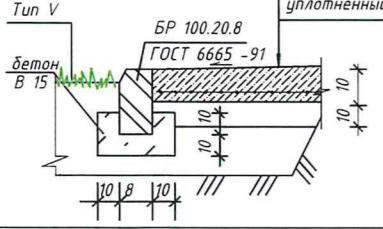


Тип IV

Бетон В15 армированный сеткой яч. 100x100 -10АIII

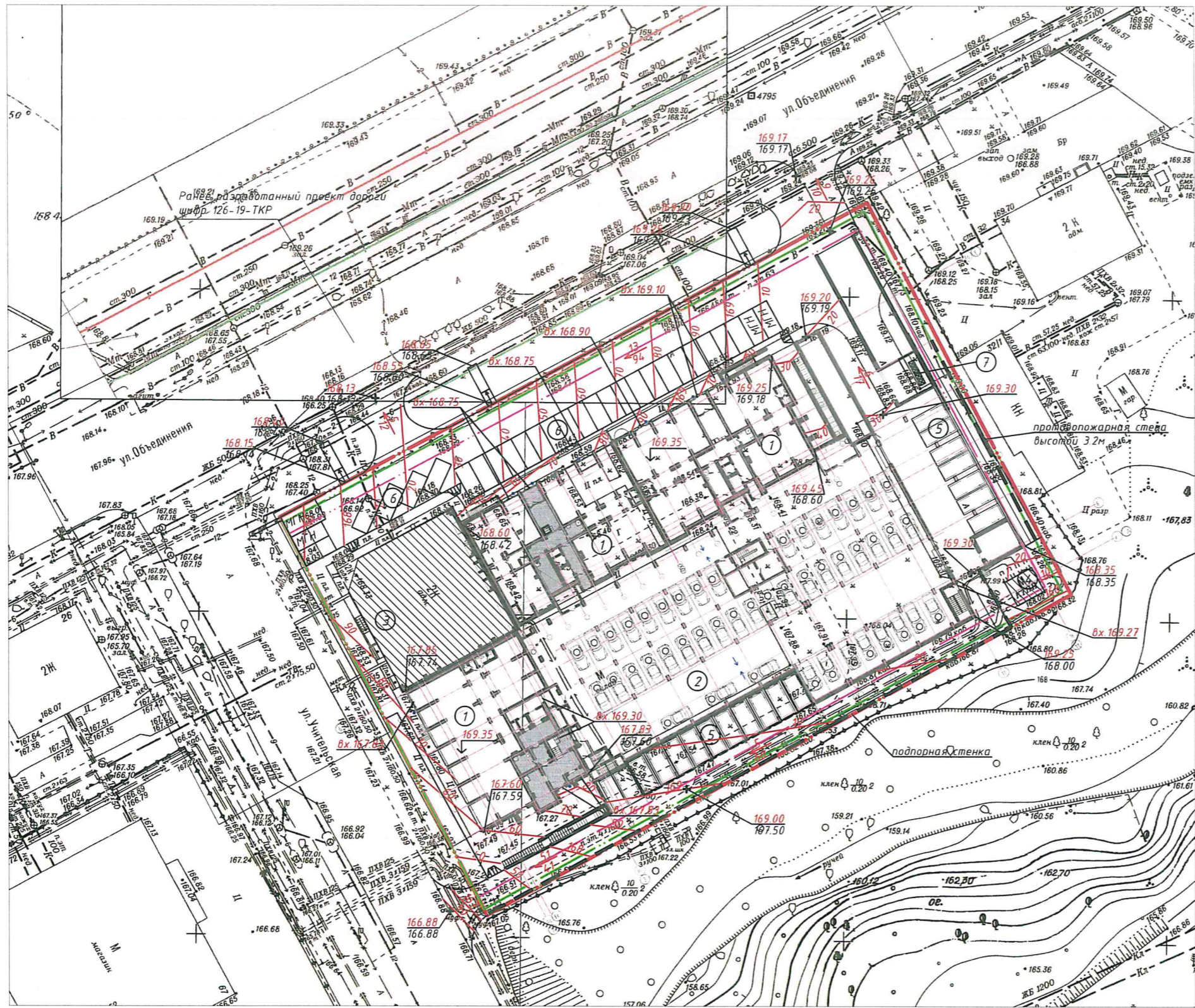
Щебень фракционированный 40.70 мм М600

уплотненный грунт



Инв. N подл. Подп. и дата. Взам. инв. N





- Условные обозначения
- 199.95 / 199.55 — проектная / красная / отметка / существующая / черная / отметка
  - 7.5 / 79 — уклон в тысячных, % / расстояние в метрах
  - 60 / 50 / 40 — проектные / красные / горизонтали
  - Лоток с решеткой standartpark PolyMax Basic ЛВ-20.26.20-ПП - 6 шт

1. Вертикальная планировка решена с максимальным использованием существующего рельефа и нормативным уклоном для отвода поверхностных вод и уклоном проездов.
2. Организация рельефа выполнена в проектных горизонталях.
3. При производстве работ по организации рельефа требуется корректировка проектных отметок на глубину корыта под порог покрытий.
4. Отвод ливневых вод с участка организован на проезды, далее вдоль бортового камня по проездам на ул. Учительская и на ул. Объединения.
5. Все отметки уточнить на месте.
6. Указанные отметки в виде дроби с проектной отметкой в числителе и фактической в знаменателе.

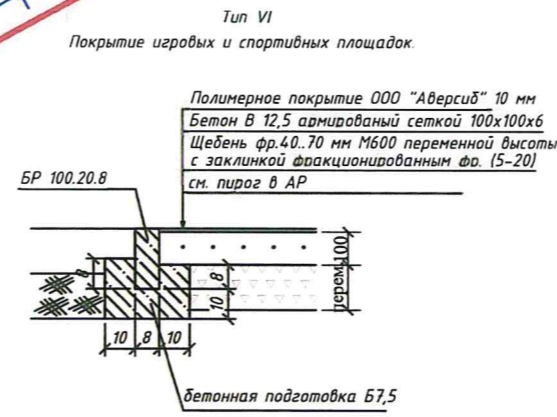
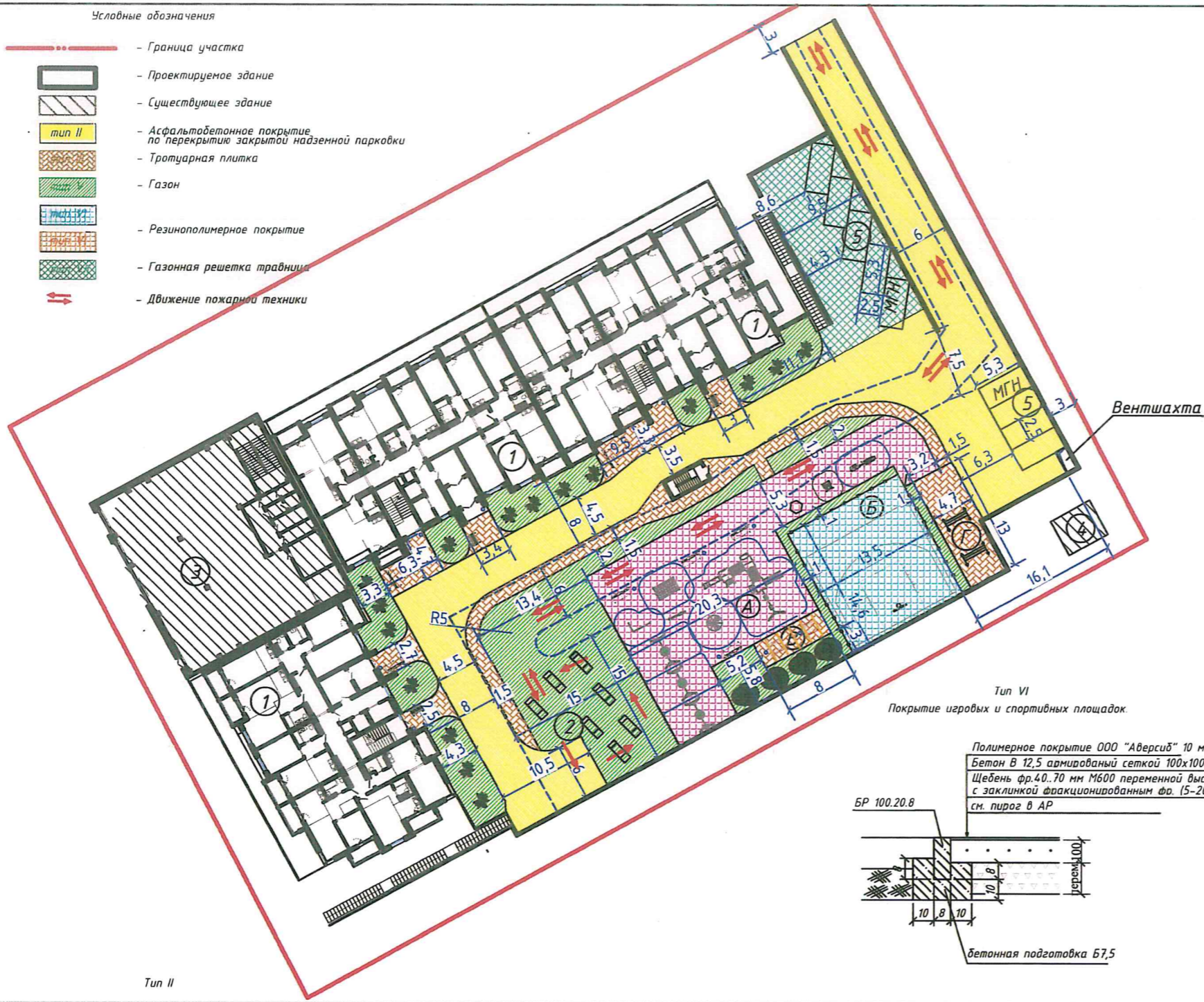
Инв. N подл. Подп. и дата. Взам. инв. N

			18-21-ПЗУ		
Реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обдолованной автостоянкой и помещением обслуживания жилой застройки по адресу г. Новосибирск, ул. Объединения, 28					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
ГИП	Кан			<i>С. Сидор</i>	
Разраб.	Трещев			<i>М. Трещев</i>	
Н.контр.	Коробкина			<i>А. Коробкина</i>	
			стадия	лист	листов
			п	3	
			План организации рельефа на уровне 1 этажа М 1:500		
Формат А2					



Условные обозначения

- Граница участка
- Проектируемое здание
- Существующее здание
- Асфальтобетонное покрытие по перекрытию закрытой наземной парковки тип II
- Тротуарная плитка
- Газон
- Резинополимерное покрытие
- Газонная решетка травы
- Движение пожарной техники

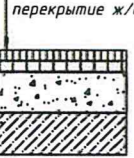


Асфальтобетон горячей укладки плотный II марки из щебеночной(гравийной) смеси типа Б, марка битума БНД/БН-60/90 ГОСТ 9128 - 2009

Асфальтобетон горячей укладки пористый II марки из крупнозернистой щебеночной (гравийной) смеси марка битума БНД-60/90 ГОСТ 9128 - 2009

Щебень фр.40..70 мм М600 переменной высоты с заклинкой фракционированным фр. (5-20) Основание см. раздел АР

перекрытие ж/б



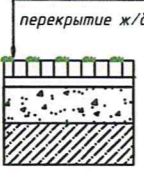
Газонная решетка травица h=100 мм с заполнением растительным слоем

Отсев фр. 0-5 мм - 50 мм

Щебень фр.40..70 мм М600 переменной высоты с заклинкой фракционированным фр. (5-20)

Основание см. раздел АР

перекрытие ж/б



Ведомость покрытий над закрытой парковкой

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Примечание
1	Покрытие из асфальтобетона с бортовым камнем БР100.30.15 L=195 м.п.	II	880	
2	Покрытие тротуаров из друсчатки с бордюром из БР100.20.8 L=205 м.п.	III	307	
3	Покрытие резинополимерное	VI	668	
4	Газонная решетка травица	VII	200	

Ведомость элементов озеленения над закрытой парковкой

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Воз-раст, лет	Кол. кв.м	Примечание
1	Газон		568	Тип V
2	Спирея		3 шт	
3	Туя западная раскидистая		16 шт	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Эт.	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					зданий	всего	здания	всего			
1	Многokвартирный жилой дом	15	1	262	262	1696,27	1696,27	20452,5	20452,5	77640,0	77640,0
2	Обвалованная автостоянка	2	1	-	-	-	-	4400,0	4400,0	15803,28	15803,28
3	Здание административного назначения	2						483			
4	Трансформаторная подстанция	1						20			
5	Открытая парковка на 9 мест										

Ведомость площадок

Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	Индекс
Площадка для игр детей	354	379	A
Площадка для занятий спортом	505	541	B
Площадка для отдыха взрослого населения	51	54	B
Хозяйственная площадка	76	76	Г

Ведомость малых архитектурных форм Каталог "Красивый город"

Номер	Наименование	Обозначение	Кол-во, шт
1	Баскетбольная стойка 2106		1
2	Игровой комплекс арт. 3904		1
3	Спорткомплекс арт. 2207		1
4	Турник арт. 2223		1
5	Качели гнездо арт. 1191		3
6	Уличный тренажер арт. 2154		1
7	Уличный тренажер арт. 2157,8		1
8	Велопарковка арт. 1439.13		3
9	Скамейка на метал. стойках "Касатка" 0024.14		8
10	Урна деревянная с ж/б основанием 001312		21
11	Стол со скамьями без навеса 002605		2
12	Стойка для сушки делья 006715001		3
13	Мусороконтейнер с крышкой		4
14	Бетон кл. В15 на фундаменте МАФ		2 м <sup>3</sup>
15	Ограждение ЭД сетка Гардис h=4 м		57 м
16	Калитка ЭД сетка Гардис h=2 м		1 шт
17	Бизиблорд 1592		1 шт
18	Карусель со спинками 1401		1 шт
19	Блок "Альпинист 1" 2301		1 шт
20	Шезлонг ГРАЦИЯ МС-30396А Шезлонги.ру		7 шт

Инв. N подл. Подл. и дата. Взам. инв. N

18-21-ПЗУ

Реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обвалованной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки по адресу: г. Новосибирск, ул. Объединения, 28

Изм. Кол.чл. Лист N док. Подп. Дата  
ГИП Кан С.Сидя  
Разраб. Трещев М.Ильин  
Н.контр. Коробкина С.Сидя

стадия лист листов  
п 4

Разбивочный план и план благоустройства на уровне 2 этажа М 1:500



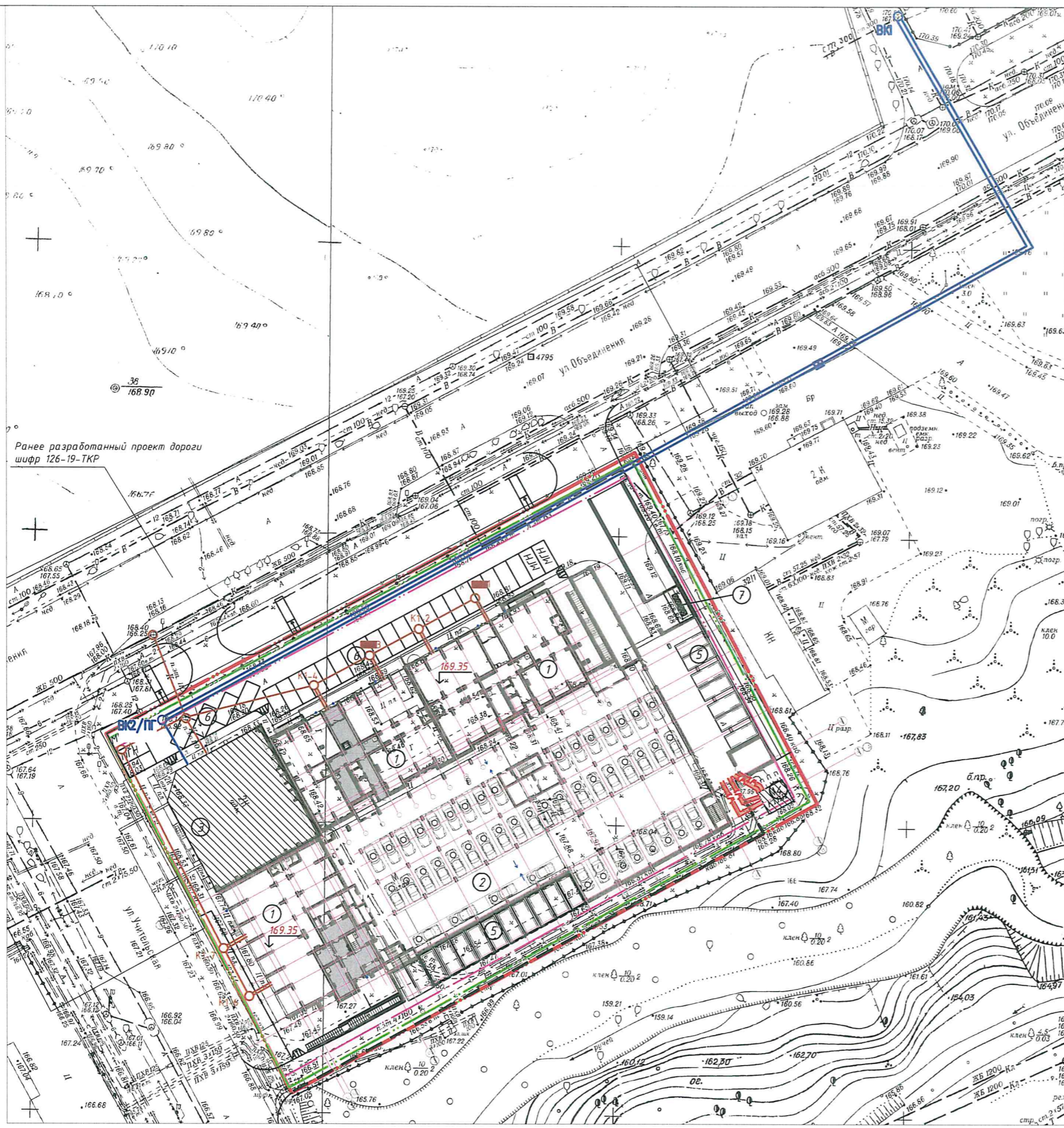













Ранее разработанный проект дороги  
шифр 126-19-ТКР

Условные обозначения

- К1 - Сети канализации
- W1 - Сети электроснабжения
- В - Сети водоснабжения

Инв. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

				18-21-ПЗУ			
				Реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обустроенной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки по адресу: г. Новосибирск, ул. Объединения, 28			
Изм.	Колуч.	Лист N док.	Подп.	Дата	стадия	лист	листов
	Гип	Кан	<i>С. Сидор</i>		п	7	
Разраб.	Трещев		<i>М. М.</i>				
Н.контр.	Коробкина		<i>В. В.</i>				
				Сводный план инженерных сетей М 1:500.			
							
				Формат А2			