



Проектирование: ООО «АКАДЕМСТРОЙ НСК»  
Заказчик: ООО «Архипелаг»

*Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов,  
подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по  
ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск*

*(Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-  
пристроенными помещениями общественного  
назначения и встроенно-пристроенной  
двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.)*

Стадия: **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.**

**11/21(ЧеховSky)-ПЗУ**

Том 2

г. Новосибирск, 2022

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



Проектирование: ООО «АКАДЕМСТРОЙ НСК»  
Заказчик: ООО «Архипелаг»

*Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск  
(Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.)*

Стадия: **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.**

**11/21(ЧеховSky)-ПЗУ**

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	116-22		08.22
2	144-22		09.22

ГИП



Турецкий Б. М.

г. Новосибирск, 2022

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ.С	Содержание тома	2 Изм.1 (Зам)
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ	Текстовая часть.	
	Основание для внесения изменений. Описание внесенных изменений.	3/1
1.	Характеристика земельного участка.	3
2.	Обоснование границ санитарно – защитных зон	4
3.	Обоснование планировочной организации земельного участка	4, 5 Изм.1 (Зам) Изм.2 (Зам)
4.	Технико – экономические показатели земельного участка	6 Изм.1 (Зам)
5.	Обоснование решений по инженерной подготовке территории	7
6.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	7
7.	Описание решений по благоустройству территории	8 Изм.1 (Зам) Изм.2 (Зам)
8.	Зонирование территории земельного участка	8
9.	Обоснование схем транспортных коммуникаций	8
	Графическая часть.	
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ 1	Схема планировочной организации земельного участка. Разбивочный план. М 1:500	9 Изм.1 (Зам) Изм.2 (Зам)
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ 2	План благоустройства. План дорожных покрытий. Конструкции покрытий. М 1:500	10 Изм.1 (Зам)
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ 3	Конструкции дорожной одежды	11 Изм.1 (Зам)
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ 4	План организации рельефа. М 1:500	12 Изм.1 (Зам)
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ 5	План земляных масс. М 1:500	13 Изм.1 (Зам)
11/21(ЧеховSky)-ПЗУ 6	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	14 Изм.1 (Зам)
Приложение 1.	Расчет площадок	Изм.2(Нов.)
Приложение 2.	Расчёт обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	Изм.2(Нов.)

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2	-	Зам.	144-22		09.22
1	-	Зам.	116-22		08.22
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Яцюк				05.22
ГИП	Турецкий				05.22
Н.контр.	Стенюшкин				05.22

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «АкадемСтрой НСК»		

Основание для внесения изменений. Описание внесенных изменений.

Основанием для внесения изменений в проектную документацию являются:  
Разрешение на внесение изменений №116-22 от 08.22 г.; Уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство.

В текстовой части:

п. в):

Изменен процент застройки в границах ЗУ из-за уточнения показателя площади застройки. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 40 %, минимальный процент застройки – 10 %, запроектировано 28,7 %.

Дополнено: Предполагается на данном земельном участке строительство жилого дома, тип 2 (второй этап строительства), площадью застройки 464,62 м<sup>2</sup> над открытой парковкой на опорах, что обеспечит нормативный процент застройки 39%. (см. лист 1.1 графической части)

Уменьшена площадь квартир без учёта летних помещений с 9 903,45 м<sup>2</sup> на 9 872,33 м<sup>2</sup>, в следствии изменилась жилищная обеспеченность, количество жителей уменьшилось, с 343 на 341 чел.

Изменен расчет числа машино-мест. Для жилого дома вместо 95 м/м требуется 94 м/м. Количество парковочных мест по проекту изменено на 121 м/м (было 123 м/м), из них 76 м/м в подземной парковке, 45 м/м на участке.

п. г):

Изменены технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства:

Уменьшена площадь территории в пределах благоустройства (убраны сервитуты) на 5837,52 м<sup>2</sup> (было 6049,86 м<sup>2</sup>).

Изменена площадь застройки: В площадь застройки многоквартирного дома включена площадь подземной автостоянки. Площадь застройки выше отм. 0,000 стала 1 285,38 м<sup>2</sup> (было 1265,74 м<sup>2</sup>).

Убрано экологическое покрытие парковок.

Увеличена площадь твердых покрытий в пределах благоустройства на 3094,5 м<sup>2</sup> (было 2875,41 м<sup>2</sup>)

Увеличена площадь проездов. Было 1 770,84 м<sup>2</sup>, стало 2112,38 м<sup>2</sup>.

Изменена площадь тротуаров, добавлены площади тротуаров на кровле 2-х этажной части жилого дома. Было 920,84 м<sup>2</sup>, стало 826,65 (дополнительно 128,68 м<sup>2</sup> на кровле 2-х эт. части).

Уменьшена площадь озеленения в пределах нормативных требований, добавлено озеленение на кровле 2-х этажной части жилого дома. Было 1352,95 м<sup>2</sup> (+111,61 на покрытии выезда из подз. автостоянки), стало 901,88 (дополнительно 128,19 м<sup>2</sup> на покрытии выезда из подз. автостоянки и 152,21 м<sup>2</sup> на кровле 2-х эт. части)

п. ж):

Уменьшен предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка из-за уменьшения площади квартир. Стало 1382,13 м<sup>2</sup> (по проекту - 1 435,57 м<sup>2</sup>, что соответствует нормативному показателю).

В п. д) добавлен текст:

На земельном участке есть зоны с особыми условиями использования:

Земельный участок частично находится в охранный зоне инженерных коммуникаций номер 54:35-6. 269. Данные инженерные коммуникации будут вынесены согласно ТУ АО «РЭС» №53-144 от 21.07.2022г. и ТУ АО «РЭС» №53-102 от 06.04.2022г. на переустройство инженерных коммуникаций.

Земельный участок частично находится в охранных зонах инженерных коммуникаций с номерами: 54: 35-6. 104 35, 54: 35-6. 104 02, 54: 35-6. 10441, 54: 35-6. 10442. Данные охранные зоны не попадают в зону строительства капитального объекта и не влияют на строительство.

В графической части:

Уменьшена площадь квартир без учёта летних помещений с 9 903,45 м<sup>2</sup> на 9 872,33 м<sup>2</sup>

Изменен расчет числа машино-мест. Для жилого дома вместо 95 м/м требуется 94 м/м.

Согласовано										
Взам. Инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.										
							11/21(ЧеховSky)-ПЗУ			
							<i>Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск</i>			
1	-	Нов.	116-22		08.22					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата					
Разработал	Стенюшкин				08.22	<i>(Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.)</i>	Стадия	Лист	Листов	
ГИП	Турецкий				08.22		П	1/1		
Н. контр.	Яцюк				08.22	Текстовая часть		ООО «АкадемСтройНСК»		

Количество парковочных мест по проекту с 123м/м изменено на 121 м/м, из них 76 м/м в подземной парковке, 45 м/м на участке.

Уменьшен предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка из-за уменьшения площади квартир. Стало 1382,13 м<sup>2</sup> (по проекту - 1 435,57 м<sup>2</sup>, что соответствует нормативному показателю).

В местах размещения автостоянки на отмотске убрана отмотска.

В ведомости жилых и общественных зданий и сооружений изменены площадь застройки, общая площадь, строительный объем согласно изменений технико-экономических показателей (в показатели здания включены показатели подземной автостоянки).

Изменены габариты рампы (в соответствии с требованиями СП 113.1330.2016) и выезд из подземной автостоянки таким образом, чтобы выезд не осуществлялся с территории соседнего жилого дома и подземная автостоянка была в границах места допустимого размещения объекта.

Устранена ошибка: привязка оси «1с» жилого дома к т.9 зем. участка - 22,05 исправлена на 21,09.

Добавлен фрагмент 1, благоустройство кровли 2-х этажной части здания, фрагмент 2, благоустройство кровли въезда в автостоянку.

Изменена ведомость тротуаров, дорожек и площадок:

Убрано экологическое покрытие парковок.

Увеличена площадь твердых покрытий в пределах благоустройства на 3094,5 м<sup>2</sup> (было 2875,41 м<sup>2</sup>)

Увеличена площадь проездов. Было 1 770,84 м<sup>2</sup>, стало 2112,38 м<sup>2</sup>.

Изменена площадь тротуаров, добавлены площади тротуаров на кровле 2-х этажной части жилого дома. Было 920,84м<sup>2</sup>, стало 826,65(+128,68).

Уменьшена площадь озеленения в пределах нормативных требований, добавлено озеленение на кровле 2-х этажной части жилого дома. Было 1352,95м<sup>2</sup> (+111,61), стало 901,88 (+128,19,+152,21)

Добавлены площадки для занятий физкультурой.

В ведомости баланс территории:

Уменьшена площадь территории в пределах благоустройства (убраны сервитуты) на 5837,52 м<sup>2</sup> (было 6049,86 м<sup>2</sup>).

Изменена площадь застройки: В площадь застройки многоквартирного дома включена площадь подземной автостоянки. Площадь застройки выше отг. 0,000 стала 1 285,38 м<sup>2</sup> (было 1265,74 м<sup>2</sup>).

Убрано экологическое покрытие парковок.

Увеличена площадь твердых покрытий в пределах благоустройства на 3094,5 м<sup>2</sup> (было 2875,41 м<sup>2</sup>)

Увеличена площадь проездов. Было 1 770,84 м<sup>2</sup>, стало 2112,38 м<sup>2</sup>.


Изменена площадь тротуаров, добавлены площади тротуаров на кровле 2-х этажной части жилого дома. Было 920,84м<sup>2</sup>, стало 826,65(+128,68).

Уменьшена площадь озеленения в пределах нормативных требований, добавлено озеленение на кровле 2-х этажной части жилого дома. Было 1352,95м<sup>2</sup> (+111,61), стало 901,88 (+128,19, +152,21).

Добавлено решение по площадке с мусорными контейнерами. Увеличено кол-во мусорных контейнеров до 4-х.

Согласовано		

Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. Инв. №	

1	-	Нов.	116-22		08.22
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ

Основание для внесения изменений 2. Описание внесенных изменений.

Основанием для внесения изменений в проектную документацию являются:  
Разрешение на внесение изменений №144-22 от 09.22 г.

В текстовой части:

Увеличена площадь квартир без учёта летних помещений с 9 872,33 м<sup>2</sup> на 9 909,29 м<sup>2</sup>, в следствии изменилась жилищная обеспеченность, количество жителей увеличилось, с 341 на 342 чел.

В расчете числа машино-мест изменена площадь квартир на 9 909,29 м<sup>2</sup>. Количество парковочных мест по проекту осталось 121 м/м, из них 76 м/м в подземной парковке, 45 м/м на участке.

п. ж):

Увеличен предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка из-за увеличения площади квартир. Было 1382,13 м<sup>2</sup>, стало 1387,30 м<sup>2</sup> (по проекту - 1 435,57 м<sup>2</sup>, что соответствует нормативному показателю).

В графической части:

Увеличена площадь квартир без учёта летних помещений с 9 872,33 м<sup>2</sup> на 9 909,29 м<sup>2</sup>  
Изменен расчет числа машино-мест. Для жилого дома вместо 95 м/м требуется 94 м/м. В расчете числа машино-мест изменена площадь квартир на 9 909,29 м<sup>2</sup>. Количество парковочных мест по проекту осталось 121 м/м, из них 76 м/м в подземной парковке, 45 м/м на участке.

Увеличен предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка из-за увеличения площади квартир. Было 1382,13 м<sup>2</sup>, стало 1387,30 м<sup>2</sup> (по проекту - 1 435,57 м<sup>2</sup>, что соответствует нормативному показателю).

Согласовано		

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						<b>11/21(ЧеховSky)-ПЗУ</b>			
						<i>Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск</i>			
2	-	Нов.	144-22		09.22				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разработал	Стенюшкин				09.22	<i>(Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.)</i>	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Турецкий				09.22		П	1/3	
Н. контр.	Яцюк				09.22	Текстовая часть		ООО «АкадемСтройНСК»	

**РАЗДЕЛ 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»**

**а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Участок, отведенный под строительство комплекса многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск (Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.)

Площадка строительства расположена в зоне жилой застройки и граничит:

- с севера - Молодежный центр, жилая застройка.
- с северо-востока – территория медучереждения, жилая застройка
- с запада - Скорая медицинская помощь (Подстанция Ленинского района), жилая застройка
- с юга – ул. Титова

Площадь земельного участка - 1,6007 га

Площадь участка строительства по отводу - 0,4474 га.

Территория, отведённая под застройку дома расположена на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:29293.

Абсолютные отметки поверхности изменяются от 116,80 м до 118,50 м.

На территории застройки нет сооружений. По территории проходят инженерные коммуникации.

Земельный участок для строительства относится к зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), в пределах которой установлена «подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1).

В геологическом строении территории принимают участие мел-палеогеновые элювиальные отложения коры выветривания гранитоидов (еК-Р), перекрытые толщей среднечетвертичных отложений красnodубровской свиты: в нижней части аллювиальными (а QII kd), в верхней – золово-делювиальными (vd QII kd).

С поверхности залегают современные образования, представленные насыпным грунтом (tQ IV).

В разрезе площадки в пределах исследуемой глубины (42м) в соответствии с номенклатурой ГОСТ 25100-2020 «Грунты. Классификация» выделено 10 инженерно-геологических элементов. Описание элементов приведено ниже.

ИГЭ-1. Насыпной грунт: асфальт, смесь почвы, суглинка и супеси, с включением щебня и битого кирпича до 3-7%, мощностью 0,5-1,8м (t QIV).

ИГЭ-2. Супесь пылеватая твердая ненабухающая непросадочная незасоленная с прослоями пластичной и суглинка, мощностью 1,6-6,6м (vd QII kd).

ИГЭ-2а. Супесь пылеватая твердая ненабухающая от слабо до сильнопросадочной незасоленная, мощностью 5,0м (vd QII kd).

ИГЭ-3. Суглинок легкий пылеватый полутвердый сильнонабухающий непросадочный незасоленный с прослоями твердого и тугопластичного, мягкопластичного, мощностью 0,9-8,0м (vd QII kd).

ИГЭ-4. Супесь пылеватая пластичная ненабухающая непросадочная незасоленная с прослоями твердой и суглинка, мощностью 1,3-2,6м, (vd QII kd).

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	5

ООО «АкадемСтрой НСК»

ИГЭ-5. Суглинок легкий пылеватый мягкопластичный незасоленный с прослоями текучепластичного, текучего и супеси, мощностью 2,0-6,6м (vd QII kd).

ИГЭ-6. Супесь песчанистая текучая незасоленная с прослоями пластичной и суглинка, вскрытой мощностью 3,2-7,0 м, установленной мощностью 2,2-9,1 м (vd QII kd).

ИГЭ-7. Песок средней крупности плотный водонасыщенный неоднородный незасоленный с прослоями пылеватого, мелкого, гравелистого и супеси, вскрытой мощностью 2,2-3,8м, установленной мощностью 1,5-10,9м (а QII kd).

ИГЭ-8. Супесь песчаная текучая незасоленная с примесью органического вещества с прослоями пластичной и суглинка, мощностью 1,2-7,4м (а QII kd).

ИГЭ-9. Супесь элювиальная дресвяная пластичная незасоленная с прослоями твердой и суглинка с включениями дресвы и щебня до 8-60%, вскрытой мощностью 5,8-9,2м (eK-Ф).

**б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Согласно санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» на данный объект проектирования не распространяются требования по обеспечению санитарно-защитной зоны.

**в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)**

Основанием для разработки генерального плана комплекса многоквартирных многоэтажных жилых домов с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск (Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.)

послужило задание заказчика на проектирование.


При разработке раздела планировочной организации земельного участка использовался инженерно-топографический план М 1:500, выполненный МБУ г. Новосибирска «Геофонд», заказ 153594 от 21.03.22г. Система высот – Правобережная, координат – местная.

Площадь отведенного земельного участка – 0,4474 га.

Согласно градостроительному плану проектируемый объект вписан в допустимые границы размещения объекта с минимальными отступами от границы земельного участка.

Земельный участок относится к территориальной подзоне Ж-1.1 (подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки). Проектируемое здание относится к основным видам разрешенного использования земельного участка. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 40 %, минимальный процент застройки – 10 %, запроектировано 28,7 %. Предполагается на данном земельном участке строительство жилого дома, тип 2 (второй этап строительства), площадью застройки 464,62 м<sup>2</sup> над открытой парковкой на опорах, что обеспечит нормативный процент застройки 39%. (см. лист 1.1 графической части)

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

1	-	Зам.	116-22		08.22
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ

Лист  
2



Схема планировочной организации земельного участка, планы благоустройства, инженерных сетей разработаны в увязке с общей схемой планировочной организации земельных участков прилегающих территорий, с учетом существующей и перспективной застройки.

Проектирование объекта выполнено с соблюдением нормативных показателей плотности застройки территориальных зон в соответствии с приложением Г (обязательное) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», см. таблицу 1.

Таблица № 1

Наименование показателя	Нормативное значение, не более	Расчетное значение
Коэффициент плотности застройки	2,5	2,2

Количество жителей для проектирования жилого дома по заданию на проектирование 413 человек.

Жилищная обеспеченность составляет:  $10247,59 \text{ м}^2 / 342 \text{ чел.} = 30 \text{ м}^2$ , где  $10247,59 \text{ м}^2$  - общая площадь квартир, 342 чел. – количество жильцов.

Местоположение проектируемого здания выбрано с учетом максимального использования территории. Вдоль жилого дома с двух продольных сторон предусмотрен противопожарный проезд с асфальтобетонным покрытием, шириной 6,00 м с отступом от здания 8,00м.

На территории участка под строительство запроектированы площадки для временной стоянки автомобилей.

Расчетное число машино-мест для проектируемых жилых домов определяем по Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска №1288 с изменениями от 30.06.2021 из условия: 1 машино-место на 105 кв. метров общей площади квартир (за исключением балконов, лоджий), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест;  $9 \cdot 909,29 / 105 \text{ м}^2 = 94$  машино-места, но не менее 0,5 машино-мест/кв. х 183 кв = 91,5 машино-мест. Гостевые парковки:  $94 \text{ м.м.} / 100\% \times 15\% = 14$  машиномест.

Количество парковочных мест для транспорта МГН согласно СП 59.13330.2016 должно составлять не менее 10 %. Необходимое число машино-мест для транспорта инвалидов (для жилых домов)  $94 / 100\% \times 10\% = 9$  машино-мест. в том числе 5% для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске ; Т.о. для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске (для жилых домов) требуется 5 м/м.

Для общественных помещений -  $1598 / 60 = 27$  м/м, из них для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске требуется 1 м/м.

Количество парковочных мест по проекту - 121 м/м, из них 76 м/м в подземной парковке, 45 м/м на участке

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					11/21(ЧеховSky)-ПЗУ	Лист 3
			Изм.	Кол.	Лист	Недок		
2	-	Зам.	144-22		09.22			
1	-	Зам.	116-22		08.22			

**г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Таблица № 2

№ п.п.	Наименование	Единица изм.	Кол-во	%
1	Площадь территории в границах землеотвода	га	0,4474	<b>(100)</b>
	Площадь территории в пределах благоустройства	м <sup>2</sup>	<b>5837,52</b>	<b>100</b>
2	Площадь застройки надз. части, в том числе	м <sup>2</sup>	<b>1285,38</b>	<b>(28,7)</b>
	площадь застройки жилого дома	м <sup>2</sup>	<b>1095,92</b>	
	площадь застройки надземных частей подз. автостоянки	м <sup>2</sup>	<b>189,46</b>	
3	Площадь твердых покрытий в пределах благоустройства, в том числе:	м <sup>2</sup>	<b>3 094,5</b>	<b>53,0</b>
	- площадь отмостки	м <sup>2</sup>	<b>155,47</b>	
	- площадь проездов	м <sup>2</sup>	<b>2112,38</b>	
	- площадь тротуаров и площадок с покрытием из тротуарной плитки <b>(+ благоустройство на кровле здания)</b>	м <sup>2</sup>	<b>826,65(+128,68)</b>	
4	Площадь площадок для игр, физкультурных площадок и озеленения в границах землеотвода, в том числе:			
	с песчано-гравийным покрытием	м <sup>2</sup>	<b>555,76</b>	<b>9,5</b>
5	Площадь озеленения(+ покрытие ramпы автостоянки <b>+ благоустройство на кровле здания)</b>	м <sup>2</sup>	<b>901,88</b> <b>(+128,19,</b> <b>+152,21)</b>	<b>15,5</b>

**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**

Инженерно-гидрогеологические условия благоприятные для строительства.

Грунтовые воды в марте-апреле 2022г. вскрыты на глубине 13,3-14,5м (отметки 102,7-104,65м) в зависимости от отметок рельефа. Подземные воды на соседней площадке вскрыты (апрель 2014г.) на глубине 12,3-23,5м (отметки 103,20-104,38м) в зависимости от отметок поверхности.


Подземные воды на соседней площадке вскрыты (апрель 2014г.) на глубине 12,3-23,5м (отметки 103,20-104,38м) в зависимости от отметок поверхности

Грунтовые воды в июне 2012 г. на соседней площадке вскрыты на глубине 15,2-16,0м (отметки 99,61-101,85м).

В настоящее время уровень подземных вод относительно стабилен.

Воды относятся к среднечетвертичному водоносному комплексу. Водовмещающими породами являются в основном суглинки ИГЭ-5. Относительным водоупором выступают элювиальные суглинки ИГЭ-9 (е К-Р). Кровля водоупора залегает на глубине 32,8-36,2 м (абсолютные отметки 81,45-85,3 м).

По данным многолетних наблюдений амплитуда сезонного колебания уровня грунтовых вод составляет 2,0 м. Наиболее высокие уровни наблюдаются в мае-июне, наиболее низкие в феврале-марте.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					11/21(ЧеховSky)-ПЗУ	Лист
			1	-	Зам.	116-22		
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата			

По химическому составу согласно классификации О.А. Алекина, грунтовые воды относятся к гидрокарбонатному классу, кальциевой группе, II-III типу. Сухой остаток составляет 257,86-455,33 мг/л (воды пресные), общая жесткость 4,8-8,4 мг-экв/л (воды жесткие/умеренно жесткие), рН=6,57-6,75 (реакция среды слабощелочная). Агрессивной углекислоты не обнаружено.

Согласно СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ», п. 2.3, строительная площадка до начала строительства должна быть освобождена от старых строений и мусора.

После завершения строительства, прокладки коммуникаций и дорог на восстанавливаемую поверхность участка наносится почвенно-растительный слой мощностью до 0,15 м и проводится озеленение территории посевом трав, посадкой кустарников и деревьев.

**На земельном участке есть зоны с особыми условиями использования:**

Земельный участок частично находится в охранной зоне инженерных коммуникаций номер 54:35-6. 269. Данные инженерные коммуникации будут вынесены согласно ТУ АО «РЭС» №53-144 от 21.07.2022г. и ТУ АО «РЭС» №53-102 от 06.04.2022г. на переустройство инженерных коммуникаций.

Земельный участок частично находится в охранных зонах инженерных коммуникаций с номерами: 54: 35-6. 104 35, 54: 35-6. 104 02, 54: 35-6. 10441, 54: 35-6. 10442. Данные охранные зоны не попадают в зону строительства капитального объекта и не влияют на строительство.

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Высотное положение запроектированных объектов решено в увязке с результатами топографо-геодезических изысканий, существующего рельефа и проектируемого благоустройства, отметками прилегающей застройки и проездов и условиями водоотвода.

Поверхностный водоотвод решен открытым способом на проезжую часть.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей. Проектные отметки изменяются от 116,80 м до 118,50 м. Минимальные уклоны по территории участка и проездам составляют 5 ‰, максимальные 21,7 ‰.

За отм. 0,000 принята абсолютная отметка пола первого этажа соответствующая 117,70.

**ж) описание решений по благоустройству территории**

После завершения строительного-монтажных работ производится благоустройство территории:

1. Планировка и устройство асфальтобетонного покрытия проездов в границах участка, шириной 6 м (уклон проездов и площадок от 5‰ до 21,7 ‰).

2. Планировка и устройство покрытия тротуаров и площадок из асфальтобетона. Тротуары выполнены шириной 2,00, 2,25м. Устройство пандусов для МГН с уклоном не более 5% в местах сопряжения тротуаров с проезжей частью.

3. Планировка и устройство отмостки зданий. Отмостка выполнена шириной 1,00 м.

4. Устройство площадки ТБО с ограждением на расстоянии не менее 20,00 м от окон зданий, установка мусорных баков с крышками на площадке ТБО. Размеры площадки превышают площадь основания контейнеров на 1,00 м во все стороны. Расстояние от площадки ТБО до наиболее удаленного входа в жилое здание не более 100 м.

5. Устройство игровой и спортивной площадок, площадки для отдыха и хозяйственной площадки с песчано-гравийным и твердым покрытием.

Расчет площадок выполнен согласно Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска №1288 с изменениями от 30.06.2021 г.:

Предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка", "многоэтажная жилая застройка" - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.  $9\ 909,29\ м^2/100м^2 \times 14м^2 = 1387,30\ м^2$  (по проекту -  $1\ 435,57\ м^2$ , что соответствует нормативному показателю).

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата
							Интв. № подл.

2	-	Зам.	144-22		09.22
1	-	Зам.	116-22		08.22

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ

6. Устройство партерного газона из многолетних морозостойких газонных трав. Предусмотрена посадка дерева и посадка кустарников. Озеленение решено с учётом уже существующих зеленых насаждений и прокладки инженерных коммуникаций.

7. Наружное освещение территории решено светильниками на здании. Дополнительно автопарковка освещена уличными светильниками. Освещенность территории в 10 лк обеспечивается.

**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**

Данный раздел не выполняется.

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

Данный раздел не выполняется.

**к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения**

Данный раздел не выполняется.

**л) обоснование схем транспортных коммуникаций, - для объектов непроизводственного назначения**

Площадка имеет транспортные связи с улицами города. Основной въезд - выезд на территорию организован с юга (ул. Титова).

Внутриплощадочный проезд разработан с учётом посадки жилого дома.




Пешеходные подходы на территорию обеспечены с запада, востока, севера и юга.

Территория находится в пешеходной доступности от ул. Троллейная, ул. Петропавловская.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

Таблица регистрации изменений

Изм	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
		Текстовая часть						
1	-	2-5	1/1-1/2	-	8	116-22		08.22
		Графическая часть						
1	-	1-6	-	-	6	116-22		08.22
		Текстовая часть						
2	-	3,5	1/4	-	8	144-22		09.22
		Графическая часть						
2	-	1	-	-	6	144-22		09.22

11/21(ЧеховSky)- ПЗУ



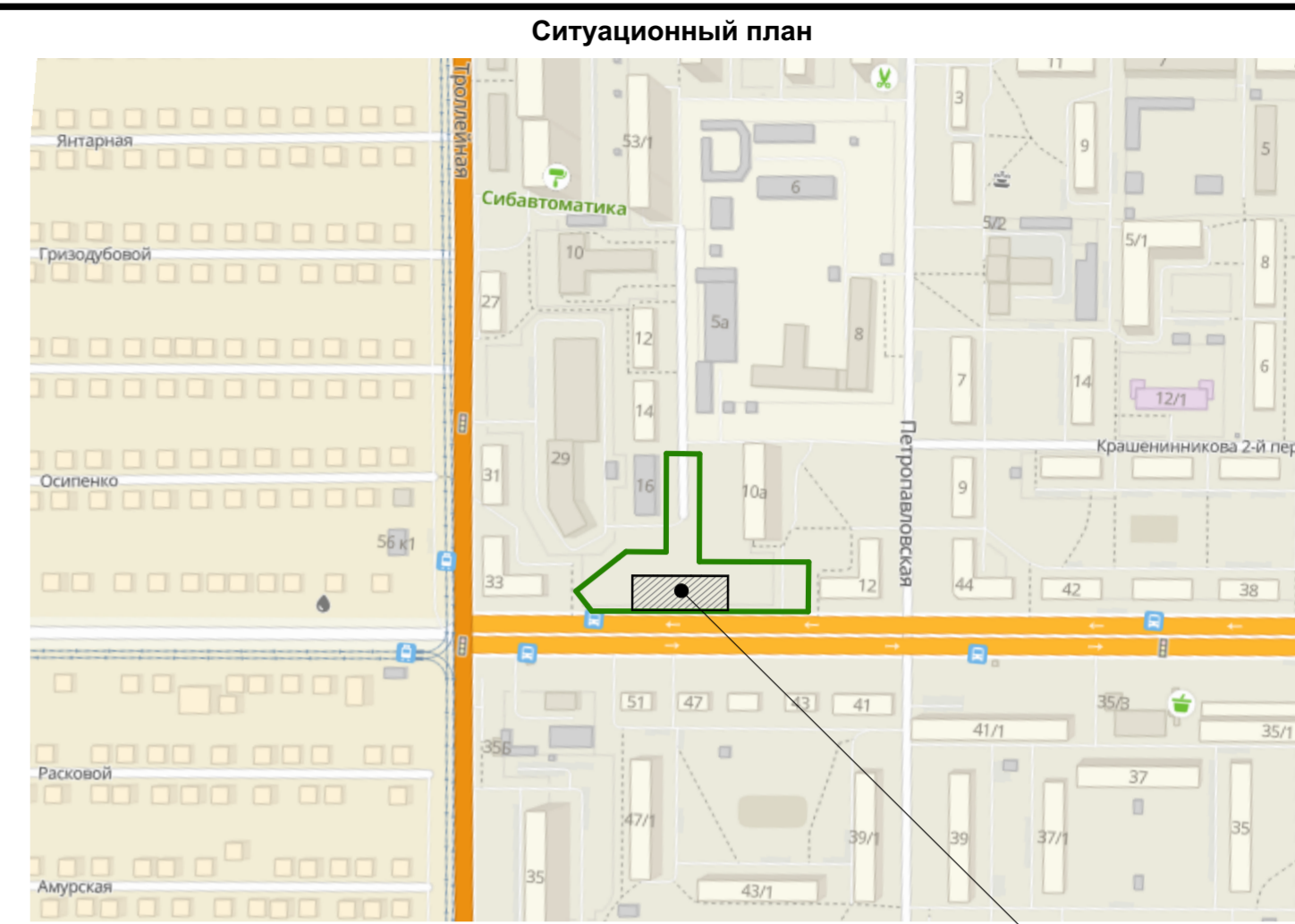
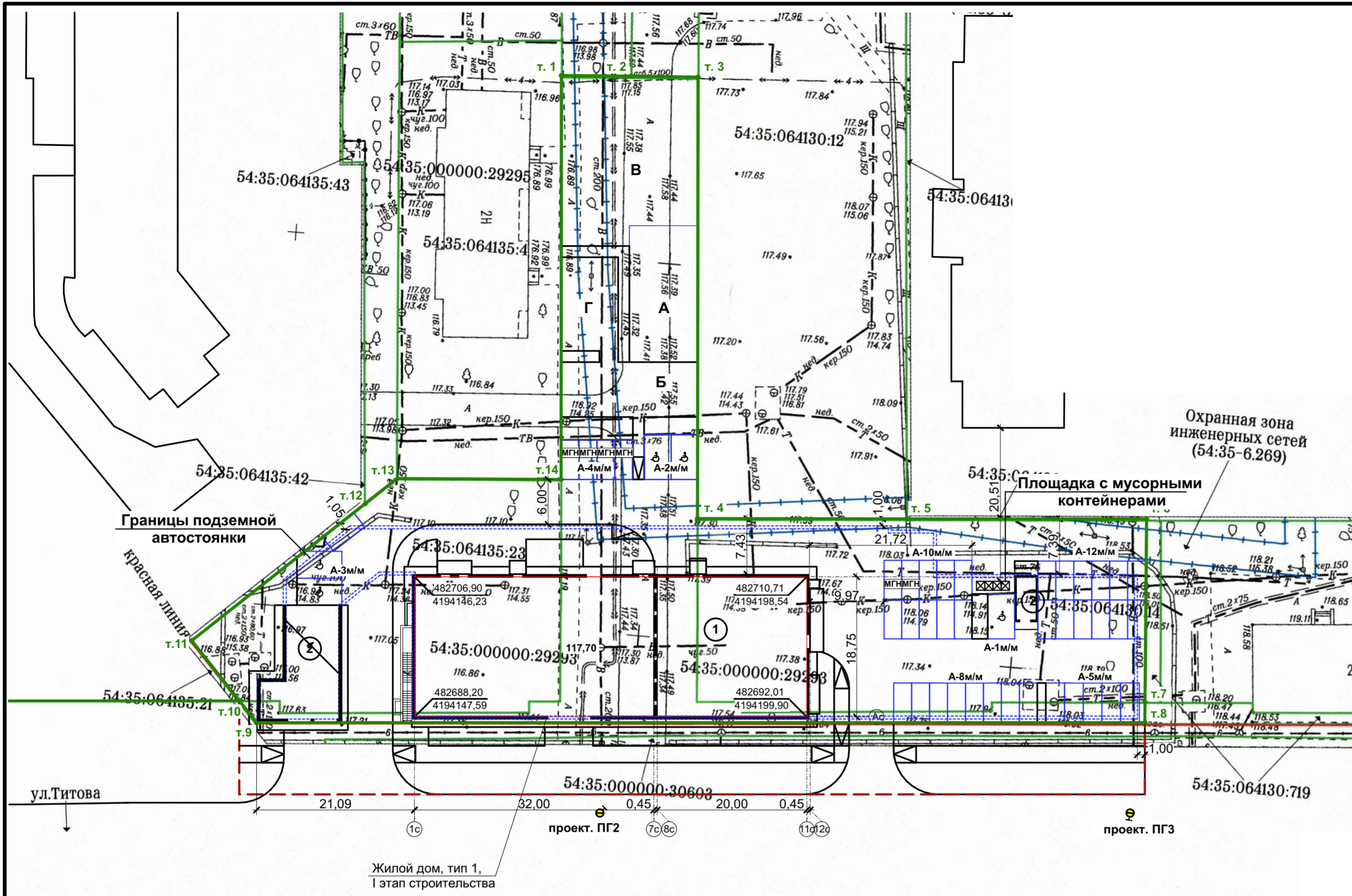
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Яцюк				08.22
ГИП	Турецкий				08.22

Таблица регистрации изменений

Стадия	Лист	Листов
П		1

ООО "АкадемСтрой НСК"



Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирска

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объём, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	
					здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Многоэтажный жилой дом	26	1	183	1285,38	1285,38	18090,76	18090,76	73112,94	73112,94
2	Встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 76 м/м	2	1		1095,92	1095,92	15103,08	15103,08	58807,46	58807,46

**Примечания:**

- 1) Схема планировочной организации земельного участка выполнена на инженерно-топографическом плане, М 1:500, выданном для проектирования Главным управлением строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, заказ 153594 от 21.03.2022 г.
- 2) Площадь земельного участка - 1,6007 га
- 3) Площадь квартир в I очереди - 9 909,29 м² (без учета балконов и лоджий)
- 4) Общая площадь помещений общественного назначения - 1 598 м²
- 5) Расчетное число машино-мест для проектируемых жилых домов определяем по Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска №1288 с изменениями от 30.06.2021 из условия: 1 машино-место на 105 кв. метров общей площади помещений общественного назначения, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест; 9 909,29/105м²=94 машино-места, но не менее 0,5 машино-места/кв. x 183 кв. = 91,5 машино-мест. Гостевые парковки: 94м.м./100% x 15% = 14 машино-мест. Количество парковочных мест для транспорта МГН согласно СП 59.13330.2016 должно составлять не менее 10%. Необходимое число машино-мест для транспорта инвалидов (для жилых домов) 94/100% x 10% = 9 машино-мест. в том числе 5% для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске; Т.о. для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске требуется 4 м/м. Для общественных помещений - 1598/60=27 м/м, из них для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске требуется 1 м/м. Количество парковочных мест по проекту - 121 м/м, из них 76 м/м в подземной парковке, 45 м/м на участке изменениями на 30.06.2021 г. : предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир, за исключением балконов, лоджий. 9 909,29 м²/100м² x 14м²=1 387,30м² (по проекту - 1 435,57 м², что соответствует нормативному показателю). В проекте соблюдены санитарные разрывы до детских площадок, площадок отдыха и занятий физкультурой согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.
- 6) Расчет процента застройки в границах земельного участка: площадь застройки общая = 1285,38; общая площадь участка 4474 м²; процент застройки = 28,7% (при норме 10-40%, согласно Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска)
- 7) Расчет коэффициента плотности застройки. 9 909,29 м²/4474 м² = 2,2 (при норме 2,5, согласно Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска с изменениями от 28.10.2020, для подзоны Ж1.1)

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ				
2	-	Зам.	144-22	09.22
1	-	Зам.	116-22	08.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.
Разработал	Яцюк			04.22
Выполнил	Яцюк			04.22
Н.контроль	Стенюшкин			04.22
ГИП	Турецкий			04.22

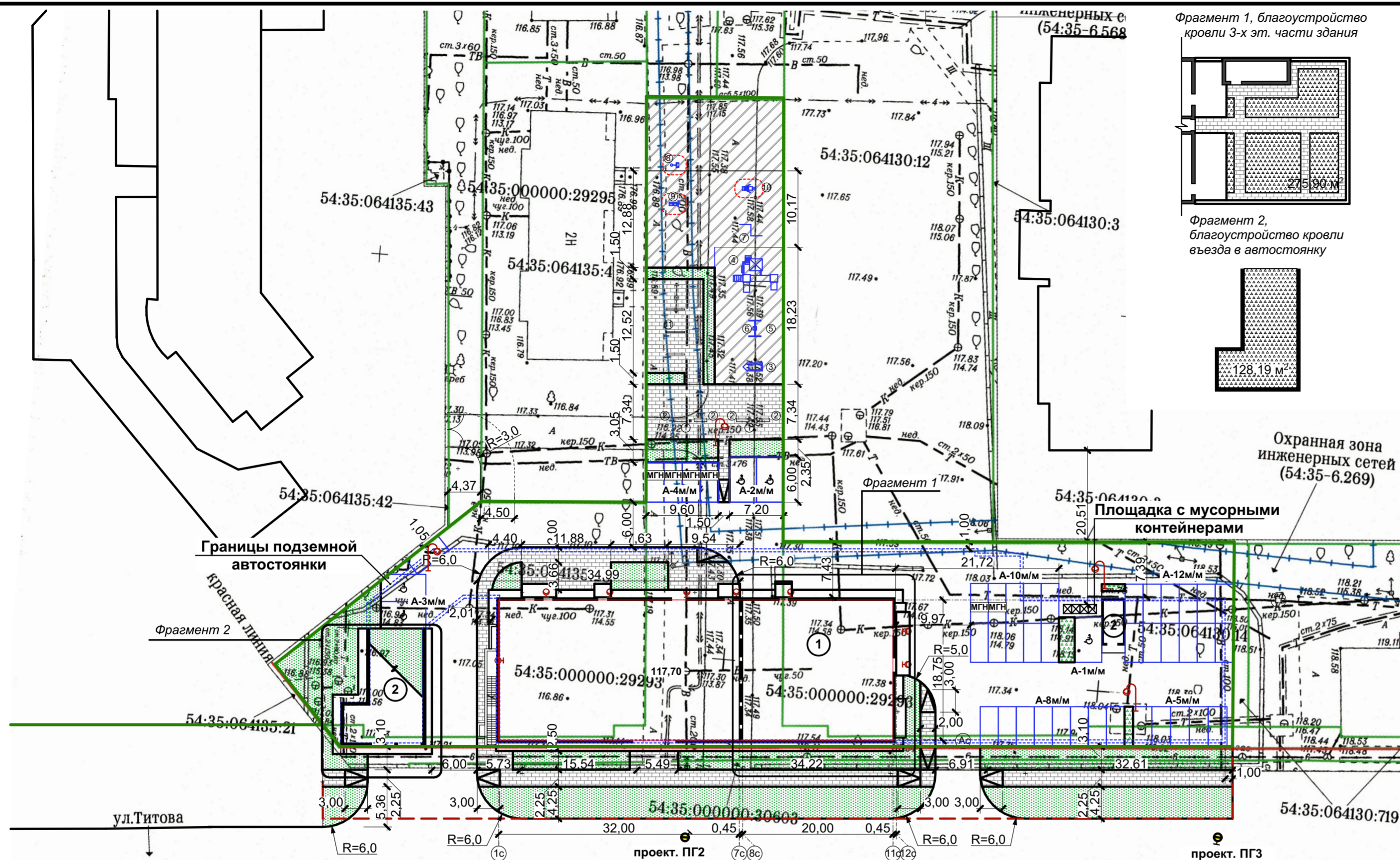
Мэрия города Новосибирска * Департамент строительства и архитектуры			
Муниципальное бюджетное учреждение города Новосибирска "Геофонд"		Для служебного пользования	
И. о. директора Баталова Н. И.		Заказ 153594	Листов 1
Наименование объекта: Проектирование (ул.Титова-ул.Петропавловская)		Лист № 1	
Исполнит. Кочегарова М. А.		Наименование объекта: Проектирование (ул.Титова-ул.Петропавловская)	
Исполнит. Долгова Л. М.		Район: Ленинский	
Исполнит. Феоктистова Е.М.		Заказчик: ООО "Архипелаг"	
Исполнит. Киселёва Г. Г.		Инженерно-топографический план	
Полевую корректуру выполнил ООО "Аверс" в феврале 2022 г.		Масштаб 1:500	
		Площадь(га) 1.7	

- Условные обозначения**
- Граница участка
  - Красная линия
  - Контур подземной автостоянки
  - парковочное место, размер 2,5 x 5,3 м
  - парковочное место для МГН, размер 2,5 x 5,3 м
  - парковочное место для МГН в креслах колясках, размер 3,6 x 6,0 м
  - мусорный контейнер
  - открытая автостоянка на 3 м/места
  - границы зон действия планируемых к установлению публичных сервитутов, проезд для пожарной техники с расчетной нагрузкой 16 тон на ось.
  - Характерные точки границ земельного участка
  - Номер здания, сооружения
  - Проектируемое здание
  - граница места допустимого размещения объекта согласно градплана
  - линия минимального отступа от границы земельного участка согласно градплана

Проектная документация разработана в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм действующих на территории Российской Федерации, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта Турецкий Б. М.

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



**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный жилой дом	26	1	183	183	1285,38 в т.ч. 1095,92 (2441,09 подз. часть)	1285,38 в т.ч. 1095,92 (2441,09 подз. часть)	18090,76 в т.ч. 15103,08 - жил. дом	18090,76 в т.ч. 15103,08 - жил. дом	73112,94 в т.ч. 58807,46 - жил. дом	73112,94 в т.ч. 58807,46 - жил. дом
2	Встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 76 м/м	2	1								

**Ведомость тротуаров, дорожек и площадок**

Поз.	Наименование типа покрытия	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Покрытие из асфальтобетона (дорожное) с бордюром из бортового камня БР 100.30.15 ГОСТ 6665-91; м.п.	I	2 112,38	1 361,35 в границах ЗУ
2	Покрытие из тротуарной плитки (тротуарное) с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91; м.п.	II	826,65	460,39 в границах ЗУ
3	Отмостка с бордюром из бортового камня БР 100.30.15 ГОСТ 6665-91; м.п.	III	155,47	
4	Газонное покрытие с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91; м.п.	IV	901,88 (+128,19 +152,21)	287,7 в границах ЗУ
6	Покрытие для площадок			
A, B	Детская площадка, площадка для занятий физкультурой. с покрытием из песчано-гравийной смеси	V	555,76	
Б	Площадка для отдыха Покрытие из тротуарной плитки (тротуарное) с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91; м.п.	IV	посчитано в п. 2	
Г2	Площадка ТБО	I	посчитано в п. 1	

**Баланс территории**

№	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	Площадь участка в пределах землеотвода	га	0,4474	
2	Площадь в пределах благоустройства	м²	5 837,52	100
3	Площадь застройки надземной части, в том числе: площадь застройки жилого дома площадь застройки надземных частей подз. автостоянки	м²	1 285,38 1 095,92 189,46	22,0
4	Площадь твердых покрытий, в т. ч. - площадь отмостки - площадь проездов - площадь тротуаров (+ благоустройство на кровле здания)	м²	3 094,5 155,47 2 112,38 826,65 (+128,68)	53,0
5	Площадь площадок с песчано-гравийным покрытием	м²	555,76	9,5
6	Площадь озеленения (+ покрытие рампы автостоянки + благоустройство на кровле здания)	м²	901,88 (+128,19 +152,21)	15,5

**Примечания:**

- Основные примечания см. лист 1
- Решение по площадке с мусорными контейнерами см. л. 3

				11/21(ЧеховSky)-ПЗУ			
				Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск			
1	-	Зам. 116-22	08.22	Изм. Кол.уч Лист №Док. Подп. Дата	Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.	Стадия Лист Листов	
Разработал	Яцюк		04.22				П 2 7
Выполнил	Яцюк		04.22				
Н.контроль	Стенюшкин		04.22	План благоустройства. План дорожных покрытий. План озеленения и расстановки малых архитектурных форм. План освещения. М 1:500	ООО "АКАДЕМСТРОЙ НСК"		
ГИП	Турецкий		04.22				

**Условные обозначения**

- Граница участка
- Красная линия
- Контур подземной автостоянки
- парковочное место, размер 2,5 x 5,3 м
- МГН парковочное место для МГН, размер 2,5 x 5,3 м
- ♿ парковочное место для МГН в креслах колясках, размер 3,6 x 6,0 м
- ☒ мусорный контейнер
- A-3 м/м открытая автостоянка на 3 м/места
- границы зон действия планируемых к установке публичных сервитутов, проезд для пожарной техники с расчетной нагрузкой 16 тон на ось.
- ① Номер здания, сооружения
- Проектируемое здание
- Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- Проектируемый проезд (тип покрытия I)
- Проектируемый тротуар (тип покрытия II)
- Проектируемая отмостка (тип покрытия III)
- Проектируемый газон (тип покрытия IV)
- Проектируемое покрытие из песчано-гравийной смеси (тип покрытия V)

**Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий**

Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	ОДБ.08.12 1100x300x400, объем 35л	7	000 «Сибстройдвор»
2	Скамья 44 ОДБ.01.44 Размер: 1800 x600 x 760	4	000 «Сибстройдвор»
3	Песочница «Кораблик» ИО.01.11	1	000 «Сибстройдвор»
4	Игровой комплекс «Бабочки» ДИК.08.01	1	000 «Сибстройдвор»
5	Качели «Крепость» без подвеса ИО.04.03	1	000 «Сибстройдвор»
6	Подвес со спинкой на цепях ИО.04.20	1	000 «Сибстройдвор»
7	ВС.01.28 Три разноуровневых турника Размер: 3000x1500 h=2600 Тр.89мм	1	000 «Сибстройдвор»
8	Тренажер уличный 08 ТР.08 Диск+Степ (Бодифлекс) Размер: 1300x750x1600	1	000 «Сибстройдвор»
9	Тренажер "Пресс"	1	000 «Сибстройдвор»
10	Тренажер уличный 20 ТР.20 Жим от груди + жим к груди Размер: 1750x1060x2050 Вес 1.2 кб Объем 116 кг	1	000 «Сибстройдвор»
11	Стойки для сушки белья	3	Труба ϕ 32 L= 3.00 м

**Ведомость осветительных приборов**

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
1	РКУ-125	Светильник наружного освещения	6	ю
2	РТУ-125	Опора со светильником наружного освещения	4	ю

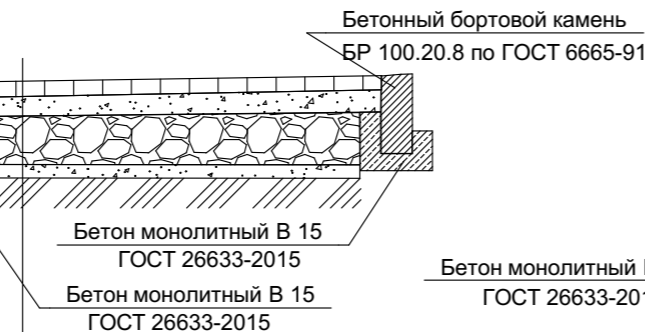
Согласовано  
 Взам. инв. №  
 Подп. и дата  
 Инв. № подл.

Конструкция дорожного покрытия из асфальтобетона. Тип I



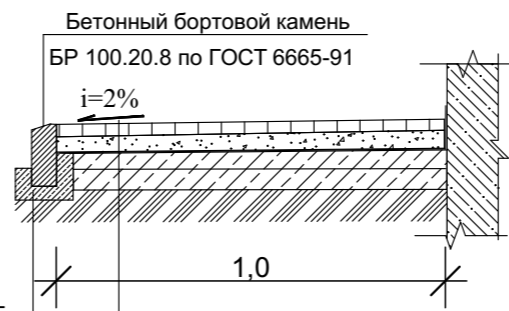
Асфальтобетон мелкозернистый, тип Б, марка II, ГОСТ 9128-2013	- 0.05 м
Асфальтобетон крупнозернистый, тип Б, марка II, ГОСТ 9128-2013	- 0.07 м
Щебень фракционированный, обработанный вязким битумом, ГОСТ 25607-94	- 0.24 м
Песок, ГОСТ 8736-2014	- 0.24 м
Уплотненный грунт	

Конструкция тротуарного покрытия из тротуарной плитки. Тип II



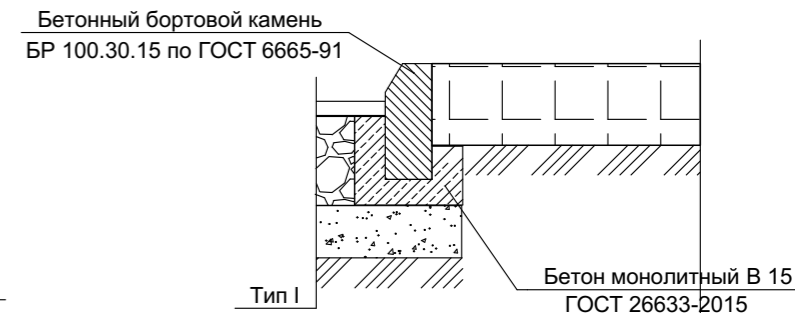
Бетон монолитный В 15 ГОСТ 26633-2015	
Бетонные тротуарные плиты 1Ф16.8, ГОСТ 17608-91	- 0.08 м
Песок, ГОСТ 8736-2014	- 0.12 м
Уплотненный грунт	

Конструкция откоски. Тип III

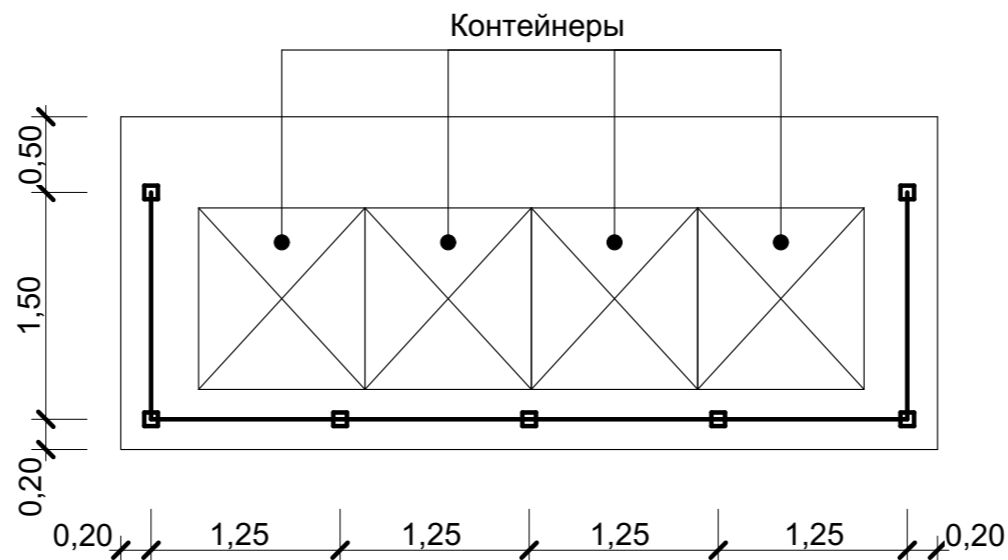
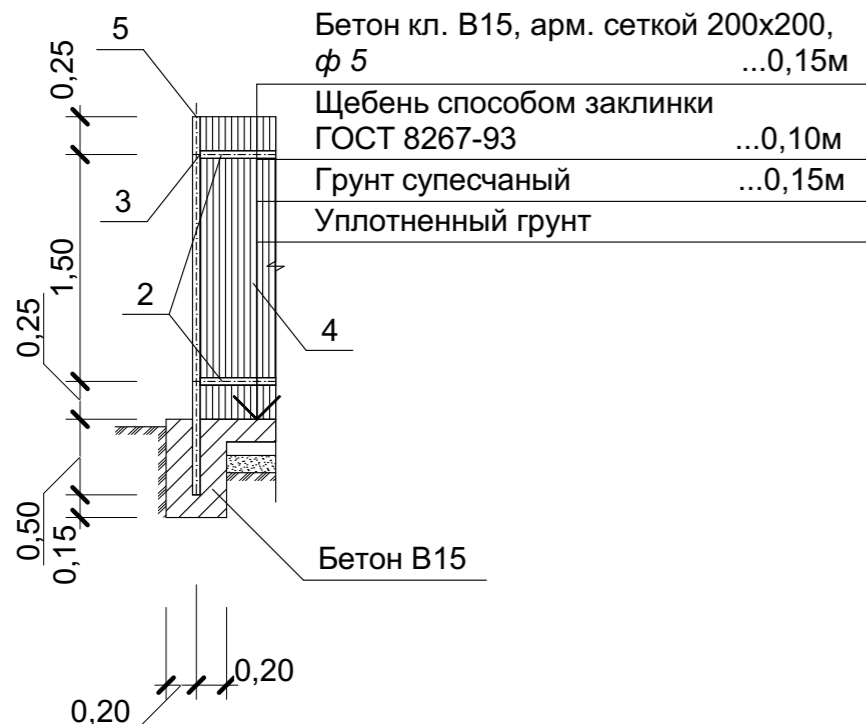


Монолитный бетон В22,5, армированный мет. сеткой 5Вр1 50x50	0,10-0,15 м
Фракционный щебень М-800, устраиваемый по способу заклинки	-0,08 м
Уплотненный грунт	

Конструкция газонного покрытия Тип IV



Растительный грунт	- 0.20 м
Уплотненный грунт	



Спецификация ограждения площадки ТБО

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса ,кг	Примечание
1	Стойки	Труба 60x4 ГОСТ 30245-2003 L=2500мм С245 ГОСТ 27772-2015	7		шт.
2	Лаги	Труба 60x4 ГОСТ 30245-2003 L=1190мм/1440мм С245 ГОСТ 27772-2015	4/2		шт.
4	Полотно ограждения	Профнастил Н60-05, цвет Ral 9022 ГОСТ 24045-2016	14,4		м <sup>2</sup> , толщ. мет. 0,5 мм
5	Заглушка	Лист 60x80 ГОСТ 190903-2015 С245 ГОСТ 27772-2015 δ=0,3мм	7		
-	Бетонная обойма стоек	Бетон В15	1,82		м <sup>3</sup>

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ							
Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск							
1	-	Зам.	116-22	08.22			
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		
Разработал	Яцюк				04.22		
Выполнил	Яцюк				04.22		
Н.контроль	Стенюшкин				04.22		
ГИП	Турецкий				04.22		
Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.					Стадия	Лист	Листов
Конструкции дорожной одежды.					П	3	6
					ООО "АКАДЕМСТРОЙ НСК"		

Согласовано

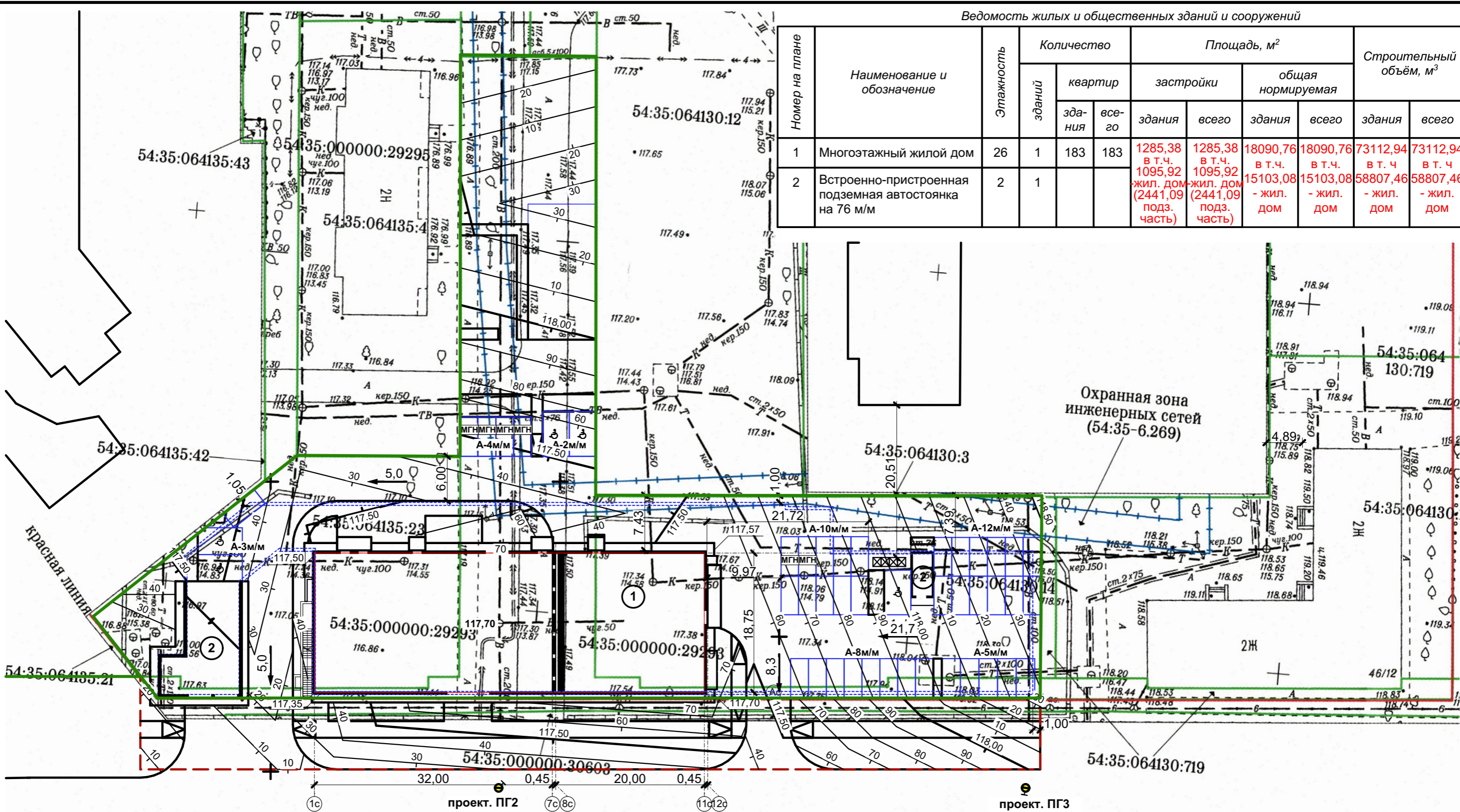
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



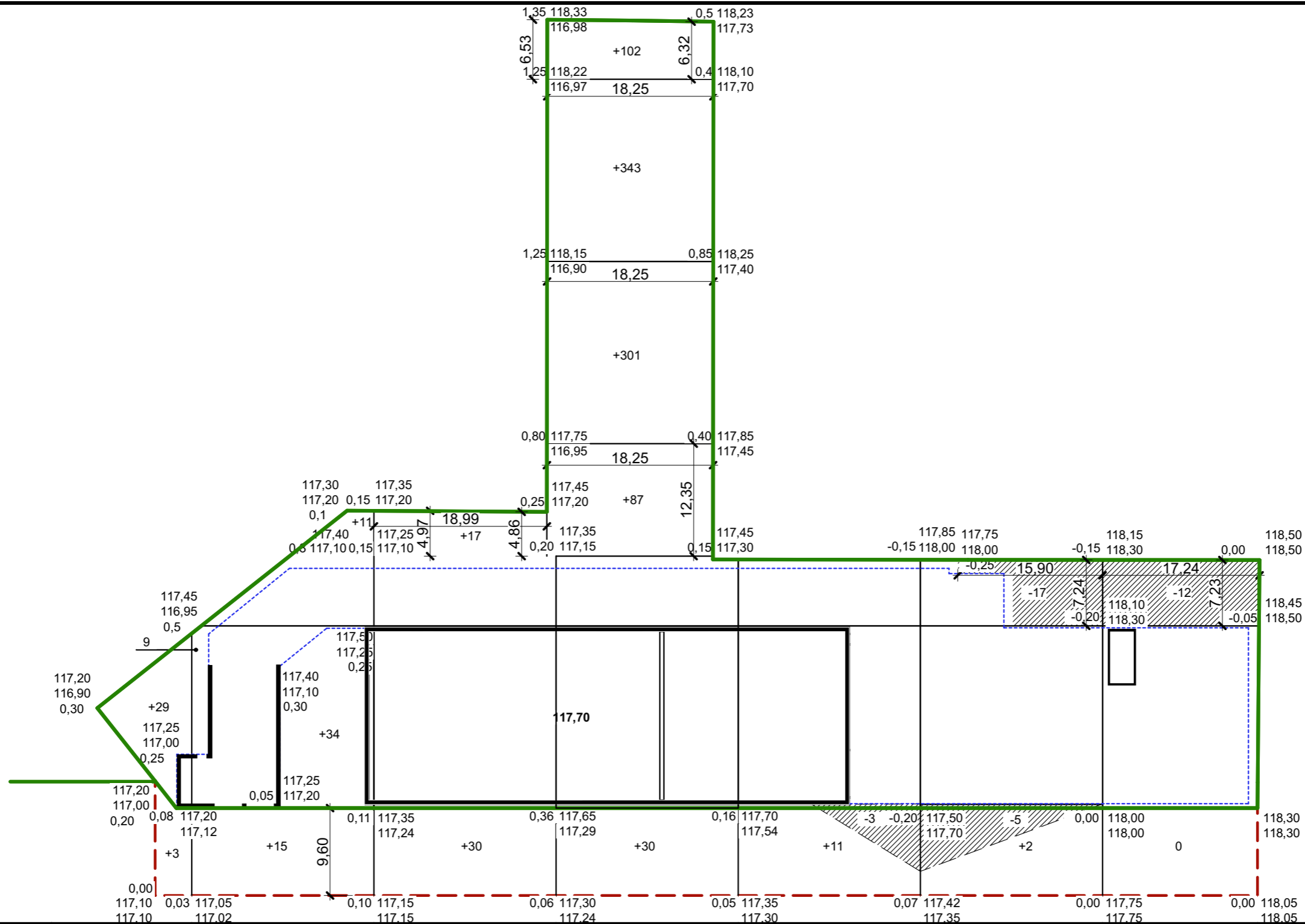
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный жилой дом	26	1	183	183	1285,38	1285,38	18090,76	18090,76	73112,94	73112,94
2	Встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 76 м/м	2	1			1095,92 (2441,09 подз. часть)	1095,92 (2441,09 подз. часть)	15103,08 - жил. дом	15103,08 - жил. дом	58807,46 - жил. дом	58807,46 - жил. дом



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

- Основные примечания см. л. 1
- Высотное положение здания и планировочные отметки территории назначены с учетом инженерно-геологических условий площадки и в увязке с планировочными отметками прилегающих участков и улиц.
- 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 слоя растительной земли.
- Отвод ливневых и талых вод предусмотрен открытым способом на существующие дороги.
- Насыпные грунты в процессе вертикальной планировки необходимо уплотнять в соответствии с СП 45.13330.2012.

						11/21(ЧеховSky)-ПЗУ		
						Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск		
1	-	Зам.	116-22	<i>[Signature]</i>	08.22	Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
		Яцюк		<i>[Signature]</i>	04.22	П	4	6
Выполнил		Яцюк		<i>[Signature]</i>	04.22			
Н.контроль		Стенюшкин		<i>[Signature]</i>	04.22			
ГИП		Турецкий		<i>[Signature]</i>	04.22	План организации рельефа. М 1:500		
						ООО "АКАДЕМСТРОЙ НСК"		



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

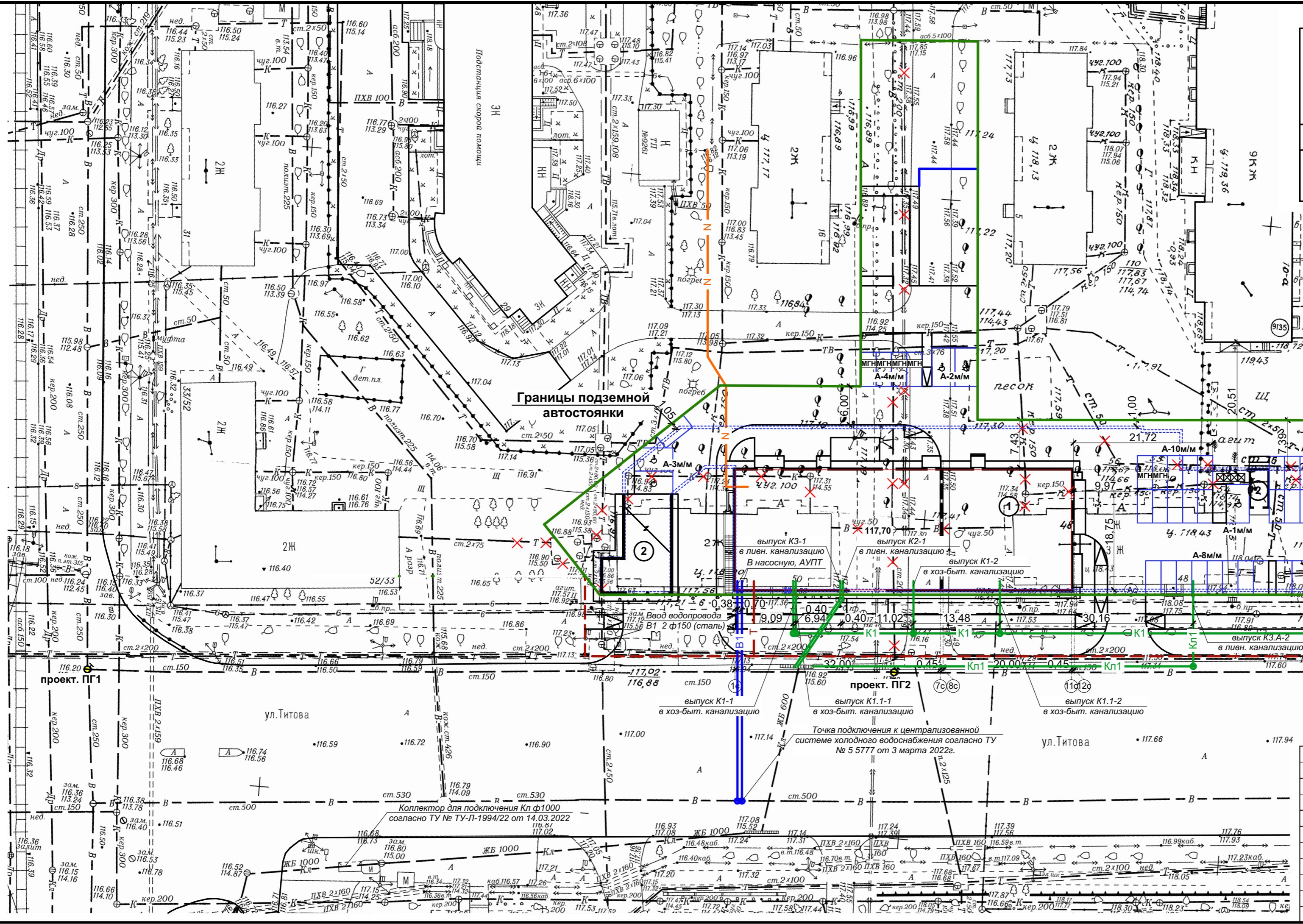
Инв. № подл.

Итого, м <sup>3</sup>	Насыпь	32	69	47	863	11	2	-	Итого, м <sup>3</sup>	1 024
	Выемка	-	-	-	-	-3	-22	-12		-37

1. Основные примечания см. л.1
2. Условные обозначения приняты по ГОСТ 21.204-93.
3. Объемы земляных масс посчитаны без учёта поправки на уплотнение.

						11/21(ЧеховSky)-ПЗУ					
						Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск					
1	-	Зам.	116-22	<i>[Signature]</i>	08.22	Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Разработал	Яцюк			<i>[Signature]</i>	04.22				П	5	6
Выполнил	Яцюк			<i>[Signature]</i>	04.22						
Н.контроль	Стенюшкин			<i>[Signature]</i>	04.22						
ГИП	Турецкий			<i>[Signature]</i>	04.22	План земляных масс. М 1:500					
						ООО "АКАДЕМСТРОЙ НСК"					

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объём, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	
					здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Многоэтажный жилой дом	26	1	183	1285,38 в т.ч. 1095,92 (2441,09 подз. часть)	1285,38 в т.ч. 1095,92 (2441,09 подз. часть)	18090,76 в т.ч. 15103,08 - жил. дом	18090,76 в т.ч. 15103,08 - жил. дом	73112,94 в т.ч. 58807,46 - жил. дом	73112,94 в т.ч. 58807,46 - жил. дом
2	Встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 76 м/м	2	1							



Условные обозначения:

- N — Проектируемые наружные электрические сети
- B1 — Проектируемые наружные сети водопровода
- K1 — Проектируемые наружные сети хоз.-бытовой канализации
- Kп — Проектируемые наружные сети ливневой канализации
- T1 — Проектируемые наружные сети теплотрассы
- x x x — Существующие наружные сети, подлежащие выносу

1. Предусмотреть мероприятия по выносу проходящих по земельному участку коммуникаций: недействующего водопровода и газопровода.
2. Условные обозначения, кроме приведенных, приняты по ГОСТ 21.204-93.

11/21(ЧеховSky)-ПЗУ

Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Яцюк				04.22	Многоэтажный жилой дом (тип1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной двухэтажной подземной автостоянкой. I этап.	П	6
Выполнил	Яцюк				04.22			
Н.контроль	Стенюшкин				04.22	Сводный план сетей. М 1:500	ООО "АКАДЕМСТРОЙ НСК"	
ГИП	Турецкий				04.22			

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



**Общество с ограниченной ответственностью**

**«АКАДЕМСТРОЙ НСК» Россия, 630008, г. Новосибирск,  
Ул.Кирова, 27, стр.2**

**ИНН 5405954639 КПП 540501001 ОГРН  
1155476030379 Р/с 40702810244050024480 в  
ПАО СБЕРБАНК России г.Новосибирск  
К/с 30101810500000000641 БИК 045004641  
[oooasi@ngs.ru](mailto:oooasi@ngs.ru), тел/ф 8 (383) 217-22-70**

**Свидетельство СРО о допуске к работам № 0083.02-2015-  
5405954639-П-138 от 25.09.2015г.**

Расчет площадок выполнен согласно Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска №1288 с изменениями на 30.06.2021 г. : предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир, за исключением балконов, лоджий. **9 909,29 м<sup>2</sup>/100м<sup>2</sup> x 14м<sup>2</sup>=1 387,30м<sup>2</sup>**

По проекту - 1 435,57 м<sup>2</sup>, что соответствует нормативному показателю.

В данную площадь включены:

S озеленения в границах участка на уровне земли – 287,7 м<sup>2</sup>

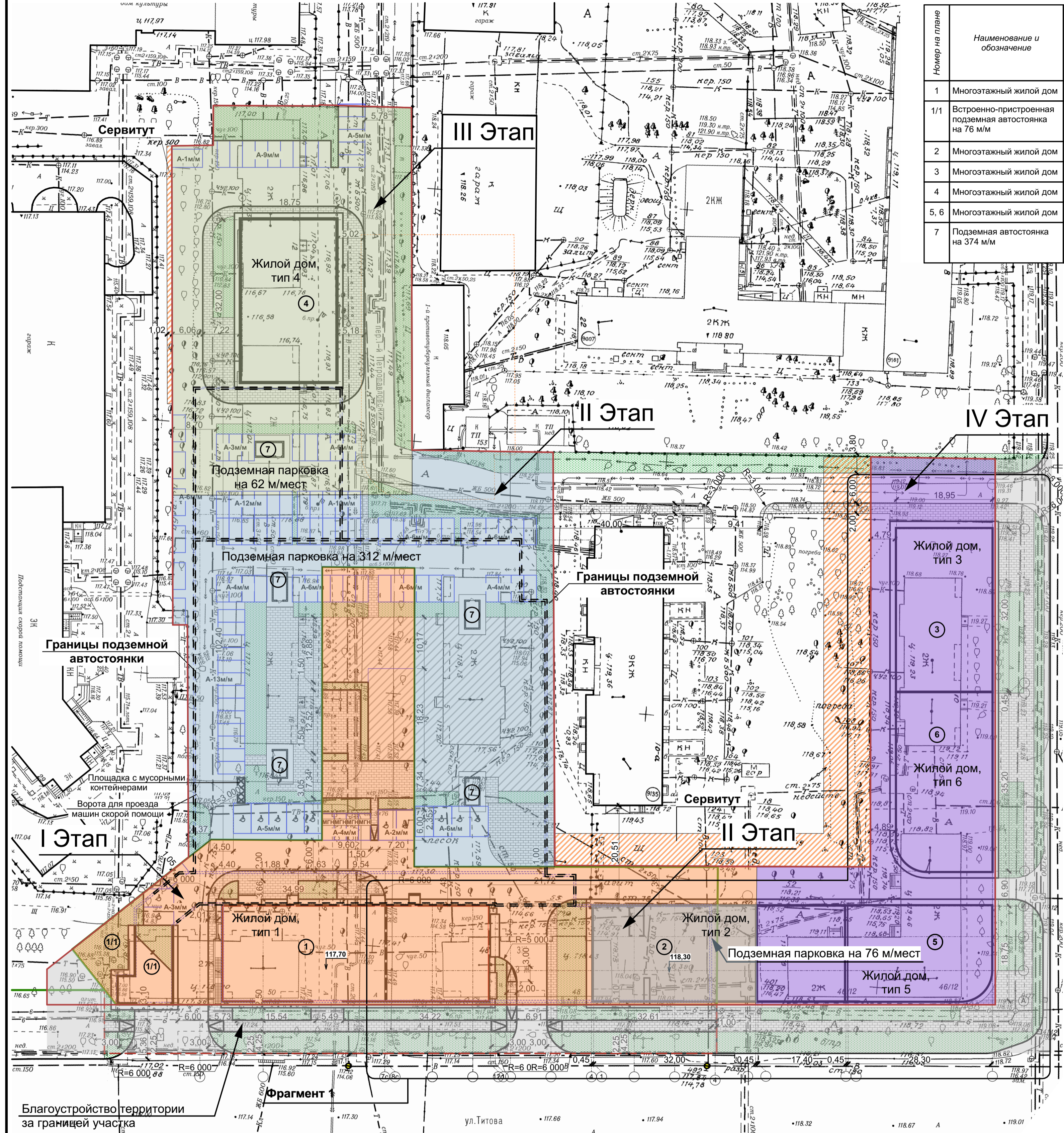
S озеленения в границах участка на покрытии выезда из автостоянки – 128,19 м<sup>2</sup>

S благоустройства в границах участка на кровле 2-этажной части здания – 275,9 м<sup>2</sup>

S площадок для занятий физкультурой и игр детей с песчано-гравийным покрытием – 555,76 м<sup>2</sup>

S площадок отдыха взрослого населения и хозяйственных целей с твердым покрытием (включены в покрытия из тротуарной плитки) – 188,02 м<sup>2</sup>

В проекте соблюдены санитарные разрывы до детских площадок, площадок отдыха и занятий физкультурой согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.



№ по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³			
			зданий	квартир	зданий	общая нормируемая	зданий	всего		
1	Многоэтажный жилой дом	26	1	183	1285,38	1285,38	18090,76	18090,76	73112,94	73112,94
1/1	Встроенно-присоединенная подземная автостоянка на 76 м/м	2	1		1035,92	1035,92	15103,08	15103,08	58807,46	58807,46
2	Многоэтажный жилой дом	26	1	182	1 030,66	1 030,66	11951,04	11951,04	55268,77	55268,77
3	Многоэтажный жилой дом	26	1	207	675,14	675,14	11820,63	11820,63	56389,09	56389,09
4	Многоэтажный жилой дом	26	1	207	675,75	675,75	11820,63	11820,63	56389,09	56389,09
5, 6	Многоэтажный жилой дом	6	1	47	1 223,20	1 223,20	5 848,52	5 848,52	30 566,44	30 566,44
7	Подземная автостоянка на 374 м/м	2	1		5336,69	5336,69	10536,19	10536,19	35550,11	35550,11



**Расчет обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.**

Проектная документация разработана в соответствии с Проектом планировки территории, ограниченной улицами Широкой, Станиславского, Титова и Связистов, в Ленинском районе, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска №3025 от 30.08.2022г.

Расчет необходимого количества мест в общеобразовательных учреждениях произведен по норме для территории жилой застройки по местным нормативам градостроительного проектирования города Новосибирска

Следует размещать из расчета не менее 115 мест на 1 тыс. жителей:

1488/1000 x 115 = 171 место

Таким образом, всего необходимо обеспечить 171 место в школах.

Существующие объекты:

1. Средняя общеобразовательная школа № 175, ул.Титова 43/2 - на 625 учащихся, радиус доступности - 320 м.
2. Средняя общеобразовательная школа № 40, ул.Крашенинникова,6 на 425 учащихся, радиус доступности - 410м.
3. Средняя общеобразовательная школа № 67, ул.Титова,90 на 480 учащихся, радиус доступности - 640м.
4. Средняя общеобразовательная школа № 73, ул.Котовского,39 на 800 мест, радиус доступности - 800м.
5. Гимназия №17 ул.Котовского, 38 на 1000 учащихся на расстоянии 960м.

По постановлению мэрии г.Новосибирска № 3025 от 30.08.2022г «О проведении общественных обсуждений по проекту постановления мэрии города Новосибирска «Об изменениях, вносимых в проект планировки территории, ограниченной улицами Широкой, Станиславского, Титова и Связистов, в Ленинском районе, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.03.2021 № 633, в части территории квартала 191.02.02.01» на территории, ограниченной перспективным направлением ул. Широкая, Станиславского, Титова и Связистов в Ленинском районе г.Новосибирска предусмотрены:

1. В квартале 191.01.06.04 по ул.Янтарная, проект строительства школы на 1100 мест на расстоянии 600м от участка застройки;
2. Проект детского сада на 330мест в квартале 191.04.06.05 по ул.Южная на расстоянии 300м от участка застройки.

Таким образом объект обеспечивается детскими садами и школами в соответствии с проектом планировки. Потребность в объектах социальной инфраструктуры, расположенных в границах утвержденного проекта планировки территории, обеспечена.

Площадь земельного участка - 1,6007 га  
 Площадь I очереди - 0,4474 га  
 Общая площадь квартир и апартаментов 42843,96 м² (без учета балконов и лоджий)  
 Общая площадь помещений общественного назначения - 6 908,59 м²

Расчет коэффициента плотности застройки.  $42843,96 \text{ м}^2 / 16007 \text{ м}^2 = 2,68$  (при норме 2,5, согласно Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска с изменениями от 30.06.2021, для подзоны Ж1.1)

**Расчет кол-ва автостоянок:**

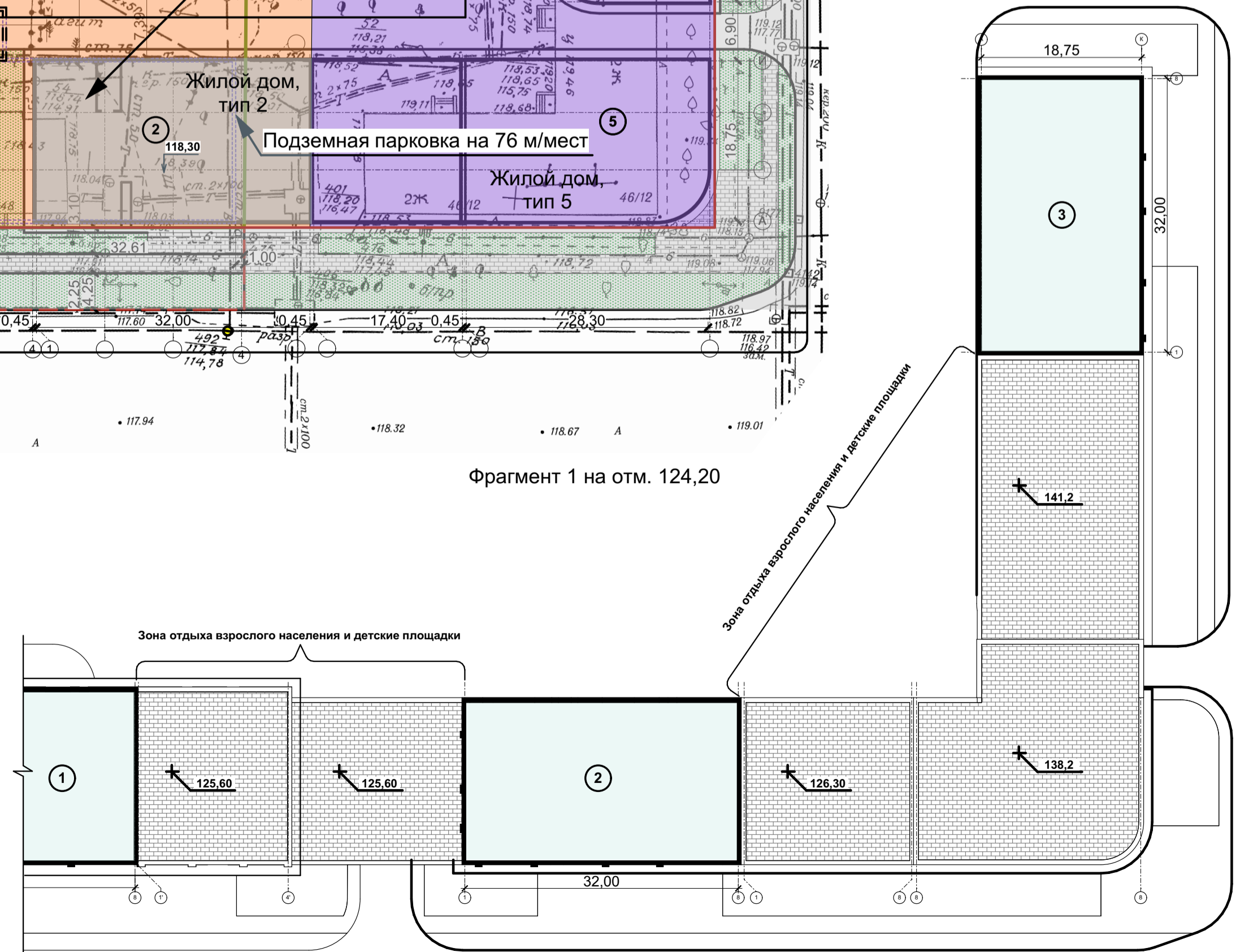
Расчетное число машино-мест для проектируемых жилых домов определяем по Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска № 1288 с изменениями от 30.06.2021 из условия: 1 машино-место на 105 кв. метров общей площади квартир (за исключением балконов, лоджий), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест;  $42843,96 / 105 \text{ м}^2 = 408$  машино-мест, но не менее 0,5 машино-мест/кв. x 829 кв = 415 машино-мест. Гостевые парковки:  $415 \text{ м}^2 / 100\% \times 15\% = 62$  машино-мест. Количество парковочных мест для транспорта МГН согласно СП 59.13330.2016 должно составлять не менее 10 %. Необходимое число машино-мест для транспорта инвалидов (для жилых домов)  $415 / 100\% \times 10\% = 42$  машино-места, в том числе 8 специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске и дополнительно 2% числа мест свыше 200; Т.о. для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске (для жилых домов) требуется 12м/м. Для общественных помещений -  $6908,59 / 60 = 115 \text{ м}^2$ , из них для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске требуется 6 м/м. Количество парковочных мест по проекту - 530 м/м, из них 451 м/м в подземной парковке, 114 м/м на участке

**Расчет минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства:**

Расчет площадок выполнен согласно Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска №1288 с изменениями на 30.06.2021 г. : предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир, за исключением балконов, лоджий.  $42843,96 \text{ м}^2 / 100\% \times 14 \text{ м}^2 = 5998,15 \text{ м}^2$  (по проекту - 7 100м² (с учетом 2271 м² - террас), что соответствует нормативному показателю). В проекте соблюдены санитарные разрывы до детских площадок, площадок отдыха и занятий физкультурой согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Условные обозначения**

	Граница участка		I Этап строительства - жилой дом, тип 1 и подземная парковка на 76 м/мест
	Проектируемый проезд		II Этап строительства - жилой дом, тип 2 и подземная парковка на 312 м/мест
	Проектируемые пешеходные зоны		III Этап строительства - жилой дом, тип 3 и подземная парковка на 62 м/мест
	Озеленение		IV Этап строительства - жилой дом, тип 4, тип 5, тип 6
	Детские, спортивные площадки и площадки отдыха для взрослого населения		
	Контур подземной автостоянки		



Ул. Петропавловская

					11/21(ЧеховSky) - ПЗУ.Р			
Комплекс многоквартирных жилых домов, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирск								
Изм.	Копул.	Лист	№Фас.	Проект	Дата	Стадия	Лист	Листов
					02.22			
Выполнил	Стенюшкин				02.22			
Проверил	Турецкий							
Н.Контроль	Яцок				02.22			
Приложение 2. Расчет обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.								1
							ООО "АКАДЕМСТРОЙ НСК"	