

ООО ПРОЕКТНО-
КОНСТРУКТОРСКОЕ
БЮРО "ЭНЕРГОМОНТАЖ"

ООО ПКБ "ЭМ", 630061, Россия, г. Новосибирск, ул. Тюленина д. 26, Тел/факс: (383)349-95-93, Email: pkb-em@mail.ru

Саморегулируемая организация Ассоциация профессиональных проектировщиков Сибири,
Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулирующих организаций:
СРО-П-201-04062018.

Регистрационный номер члена 210, дата регистрации 21.03.2019

**Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями
обслуживания жилой застройки по ул. Объединения
в Калининском районе г. Новосибирска**

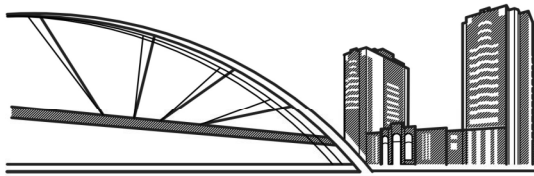
**Многоквартирный многоэтажный жилой дом
с помещениями обслуживания жилой застройки**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

022/36 – 1 – ПЗУ

Том 2



ООО ПРОЕКТНО-
КОНСТРУКТОРСКОЕ
БЮРО "ЭНЕРГОМОНТАЖ"

ООО ПКБ "ЭМ", 630061, Россия, г. Новосибирск, ул. Тюленина д. 26, Тел/факс: (383)349-95-93, Email: pkb-em@mail.ru

Саморегулируемая организация Ассоциация профессиональных проектировщиков Сибири,
Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулирующих организаций:
СРО-П-201-04062018.

Регистрационный номер члена 210, дата регистрации 21.03.2019

«Утверждаю»:

Директор

ООО СЗ «Энергострой»

заказ: 022/36

_____ В.А.Каличенко

инв. № 1159

« ____ » _____ 20 ____ г.

**Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями
обслуживания жилой застройки по ул. Объединения
в Калининском районе г. Новосибирска**

**Многоквартирный многоэтажный жилой дом
с помещениями обслуживания жилой застройки**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

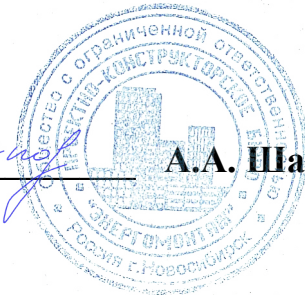
Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

022/36 – 1 – ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта

А.А. Шаповалов



Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2023


Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.


СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

№ п.п.	Должность	Ф.И.О.	Дата	Подпись
1	Главный инженер проекта	А.А. Шаповалов	28.06.23	<i>Шапов</i>
2	Ведущий инженер генерального плана	А.В. Петухова	28.06.23	<i>Петух</i>
3	Инженер генерального плана	В.А. Семенова	28.06.23	<i>Сем</i>

Взам. инв. №	Подпись и дата							022/36-1-ПЗУ.И		
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
		Разработал		Петухова		<i>Петух</i>	06.23			
		Н. контр.		Семенова		<i>Сем</i>	06.23	 ООО ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО "ЭНЕРГОМОНТАЖ" ПРОЕКТНОЕ БЮРО		
Список исполнителей										

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
022/36-1-ПЗУ.И	Список исполнителей	2	
022/36-1- ПЗУ.С	Содержание	3	
022/36-1-СП	Состав проектной документации		Комплектуется отдельным томом
	<u>Текстовая часть</u>		
022/36-1- ПЗУ.ТЧ	1. Общая часть	5	
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	5	
	а/1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.	6	
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.	7	
	в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка.	7	
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	11	
	д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории.	11	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	11	
	ж) Описание решений по благоустройству территории.	12	
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту.	12	
	2. Таблица регистрации изменений	13	
	<u>Графическая часть</u>	Лист	
022/36-1- ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	14	
	План организации рельефа. М 1:500.	15	
	План земляных масс. М 1:500	16	
	План благоустройства. М 1:500.	17	

Взам. инв. №							022/36-1-ПЗУ .С		
							Содержание		
Подпись и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Петухова		<i>В.П.</i>	06.23	П	1	2
Инв. № подл.							 ООО ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО "ЭНЕРГОМОНТАЖ" ПРОЕКТНОЕ БЮРО		
	Н.контр.		Семенова		<i>С.С.</i>	06.23			

Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
	Сводный план инженерных сетей. М 1:500.	18	
	Расчет инсоляции. М 1:500.	19	

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист

022/36-1-ПЗУ.С

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Подготовка проектной документации раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» для объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе г. Новосибирска» выполнена на основании следующих документов:

- Задание на проектирование;
- Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 (в редакции, утвержденной постановлением Правительства РФ от 20.05.2022 № 914);
- «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденное постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (в редакции, утвержденной постановлением Правительства РФ от 27.05.2022 № 963);
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- Решение совета депутатов города Новосибирска от 24 июня 2009 г. №1288 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска» с изменениями №431 от 26.10.2022;
- СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения". Разделы 1, 2, 4 (за исключением пункта 4.6), 5 (пункты 5.1.2 - 5.1.8, 5.1.10 - 5.1.16, 5.1.17 (абзац второй), 5.2.1 - 5.2.5, 5.3.1 - 5.3.3), 6 (пункты 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4 - 6.1.6, 6.1.8, 6.1.9, 6.2.1 - 6.2.9, 6.2.10 (за исключением абзаца второго), 6.2.11 - 6.2.13, 6.2.14 (абзац первый), 6.2.16, 6.2.19 - 6.2.22, 6.2.24 - 6.2.32, 6.3.1 - 6.3.9, 6.4.1 - 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3 (абзац первый), 6.5.5, 6.5.6, 6.5.9), 7, 8 (за исключением пунктов 8.1.1, 8.1.5, 8.1.6, 8.2.5, абзаца второго пункта 8.5.8), 9 (пункты 9.1, 9.2, 9.4 - 9.10), приложение А.;
- Решение совета депутатов города Новосибирска от 02 декабря 2015 года №96 «О местных нормативах градостроительного проектирования города Новосибирска» с изменениями на 25 апреля 2018 года.

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

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:45280 расположен на ул. Объединения в Калининском районе города Новосибирска. Площадь участка – 0,7998 га. На участке планируется разместить многоэтажный жилой дом.

Участок проектирования жилого дома ограничен с севера – автомобильная дорога по ул. Объединения и далее промышленная территория, с запада, на расстоянии 100 м - СТО, с

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

022/36–1–ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Петухова		<i>Петухова</i>	06.23		Текстовая часть	П	1
ГИП		Потеряев		<i>Потеряев</i>	06.23				

востока - одноэтажное административное здание, и с юга – свободная от застройки территория ПКиО «Сосновый бор».

Застройка и сети, располагающиеся на участке подлежат сносу. Сохраняется сеть канализации Д600. Теплотрасса Д89 подлежит выносу. Рельеф нарушен. Грунты: суглинки, супеси. Деревья и кустарники на участке подлежат вырубке.

а/1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

Земельный участок полностью находится в: приаэродромная территория аэропорта Толмачево (30 км от КТА).

Земельный участок частично находится в: Охранная зона инженерных коммуникаций №54:35-6.10381, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 175 м².

Земельный участок полностью находится в:

- охранная зона транспорта №54:00-6.475 (третья подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский));
- охранная зона транспорта №54:00-6.476 (шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский));
- охранная зона транспорта №54:00-6.478 (приаэродромная территория аэродрома Новосибирск (Гвардейский));
- охранная зона транспорта №54:35-6.11354 (четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский)).

В соответствии со статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации и Приказом Росгвардии от 05.08.2022 № 245 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский)», выполнен расчет соответствия проектируемых жилых домов установленным ограничениям. Для расчета максимальной абсолютной отметки здания проектный ноль (158,25) из Правобережной системы высот переведен в Балтийскую систему высот 1977 года и равен 161,162. Максимальная отметка здания относительно ноля = 55,10 м. Абсолютная отметка верхней точки здания равна 216,262.

Третья подзона приаэродромной территории, в границах которой установлены ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения, поделена на сектора, с максимальными абсолютными высотами в Балтийской системе высот 1977 года:

- для сектора 7а – 221,8-241,8 м, в границы которого попадает проектируемый жилой дом. Таким образом установленная высота соблюдена.

Четвертая подзона приаэродромной территории, в границах которой установлены ограничения на размещение объектов, создающих помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны поделена на сектора, с установленными ограничениями максимальной абсолютной высоты в Балтийской системе высот 1977 года.

Территория участка проектирования попадает в границы 10 сектора четвертой подзоны приаэродромной территории. На участке проектирования отсутствуют объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи.

Шестая подзона приаэродромной территории, в границах которой установлены

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

022/36–1–ПЗУ.ТЧ

ограничения на размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц: зернохранилищ и предприятий по переработке зерна (элеваторы, мельницы), предприятий по производству кормов открытого типа, звероводческих ферм, скотобоен, свинарников, коровников, птицеферм, свалок и любых объектов обращения с отходами, мест разведения птиц, рыбных хозяйств, скотомогильников и других объектов, и/или осуществление видов деятельности, способствующих массовому скоплению птиц, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Территория участка проектирования попадает в границы шестой подзоны приаэродромной территории. На участке проектирования отсутствуют объекты, являющиеся объектами, способствующими привлечению и массовому скоплению птиц.

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

На земельном участке отсутствуют объекты требующих границ санитарно-защитных зон. Детские площадки, площадки отдыха, спорта расположены от автостоянок на расстояние более 25 метров. Трансформаторная подстанция более 10 м от дома. Мусорные контейнеры более 20 м от окон.

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

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с градостроительными и техническими документами об использовании земельного участка: градостроительного плана, архитектурно-планировочными решениями задания и согласования с местными органами самоуправления.

Планировочная организация участка соответствует регламентам градплана зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)», в пределах которой установлена «подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)». Размер участка составляет 0,7998 га.

В соответствии с Решением от 24 июня 2009 г. N 1288 о правилах землепользования и застройки города Новосибирска с изм. от 26.10.2022 №431, для зоны ОД-1.1 необходимо выполнение следующих градостроительных регламентов:

1) Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" – 0,35 га. Площадь отведенного земельного участка – 0,7998 га.

2) Предельный минимальный отступ от границ земельного участка – 3м (для проекций балконов, крылец, примыков - 1 м).

3) Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" - 9 этажей. Предельное максимальное количество надземных этажей – 30. Количество этажей проектируемого жилого дома – 18 (17 надземных и 1 подземный), этажность - 17.

4) Минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" - 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов). Процент застройки проектируемых жилых домов – 16,7 %.

5) *Стоянки автомобилей для жителей:*

1 м/место на 105 м² общей площади квартир (за исключением балконов, лоджий), но не менее 0,5 м/места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых:

$$8446,4 / 105 = 81 \text{ м/место}$$

$$192 \times 0,5 = \underline{96 \text{ м/мест}} \text{ (не более 15\% – гостевые)}$$

Стоянки для помещений обслуживания жилой застройки:

1 м/место на 60 м² общей площади:

$$699,7 / 60 = \underline{12 \text{ м/мест}}$$

Стоянки для магазина торговой площадью менее 400 м²:

1 м/место на 80 м² общей площади:

$$166,6 / 80 \times 1 = \underline{3 \text{ м/места}}$$

Итого: 111 м/мест

Расчет м/мест для маломобильных групп населения: на основании №181-ФЗ с учетом №399-ФЗ от 29.12.2015 ст.15 п.8 и СП59.13330.2020 - для парковки транспорта инвалидов жилой части выделено 10%:

от 96 м/мест - 10 м/мест для инвалидов, из них для МГН в кресле-коляске (размером 6х3,6м) - 5% = 5 м/мест.

Для парковки транспорта встроенных помещений общественного назначения выделено 10%:

от 15 м/мест – 2 м/места для инвалидов, из них для МГН в кресле-коляске (размером 6х3,6м) - 5% = 1 м/место.

Проектом предусмотрено размещение 111 м/мест (14 из них – гостевые), все парковочные места размещены в границах участка.

6) Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" - 2,5.

Для расчета коэффициента плотности застройки земельного участка принимается общая площадь жилых помещений (площади квартир), за исключением балконов, лоджий.

$$\text{Кпл.з.} = 8446,4 / 7998,0 = 1,06 < 2,5.$$

7) 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 лоджий и балконов).

$$\text{По расчету: } 8446,4 / 100 \times 14 = 1182,5 \text{ м}^2.$$

$$\text{По проекту: } 2126,0 \text{ м}^2.$$

Многоэтажный жилой дом имеет сквозные проходы во всех подъездах. Вдоль длинных сторон дома предусмотрены проезды для пожарных машин в случае пожара. Подъезд к дому предусмотрен с ул. Объединения по внутриквартальным проездам.

Расчет инсоляции проектируемых зданий подтверждает обеспечение нормируемой инсоляции квартир всех зданий. Структура застройки и размещение зданий и сооружений на

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.								Лист 4
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	022/36–1–ПЗУ.ТЧ	

участке обеспечивает инсоляцию площадок: игровых, спортивных, для отдыха.

Расчетный коэффициент естественной освещенности для жилых помещений квартир составляет более 0,5%.

Многоэтажный жилой дом обеспечен всеми инженерными коммуникациями. Точки подключения коммуникаций - от проектируемых и существующих сетей.

Расчет обеспеченности объектами социально-культурного обслуживания.

Требуемое количество мест в учреждениях детского дошкольного образования, согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Новосибирска составляет - 35 мест на 1000 жителей.

Проектное количество жителей в проектируемом доме = 381 человек.

Для проектируемых домов необходимо по расчету:

$$381 / 1000 \times 35 = 14 \text{ мест.}$$

Требуемое количество мест в учреждениях общего среднего образования, согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Новосибирска составляет - 115 мест на 1000 жителей.

Для проектируемых домов необходимо по расчету:

$$381 / 1000 \times 115 = 44 \text{ места.}$$

Адрес жилого дома	Общая площадь квартир, м ²	Норма обеспечения	Кол-во жителей, чел.	Необходимое кол-во мест в детских садах	Необходимое кол-во мест в школах
ул.Объединения,10/1	454,10	24 м ²	19	1	3
ул.Объединения,12	1579,40		66	3	8
ул.Объединения,12/1	887,10		37	2	5
ул.Объединения,14	1247,30		52	2	6
ул.Объединения,16	1593,0		67	3	8
ул.Объединения,22	673,0		29	2	4
ул.Объединения,24	711,50		30	2	4
ул.Объединения,26	409,10		18	1	3
ул. Б. Хмельницкого,29	4053,50		169	6	20
ул. Б. Хмельницкого,29/1	4575,70		191	7	22
ул. Б. Хмельницкого,29/2	2492,80		104	4	12
ул. Б. Хмельницкого,31	2752,40		115	5	14
ул. Б. Хмельницкого,33	5055,90		211	8	25
ул. Б. Хмельницкого,33/1	5319,50		222	8	26
ул. Б. Хмельницкого,35	4873,60		204	8	24
ул.Б. Хмельницкого,39	4947,89		207	8	24
ул.Б. Хмельницкого,41	3170,40		133	5	16
ул.Б. Хмельницкого,41/1	1849,40		78	3	9
ул.Б. Хмельницкого,43	1827,10		77	3	9
ул.Б. Хмельницкого,45	2822,90		118	5	14
ул.Б. Хмельницкого,45/1	1836,50		77	3	9
ул.Б. Хмельницкого,47	1359,20		57	2	7
ул.Б. Хмельницкого,49	1737,90		73	3	9
ул.Б. Хмельницкого,53	1751,10		73	3	9
ул.Б. Хмельницкого,55	1332,70		56	2	7
ул.Б. Хмельницкого,57	2710,0		113	4	13
ул.Б. Хмельницкого,57/1	3222,10		135	5	16
ул.Б. Хмельницкого,59	2871,10		120	5	14
ул.Б. Хмельницкого,59/1	1618,90		68	3	8
ул.Б. Хмельницкого,61	1611,70		68	3	8

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

022/36-1-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата

ул.Б. Хмельницкого,61/1	3200,90		134	5	16
ул.А.Невского ,2	4701,50		196	7	23
ул.А.Невского ,4	2558,10		107	4	13
ул.А.Невского ,6	2517,50		105	4	13
ул.А.Невского ,8	4744,0		198	7	23
ул.А.Невского ,10	3046,40		127	5	15
ул.А.Невского ,12	1858,90		78	3	9
ул.А.Невского ,12а	1496,70		63	3	8
ул.А.Невского ,14	1840,80		77	3	9
ул.А.Невского ,16	1889,20		79	3	10
ул.А.Невского ,16а	24596,0		1025	36	118
ул.А.Невского ,18	3169,90		133	5	16
ул.А.Невского ,20	3138,0		131	5	16
ул.А.Невского ,22	1851,0		78	3	9
ул.А.Невского ,24	3105,50		130	5	15
ул.А.Невского ,26	1836,90		77	3	9
ул.А.Невского ,28	851,80		36	2	5
ул.А.Невского ,32	843,80		36	2	5
ул.А.Невского ,34	858,50		36	2	5
ул.А.Невского ,36	1844,30		77	3	9
2-й Краснодонский пер., 7	2573,30		108	4	13
2-й Краснодонский пер., 7/1	2570,90		108	4	13
2-й Краснодонский пер., 10	5032,30		210	8	25
1-й Краснодонский пер., 9	5096,50		213	8	25
1-й Краснодонский пер., 10	1840,90		77	3	9
1-й Краснодонский пер., 12	1838,80		77	3	9
ул.25 лет Октября ,25	1814,20		76	3	9
ул.25 лет Октября ,25/1	1840,10		77	3	9
ул.25 лет Октября ,34	1831,90		77	3	9
ул.25 лет Октября ,34а	845,50		36	2	5
ул.25 лет Октября ,36	1833,80		77	3	9
ул.Театральная, 35/1	842,0		36	2	5
ул.Театральная, 37	519,70		22	1	3
ул.Театральная, 40	3135,30		131	5	16
ул.Театральная, 42	3175,0		133	5	16
ул.Учительская, 37	3082,80		129	5	15
ул.Учительская, 39	3568,31		149	6	18
ИТОГО:			7646	297	910

Всего на группу кварталов необходимо:

- в детских дошкольных учреждениях – 311 мест;
- в учреждениях общего среднего образования – 954 места.

Существующие объекты социальной инфраструктуры:

1. Детский сад №50, адрес: ул. Богдана Хмельницкого, 51/1 - вместимость **240 мест**.
2. Частный детский сад, адрес: ул. Богдана Хмельницкого, 31/1 - вместимость **80 мест**.
3. Дошкольное отделение православной гимназии Кирилла и Мефодия, адрес: ул. Александра Невского, 22/1.
4. Гимназия №12, адрес: ул. Богдана Хмельницкого, 37 - вместимость **725 мест**.

В соседних кварталах располагаются три средние общеобразовательные школы: №103 (ул.Фадеева, 50/1); №143 (ул.Фадеева, 82/2); №78 (ул.Макаренко, 28).

Согласно постановлению мэрии г.Новосибирска №2161 от 03.05.2023 для группы кварталов 110.01.02 (проектирование ведется в квартале 110.01.02.02), предусматривается строительство трех детских дошкольных учреждений: вместимостью **160 мест** (квартал 110.01.02.01), вместимостью **130 мест** (квартал 110.01.02.02) и вместимостью **20 мест** (квартал 110.01.02.03).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

022/36–1–ПЗУ.ТЧ

Лист

6

Так же предусматривается строительство общеобразовательной организации на 825 мест (квартал 110.01.02.01).

Получено письмо №30/03.3/11374 от 13.06.2023 от Департамента строительства и архитектуры Мэрии города Новосибирска с подтверждением обеспечения проектируемого дома объектами социальной инфраструктуры. Таким образом проектируемые жилые дома будут обеспечены объектами социально-культурного обслуживания в соответствии с проектом планировки. Срок реализации объектов социальной инфраструктуры в границах проекта планировки принят в соответствии с решением Совета депутатов г. Новосибирска №329 от 21.12.2016 «О программе комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы» - до 2030 года.

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Техничко – экономические показатели земельного участка для строительства многоквартирного многоэтажного дома определены по удельным нормативам в соответствии с Решением совета депутатов города Новосибирска от 24 июня 2009 г. №1288 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска» с изменениями №431 от 26.10.2022. Результаты сведены в таблицу.

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество
1	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	7998,0
2	Площадь благоустройства за границей участка	м ²	1170,0
3	Площадь застройки	м ²	1337,0
4	Площадь твердых покрытий	м ²	4535,0
5	Площадь площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий спортом, хозяйственных целей и озеленения	м ²	2126,0
6	Количество жителей	чел.	381

д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории.

Рельеф участка для размещения жилого дома имеет уклон в южном направлении. Отметки поверхности в городской системе высот изменяются от 149,00 до 158,40.

Грунтовые воды на поверхность не выходят, заболоченных мест нет. Специальных решений по инженерной защите территории и жилого дома не требуется. Защита от паводковых и поверхностных вод решена организацией рельефа.

Отвод поверхностных вод осуществляется со всего бассейна стока территории дома со сбросом в сети ливневой канализации. Дождеприёмные колодцы устанавливаются в местах понижения проектного рельефа со стороны притока воды.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Организация рельефа вертикальной планировкой назначена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих зеленых насаждений в увязке с прилегающими территориями.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

022/36–1–ПЗУ.ТЧ

Лист

7

Отвод ливневых и талых вод предусмотрен по спланированной поверхности и лоткам проездов в ливневую канализацию. На территории жилого дома на проездах устраиваются дождеприемные колодцы. Внутренний водосток с кровли здания так же организован в ливневую канализацию.

За границей участка, вдоль южной его части, большой перепад рельефа, который решается путем устройства откоса. Работы по его устройству проводятся на основании согласования МП "МетроМИР" от 10.10.2022 и Главного архитектора, начальника отдела архитектуры и землепользования Калининского района от 19.09.2022.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Проектом благоустройства территории предусмотрен необходимый набор площадок для отдыха и игр детей, для хозяйственных целей и временных автостоянок в соответствии с Решением совета депутатов города Новосибирска от 24 июня 2009 г. №1288 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска» с изменениями №431 от 26.10.2022.

Проезды запроектированы с твёрдым покрытием из бетона по слою песка. Детские площадки – из асфальтобетона с резиновым покрытием. Тротуары – из плитки по бетонному основанию.

Вдоль проездов устанавливается бортовой камень БР 100. 30. 15. Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке принята 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышают 0,015 м.

В благоустройстве использованы малые формы переносные и стационарные.

Местоположение и ширина тротуаров и пешеходных дорожек приняты с учетом направления и величины пешеходных потоков.

На территории размещаются контейнеры для мусора и специальные площадки для крупногабаритных отходов на специально отведённых бетонных площадках.

Озеленение территории решено с учетом прокладки инженерных коммуникаций и выполнено декоративными кустарниками, хвойными и лиственными деревьями. Предусматривается устройство газонов.

Проектом предусмотрено освещение территории.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту.

Въезд на территорию проектируемого объекта предусматривается с западной стороны с ул. Объединения. Внутренний подъезд к объекту предусмотрен по проектируемым проездам с бетонным покрытием шириной 6,0 м. Пешеходная связь предусмотрена проектом по запроектированным проездам и тротуарам.

Все существующие и проектируемые проезды относятся к категории - улицы в зонах жилой застройки. Расчетные параметры: ширина полосы движения 3,0-3,5 м; количество полос 2-4; наименьшая ширина пешеходной части тротуара - 2,0 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

2. ТАБЛИЦА РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Изм.	Номера страниц				Всего страниц в документе	Номер документа	Подпись	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

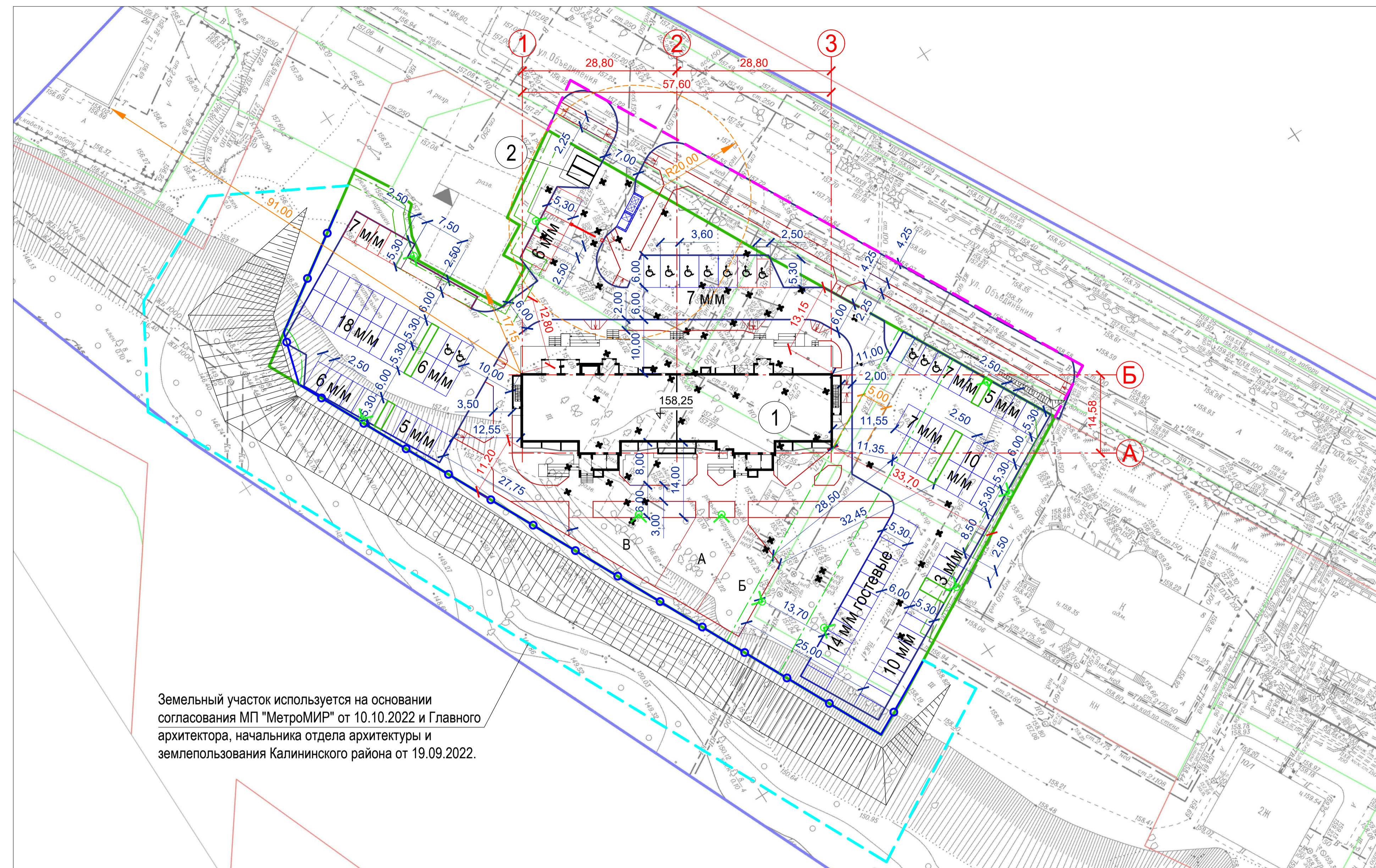
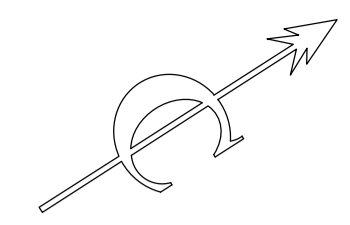
022/36-1-ПЗУ.ТЧ

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3			
			квартир	зданий	застройки	общая нормируемая	зданий	зданий		
1	Многоквартирный жилой дом	17	192	192	1337,0	1337,0	15111,1	15111,1	46678,0 (2058,0)	46678,0 (2058,0)
2	2КТПН									

Технико-экономические показатели участка (зона ОД-1.1)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м²	7998,0
2	Площадь благоустройства за границей участка	м²	1170,0
3	Площадь застройки	м²	1337,0
4	Процент застройки участка	%	16,7
5	Площадь твердых покрытий	м²	4535,0
6	Площадь площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий спортом, хозяйственных целей и озеленения	м²	2126,0
7	Общая площадь квартир	м²	9137,6
8	Площадь квартир (без учета летних помещений)	м²	8446,4
9	Количество квартир	шт.	192
10	Количество жителей для расчета обеспеченности образовательными учреждениями	чел.	381
11	Общая площадь магазина	м²	166,6
12	Площадь офисов	м²	699,7
13	Коэффициент плотности застройки*		1,06
14	Процент помещений обслуживания жилой застройки относительно общей площади здания**	%	5,7

*Расчет коэффициента плотности застройки произведен на основании Правил землепользования и застройки г.Новосибирска от 24.06.2009 №1288 с изм. №431 от 26.10.2022: определяется как отношение общей площади жилых помещений (площади квартир), за исключением балконов, лоджий к общей площади земельного участка. Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования многоквартирные многоквартирные дома - 2,5.
 $K_{плз} = 8446,4 / 7998,0 = 1,06 < 2,5$
 **Расчет процента помещений обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях: Общая площадь здания = 15111,1 м²
 Площадь помещений общественного назначения = 866,3 м²
 $866,3 \times 100 / 15111,1 = 5,7 \%$ (по ПЗЗ данный показатель не должен превышать 15%)



Земельный участок используется на основании согласования МП "МетроМИР" от 10.10.2022 и Главного архитектора, начальника отдела архитектуры и землепользования Калининского района от 19.09.2022.

Расчет обеспеченности автостоянками:

Расчет стоянок автомобилей произведен на основании Правил землепользования и застройки г.Новосибирска от 24.06.2009 №1288 с изм. №431 от 26.10.2022

- Расчет стоянок автомобилей для жителей:
 1 м/место на 105 м² площади квартир или 0,5 м/места на квартиру:
 $192 \text{ кв.} \times 0,5 = 96 \text{ м/мест}$ (не более 14 м/м гостевые - 15%)
 $8446,4 / 105 = 81 \text{ м/мест}$
- Расчет стоянок автомобилей для помещений обслуживания жилой застройки:
 1 м/место на 60 м² общей площади:
 $699,7 / 60 = 12 \text{ м/мест}$
- Расчет стоянок автомобилей для магазина торговой площадью менее 400 м²:
 1 м/место на 80 м² общей площади
 $166,6 / 80 \times 1 = 3 \text{ м/мест}$
 ИТОГО: 111 м/мест

По проекту в границах участка размещено 111 м/мест (14 м/м гостевые).

- Расчет м/мест для маломобильных групп населения:
 На основании №181-ФЗ с учетом №399-ФЗ от 29.12.2015 ст.15 п.8 - для парковки транспорта инвалидов жилой части выделено 10%:
 от 96 м/мест - 10 м/мест для инвалидов, из них для МГН в кресле-коляске (размером 6х3,6м) - 5% = 5 м/мест.
 По ПСЗ 13330.2020 для парковки транспорта инвалидов административной части выделено 10%:
 от 15 м/мест - 2 м/места для инвалидов, из них для МГН в кресле-коляске (размером 6х3,6м) - 5% = 1 м/место.
 Все м/места для маломобильных групп населения размещены на открытых парковках около здания.

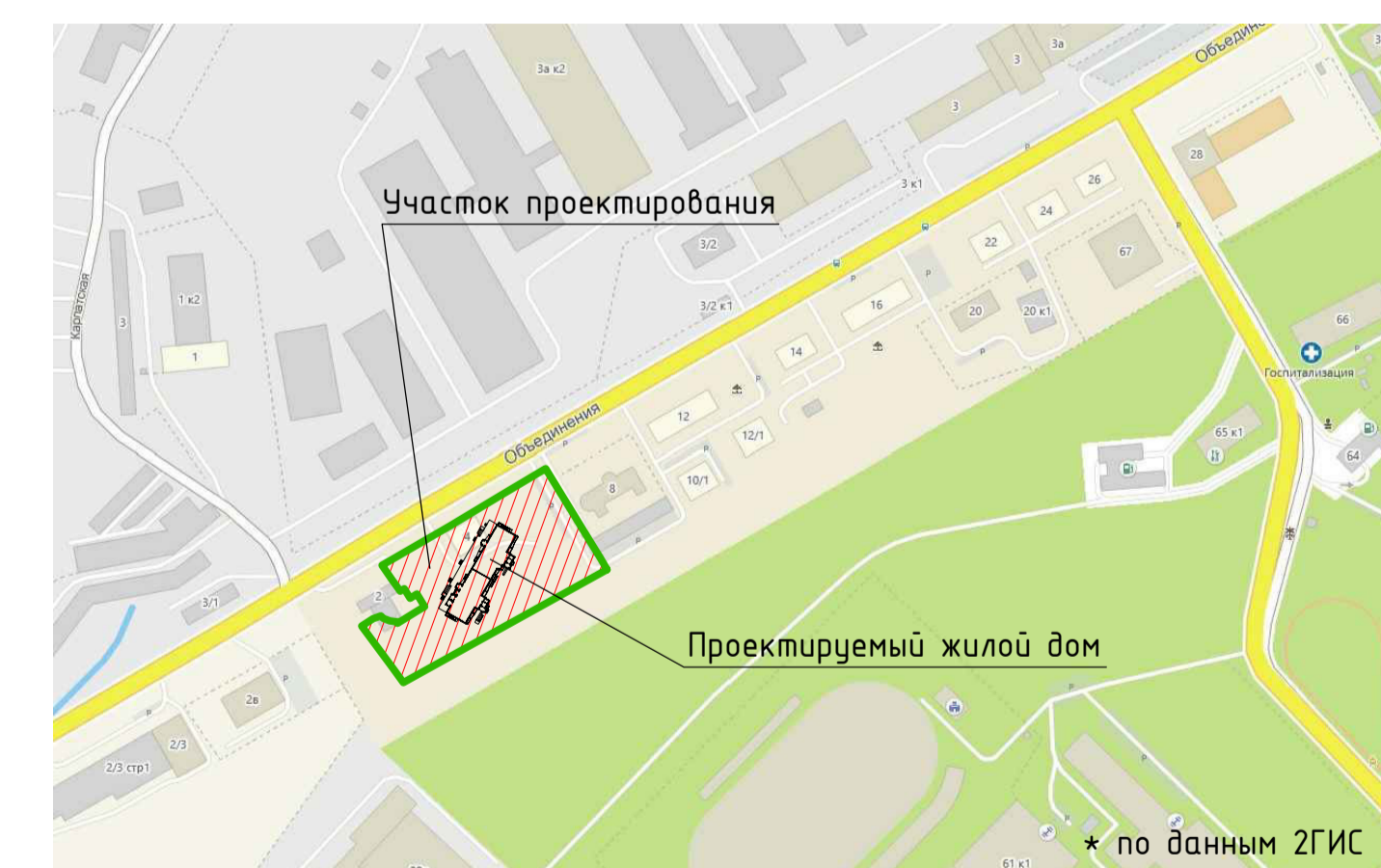
Расчет минимального количества площадок благоустройства (включая озеленение):

Расчет площади площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения произведен на основании Правил землепользования и застройки г.Новосибирска от 24.06.2009 №1288 с изм. №431 от 26.10.2022:
 $8446,4 / 100 \times 14 \text{ м}^2 = 1182,5 \text{ м}^2$

- Условные обозначения:
- Граница участка
 - Граница благоустройства
 - Участок для устройства откоса
 - Санитарные отступы от нормируемых объектов
 - Ограждение
 - ♿ Машино-места для маломобильных групп населения
 - Машино-места для жителей проектируемого дома
 - Машино-места для встроенных помещений общественного назначения
 - ⚡ Опоры освещения
 - А Площадка для игр детей
 - Б Площадка для отдыха взрослого населения
 - В Площадка для занятий физкультурой
 - Г Площадка для мусорных контейнеров
 - Вазоны для кустарников

Муниципальное бюджетное учреждение города Новосибирска "Геофонд"		Для служебного пользования	
Заказ	Листов	Лист №	
162813	1	1	
Директор	Седловский А. А.	20.03.2023	Наименование объекта: Проектирование инженерных сетей по ул. Объединения Район: Калининский Заказчик: ООО Специализированный застройщик "Энергострой"
Нач. отдела подготовки и выдачи заказов	Баталова Н. И.	20.03.2023	
Исполнит.	Баталова Н. И.	20.03.2023	
Нач. отдела дежурного плана	Жукова Е. А.	20.03.2023	
Исполнит.	Ковалева Т. В.	20.03.2023	Инженерно-топографический план
Исполнит.	Жукова Е. А.	20.03.2023	Масштаб 1:500
Полевую корректуру выполнил ООО "Изыскатель Плюс" в феврале 2023г.			Площадь(га) 4,3

Ситуационный план



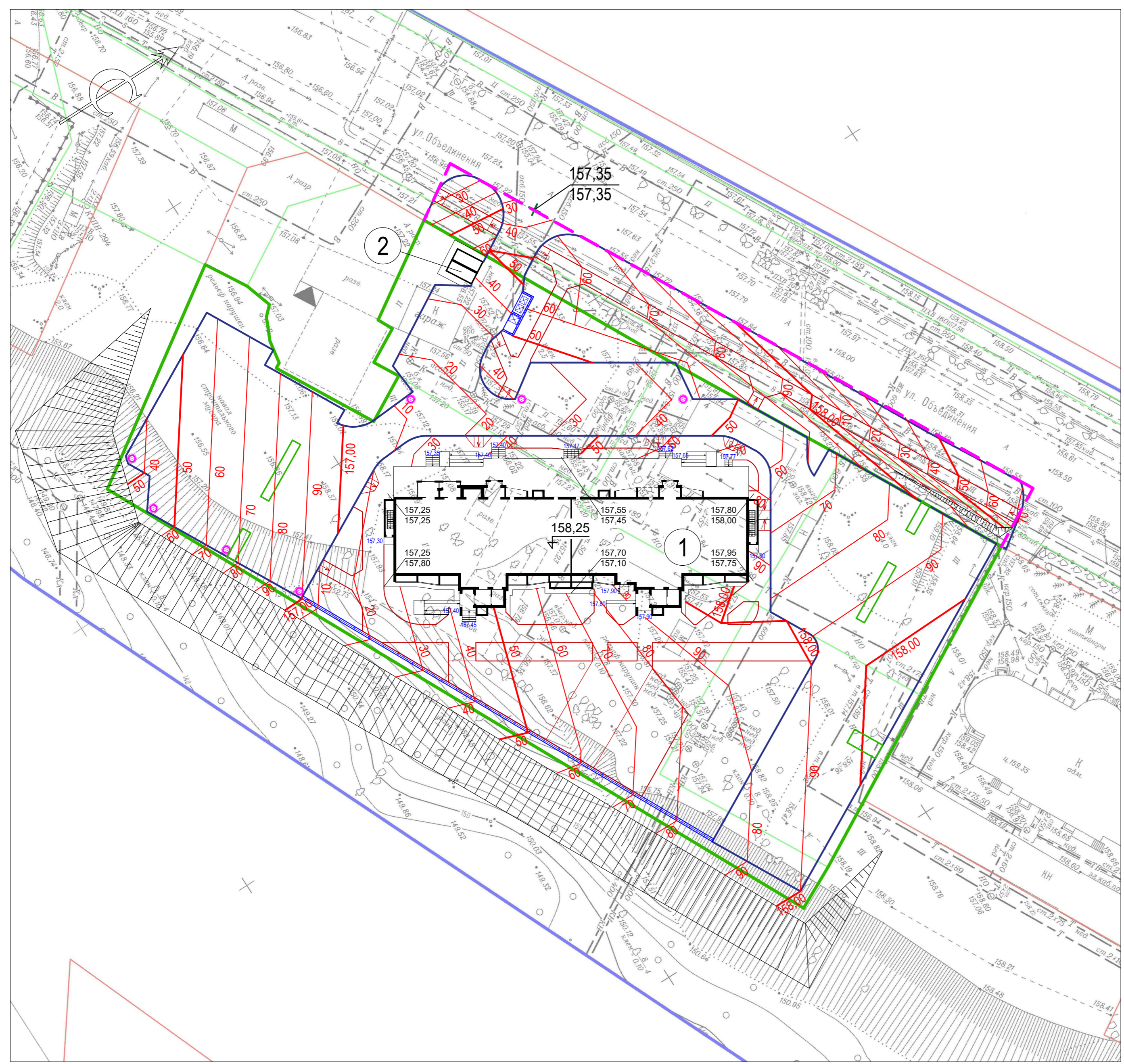
- Разбивку производить по координатам с обязательной линейной проверкой от границы участка.
- Настоящий проект выполнен на зарегистрированной в Марии топооснове
- Система координат местная. Система высот правобережная.
- За ноль принята отметка чистого пола первого этажа.

022/36-1-ПЗУ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок	Подпись
ГИП	Шаповалов		06.23	
Разработал	Петухова			
Норм.контр.	Потеряев			



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

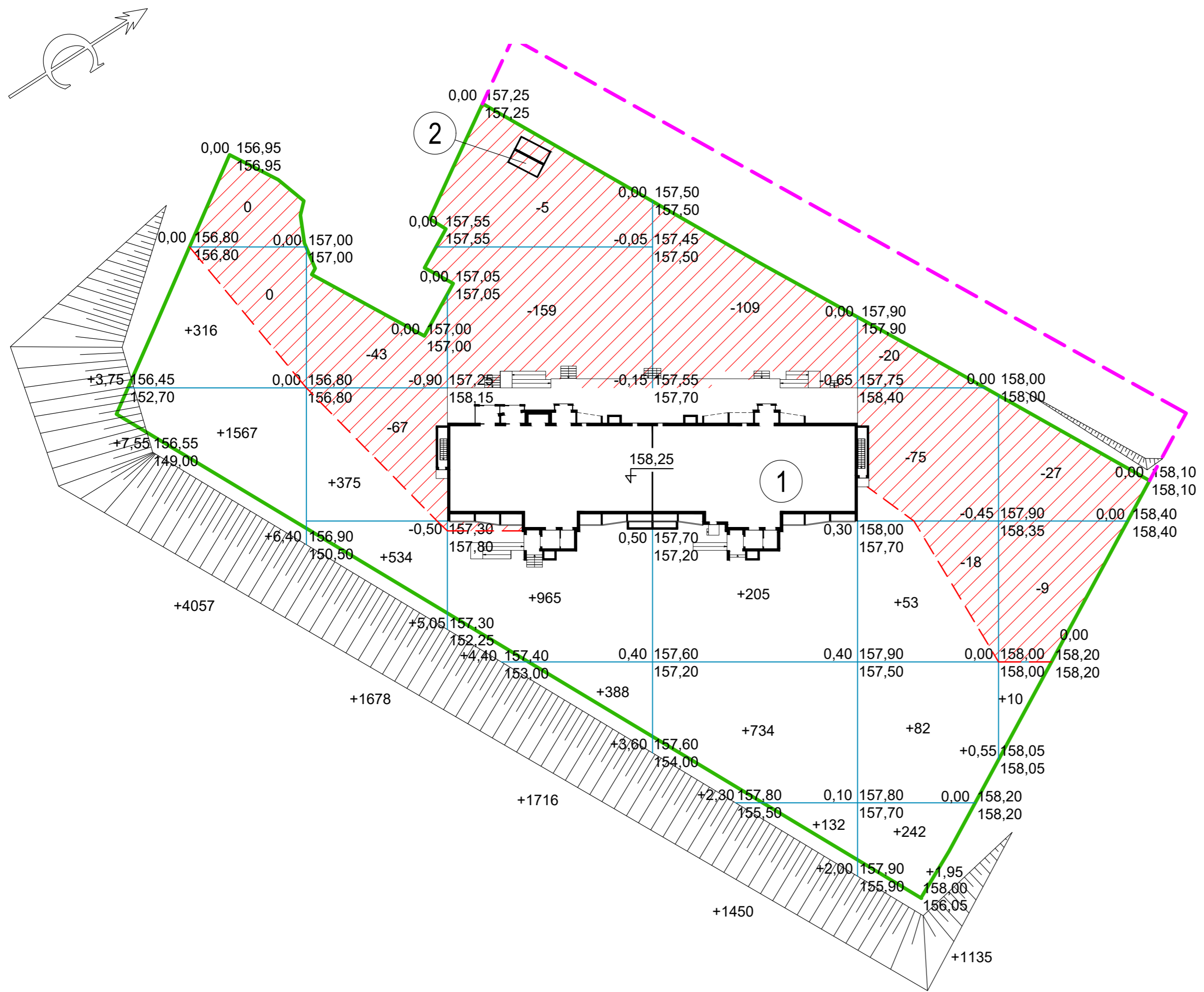
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий (в т.ч. подзач.)	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом	17	1	192	192	1337,0	1337,0	15111,1	15111,1	46678,0 (2058,0)	46678,0 (2058,0)
2	2КТПН										



1. За ноль принята отметка чистого пола первого этажа.


						022/36-1-ПЗУ					
						Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки по ул.Объединения в Калининском районе г.Новосибирска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Видок	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаповалов		<i>[Signature]</i>	06.23				П	2	
Разработал		Петухова		<i>[Signature]</i>							
Норм.контр.		Потеряев		<i>[Signature]</i>							
						План организации рельефа М 1:500					

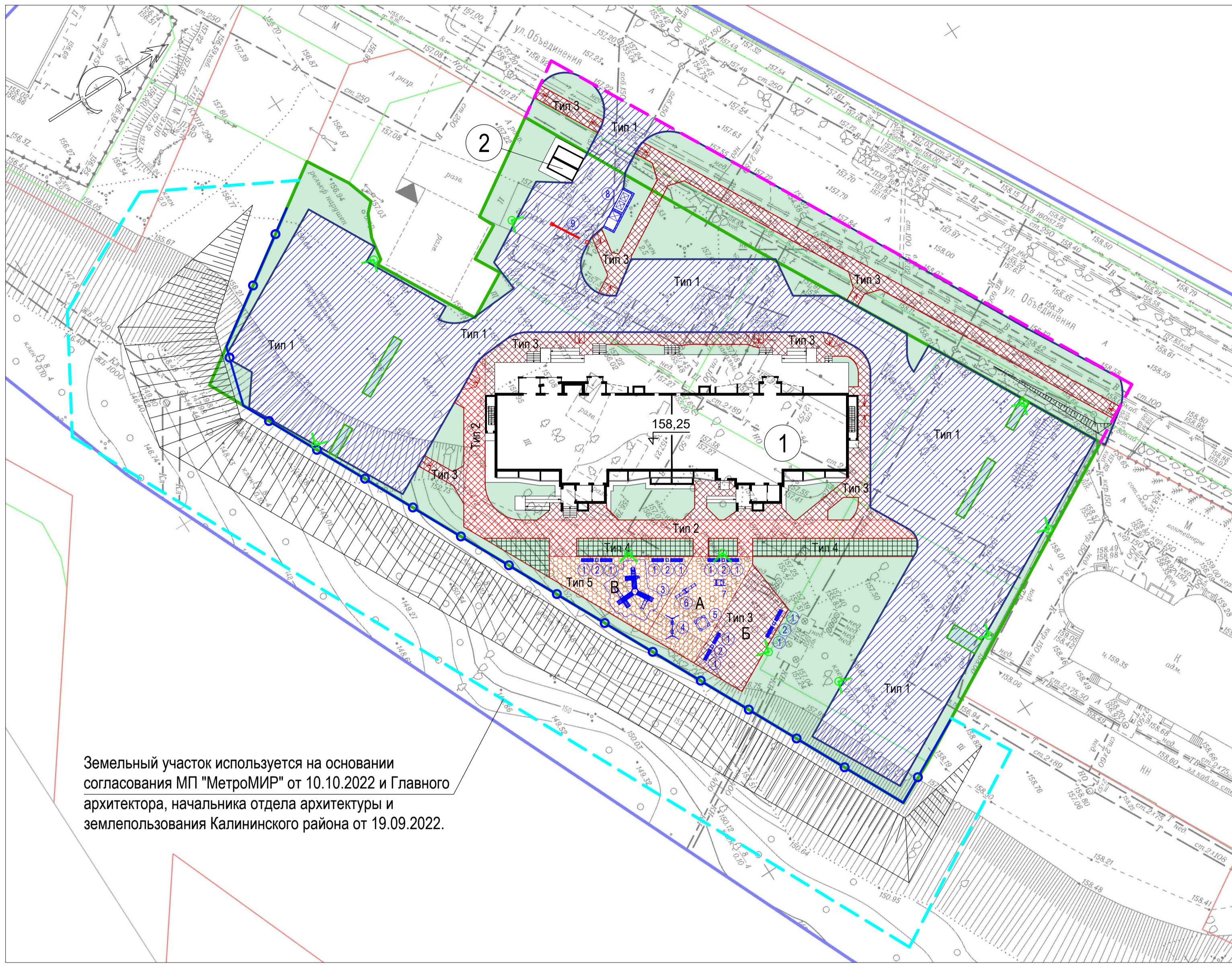
Ведомость объемов земляных масс



Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	15642	532	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	-	4200,0	
а) подземных частей зданий	-	(2055,0)	
б) автомобильных покрытий	-	(1435,0)	
в) тротуаров	-	(305,0)	
г) площадок отдыха	-	(75,0)	
д) газона	-	(330,0)	
3. Поправка на уплотнение грунта 10%	1565	-	
4. Всего пригодного грунта:	17207	4732,0	
5. Недостаток пригодного грунта:	-	12475,0	
6. Растительный грунт:	-	-	
а) используемый для озеленения	330,0	-	
б) недостаток растительного грунта	-	330,0	
7. Итого перерабатываемого грунта	17537,0	17537,0	

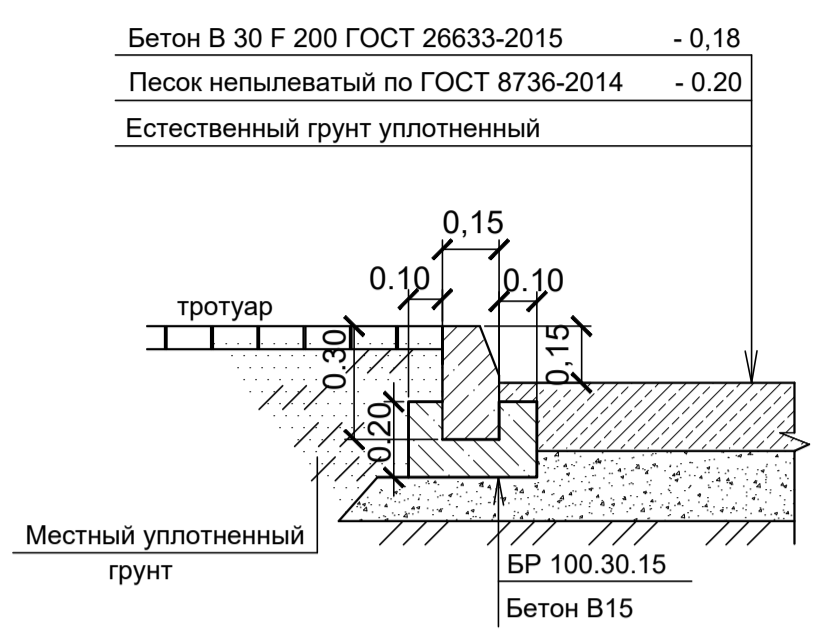
Насыпь (+)	5940	2587	3069	2521	1515	10	ИТОГО	15642
Выемка (-)	--	110	164	109	113	36		532

022/36-1-ПЗУ												
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки по ул.Объединения в Калининском районе г.Новосибирска												
Изм.	Кол.уч.	Лист	Видок	Подпись	Дата							
ГИП	Шаповалов			<i>[Signature]</i>	06.23	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки						
Разработал	Петухова			<i>[Signature]</i>								
Норм.контр.	Потеряев			<i>[Signature]</i>		План земляных масс М 1:500						
							<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>3</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	3
Стадия	Лист	Листов										
П	3											
												

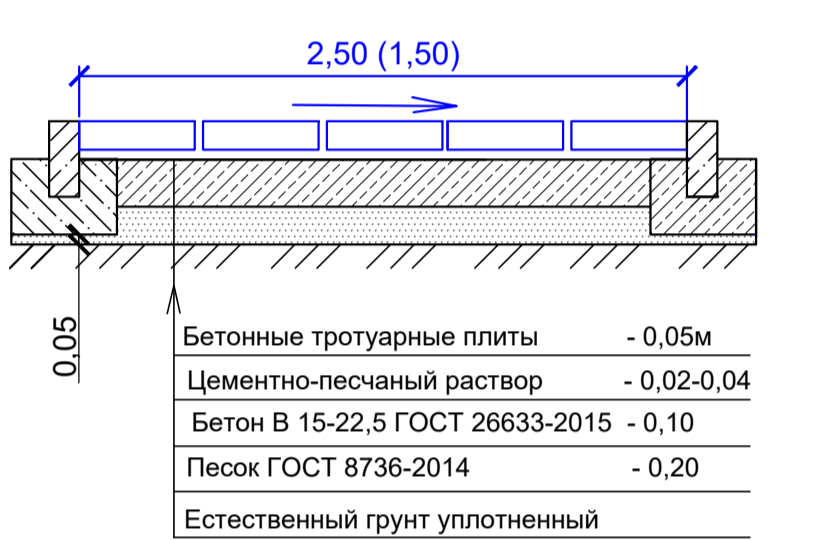


Земельный участок используется на основании согласования МП "МетроМИР" от 10.10.2022 и Главного архитектора, начальника отдела архитектуры и землепользования Калининского района от 19.09.2022.

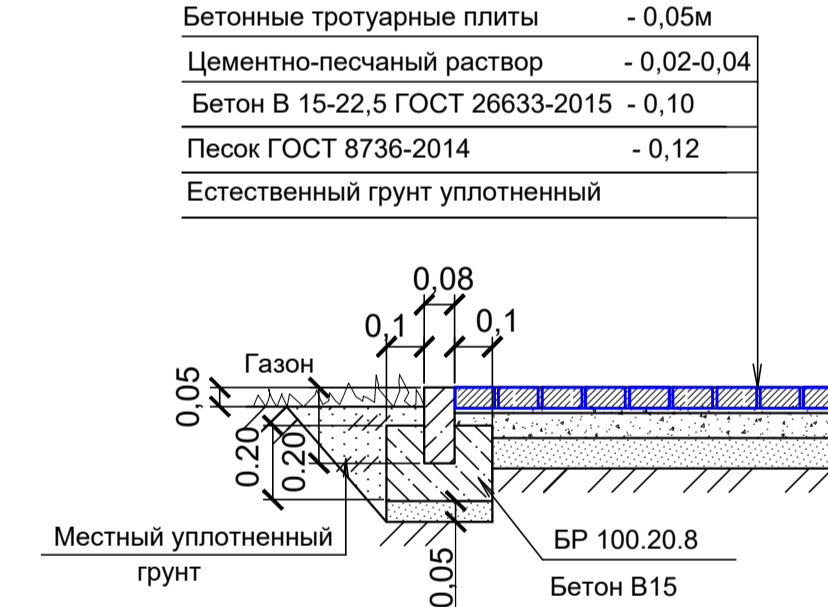
Проезд (тип 1)



Проезд (тип 2)
Пешеходная часть пожарного проезда



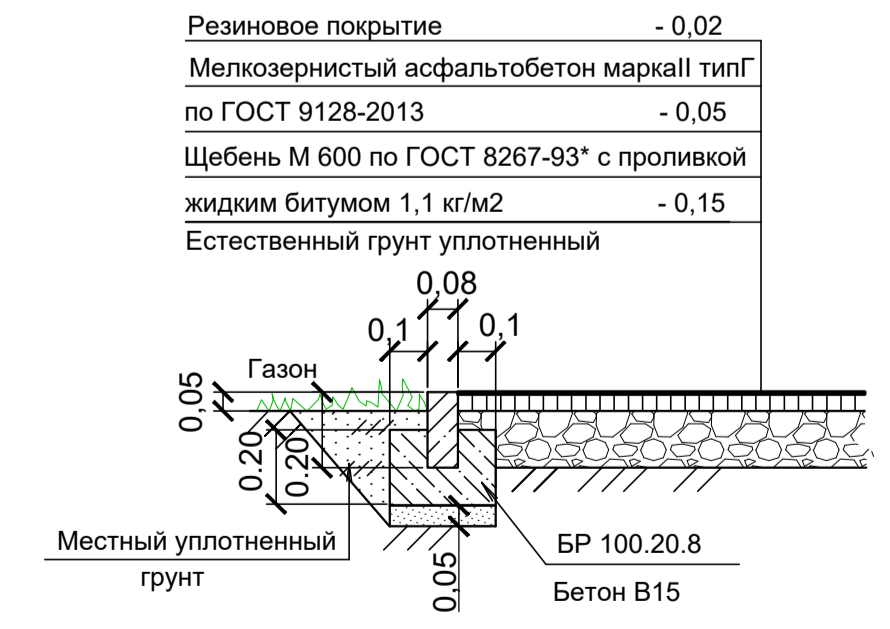
Тротуар и площадки из плитки (тип 3)



Конструкция тротуара и проезда из газонной плитки (тип 4)



Покрывтие спортивных и игровых площадок (тип 5)



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество квартир		Площадь, м2		Строительный объем, м3			
			здания	все-го	здания	общая нормируемая	здания	все-го		
1	Многоквартирный жилой дом	17	1	192	1337,0	1337,0	15111,1	15111,1	46678,0 (2058,0)	46678,0 (2058,0)
2	2КТПН									

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
В границах участка:				
1	Проезд из бетона с бордюром из бортового камня БР.100.30.15	1	3520,0	
2	Тротуар укрепленный, из плитки с бордюром из бортового камня БР.100.20.8	2	340,0	
3	Тротуар из плитки по бетону с бордюром из бортового камня БР.100.20.8	3	580,0	
4	Газон, укрепленный газонной решеткой бордюром из бортового камня БР.100.20.8	4	190,0	
5	Площадки для игр и спорта из резинового покрытия с бордюром из бортового камня БР.100.20.8	5	340,0	
6	Отмостка		60,0	
За границей участка:				
7	Проезд из бетона с бордюром из бортового камня БР.100.30.15	1	90,0	
8	Тротуар из плитки по бетону с бордюром из бортового камня БР.100.20.8	3	255,0	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

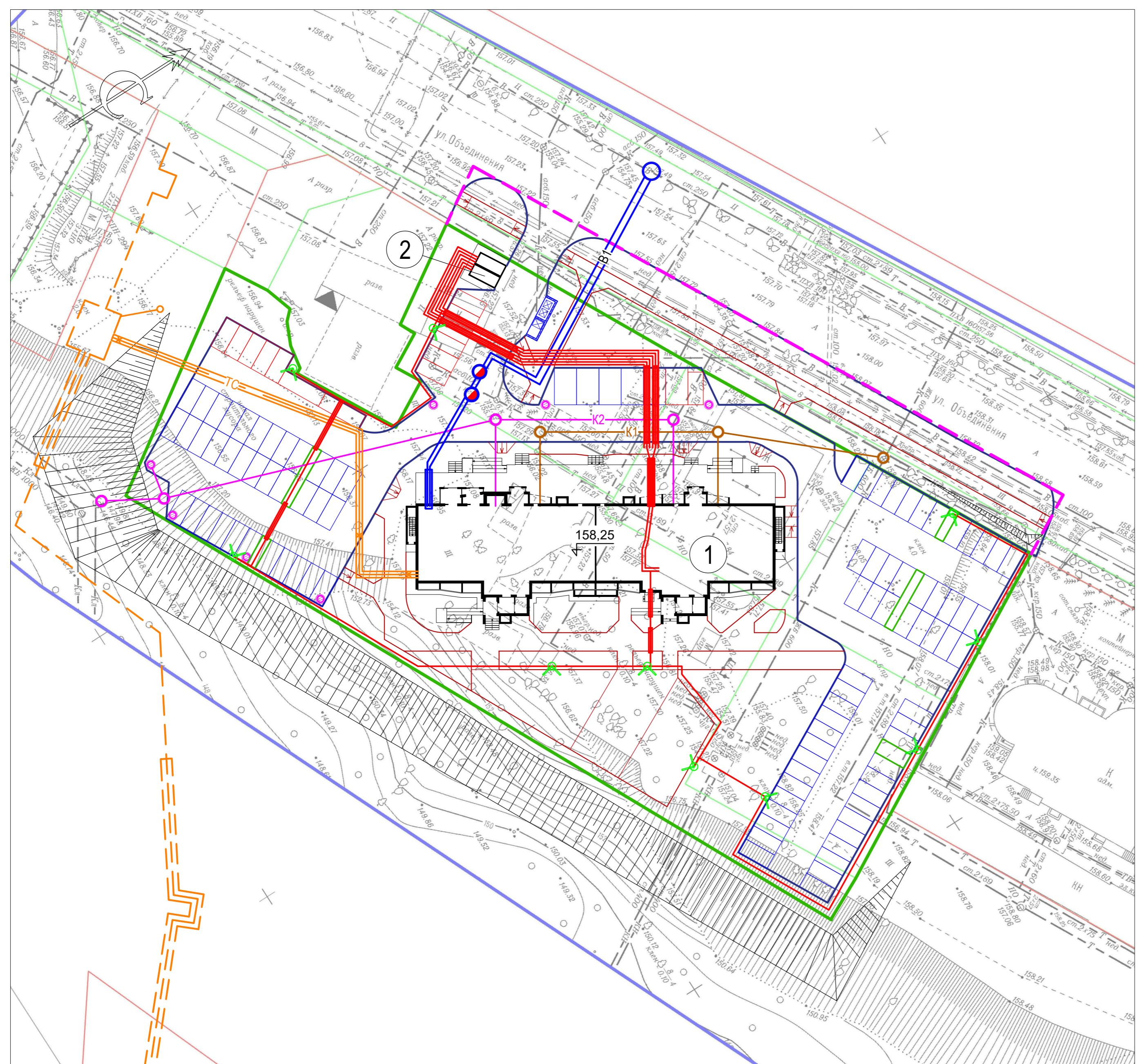
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Скамейка	10	
2		Урна со вставкой	5	
3		Спортивный комплекс	1	
4		Качели	1	
5		Песочница	1	
6		Качели-балансир	1	
7		Качалка	1	
8		Мусорный контейнер 1,1 м3	2	
9		Шагзаум	1	
10		Вазон для кустарников	5	

- Условные обозначения:
- Граница участка
 - Граница благоустройства
 - Участок для устройства откоса
 - Опоры освещения
 - А Площадка для игр детей
 - Б Площадка для отдыха взрослого населения
 - В Площадка для занятий физкультурой
 - Г Площадка для мусорных контейнеров
 - Вазоны для кустарников

022/36-1-ПЗУ					
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки по ул.Объединения в Калининском районе г.Новосибирска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подпись	Дата
					06.23
ГИП	Шаловалов				
Разработал	Петухова				
Норм.контр.	Потеряев				
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки			Стадия	Лист	Листов
План благоустройства территории М 1:500			П	4	
ООО ПРОЕКТИ-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ЭНЕРГОМОНТАЖ					

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 (в т.ч. подз.-ч.)	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом	17	1	192	192	1337,0	1337,0	15111,1	15111,1	46678,0 (2058,0)	46678,0 (2058,0)
2	2КТПН										



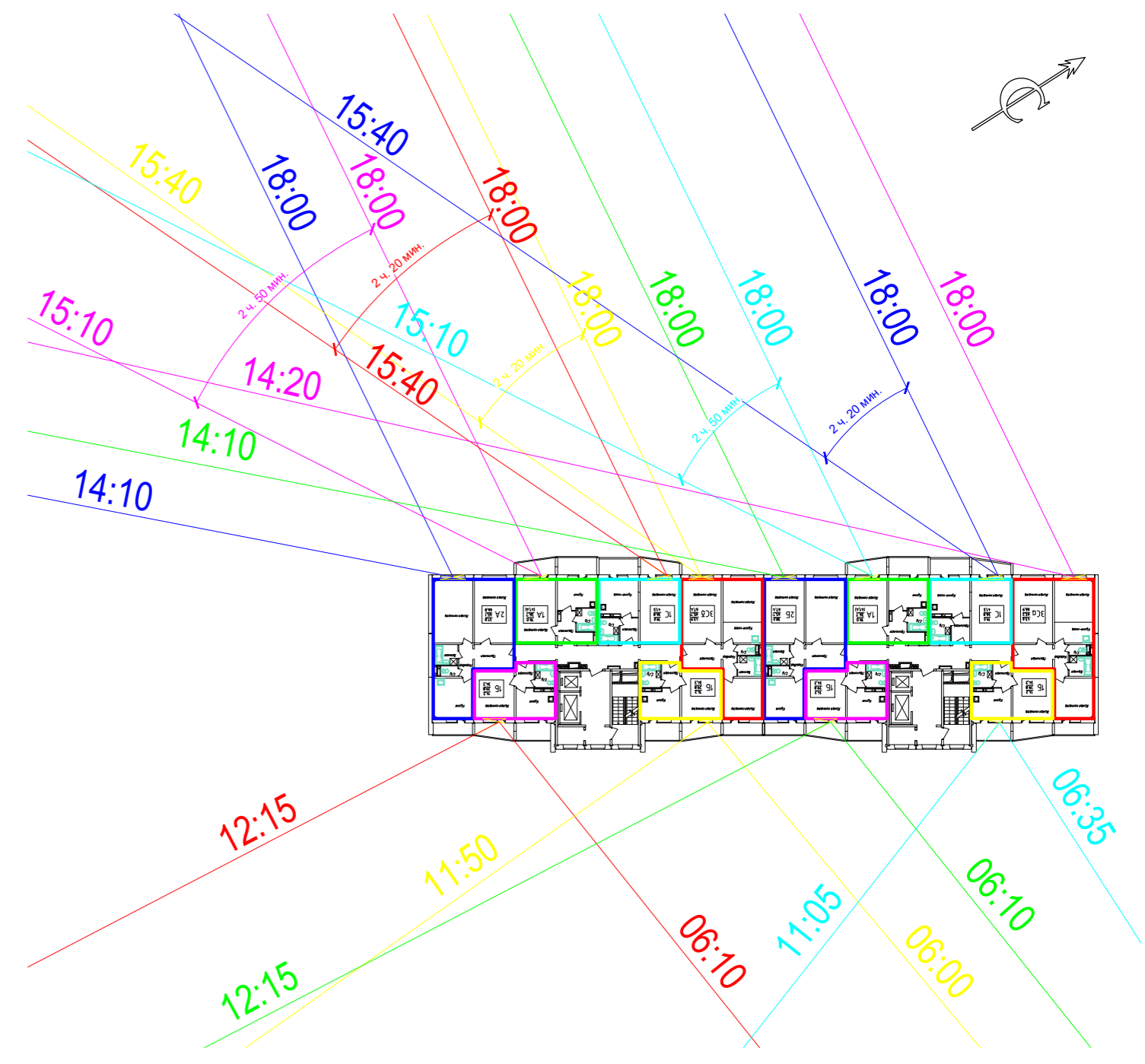
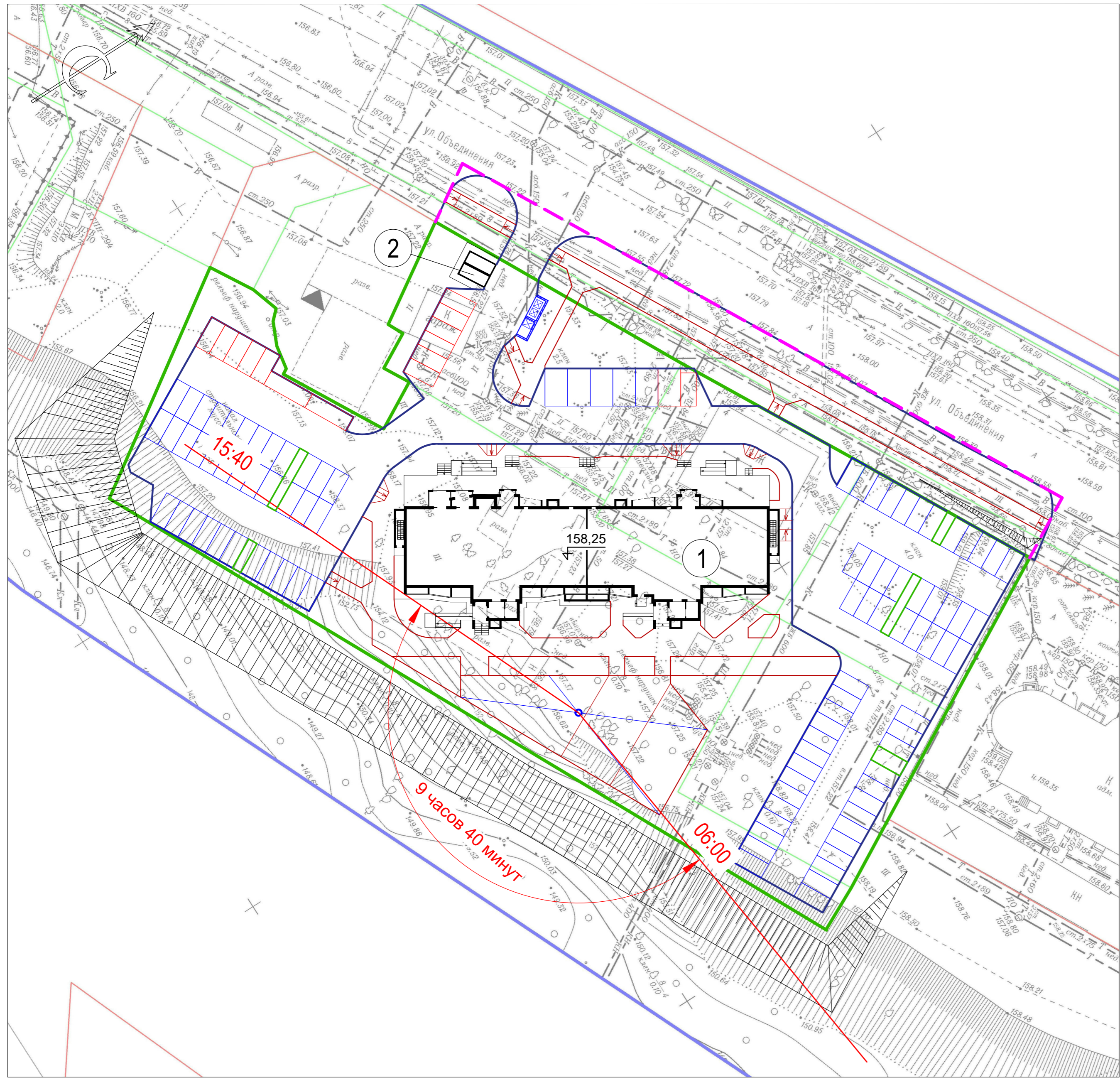
Условные обозначения

- - - - границы отведенного участка
- B1 - проектируемый водопровод
- K1 - проектируемая бытовая канализация
- K2 - проектируемая ливневая канализация
- TC - проектируемая теплотрасса
- N - проектируемый кабель 0,4 кВ
- ⊕ - опоры освещения

						022/36-1-ПЗУ		
						Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки по ул.Объединения в Калининском районе г.Новосибирска		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Видок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаповалов		<i>[Signature]</i>	06.23	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки	П	5
Разработал		Петухова		<i>[Signature]</i>				
Норм.контр.		Потеряев		<i>[Signature]</i>		Сводный план инженерных сетей М 1:500		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий		застройки		общая нормируемая		зданий (в т.ч. под-ч.)	всего
			здания	все-го	здания	всего	здания	всего		
1	Многokвартирный жилой дом	17	1	192	1337,0	1337,0	15111,1	15111,1	46678,0 (2058,0)	46678,0 (2058,0)
2	2КТПН									



На основании СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания":

- табл. 5.58: нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий не менее 2 часов.
- табл. 5.60: совокупная продолжительность инсоляции на территории жилой застройки (на 50% площади участка) должна составлять не менее 2,5 часов, в т.ч. не менее 1 часа для одного из периодов в случае прерывистой инсоляции.

Расчет продолжительности инсоляции квартир показал, что инсоляция во всех квартирах более 2,0 часов.
 Расчет продолжительности инсоляции площадок благоустройства произведен в одной расчетной точке. Инсоляция непрерывная и составляет 9 часов 40 минут. Таким образом инсоляция площадок благоустройства составляет более 2,5 часов на более чем 50% площадок.

						022/36-1-ПЗУ			
						Многokвартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки по ул.Объединения в Калининском районе г.Новосибирска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Многokвартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаповалов		<i>Шаповалов</i>	06.23		П	6	
Разработал		Петухова		<i>Петухова</i>					
Норм.контр.		Потеряев		<i>Потеряев</i>		Расчет инсоляции М 1:500	ООО ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО "ЭНЕРГОМОНТАЖ"		