



Общество с ограниченной ответственностью

СИБПРОЕКТТЕХСТРОЙ

Генеральное проектирование,
техническая экспертиза строительных объектов

Заказчик – ООО «Специализированный застройщик «ЭмКаДэ»

Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска

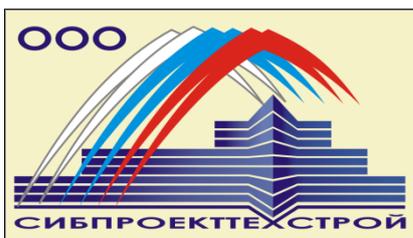
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2023-011-ПЗУ

Том 2

г. Новосибирск, 2023 г.



Общество с ограниченной ответственностью

СИБПРОЕКТТЕХСТРОЙ

Генеральное проектирование,
техническая экспертиза строительных объектов

Заказчик – ООО «Специализированный застройщик «ЭмКаДэ»

Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного Участка

2023-011-ПЗУ

Том 2

Директор ООО «Сибпроекттехстрой»:

О.В. Свиначук

Главный инженер проекта:

О.В. Свиначук

г. Новосибирск, 2023 г.

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
2023-011-ПЗУ.С	Содержание тома	Стр.2- 3
2023-011-СП	Состав проектной документации	Отдельным томом
	Текстовая часть:	
2023-011-ПЗУ.ТЧ	Содержание текстовой части	Стр.5
2023-011-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	Стр.5-13
	Графическая часть:	
2023-011-ПЗУ, л.1	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	Стр.14
2023-011-ПЗУ, л.2.	План организации рельефа М1:500.	15
2023-011- ПЗУ, л.3	План земляных масс М 1:500.	16
2023-011-ПЗУ, л.4	План благоустройства и озеленения М 1:500.	17
2023-011-ПЗУ, л.5	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500.	18

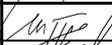
Согласованно

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2023-011-ПЗУ.С

Изм.	Кол. Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Стариченко				07.23
Проверил	Нестратова				07.23
Н. контр.	Аколова				07.23

Содержание раздела

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «Сибпроекттехстрой» г. Новосибирск		

Содержание текстовой части

- а). Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства 2
 а_1). Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории в пределах границ земельного участка.....3
 б). Обоснование границ санитарно-защитных зон здания в пределах границ земельного участка 3
 в). Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами 4
 г). Техничко-экономические показатели земельного участка 4
 д). Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории..... 5
 е). Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....5
 ж). Описание решений по благоустройству территории.....5
 3). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающий внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....7

Согласованно

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2023-011-ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол. Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал	Стариченко				07.23	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Нестратова				07.23		П	1	12
Н. контр.	Аколова				07.23		ООО «Сибпроекттехстрой» г.Новосибирск		

Проект выполнен в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, с соблюдением технических условий, с учётом сложившейся застройки и в увязке с общим генеральным планом прилегающих территорий.

При разработке проекта использовались материалы:

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Решения Депутатов г.Новосибирска №94 «О правилах землепользования и застройки г.Новосибирска» (с последними изменениями);
- Решения Совета Депутатов мэрии г.Новосибирска №1288 (с изменениями от 30.06.2021г.);

Заказчиком предоставлена разрешительная документация на использование земельного участка и технические условия на инженерные сети:

- Градостроительный план земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2023-1079 выданный 03.07.2023г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.07.2023г. №КУВИ-001/2023-147997683;
- Технические условия на присоединение земельного участка к автомобильным дорогам местного значения, выданные Департаментом транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса мэрии города Новосибирска;
- Технические условия на отвод и подключение поверхностных ливневых стоков от 16.06.2023г. №ТУ-Л-2730/23, выданные МУП г.Новосибирска «МЕТРО Мир».
- Инженерно-топографическая съемка, выданная Департаментом строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска, МБУ г.Новосибирска «Геофонд» заказ от 10.02.23г.
- Письмо согласование системы мусороудаления, выданное Департаментом строительства и архитектуры Мэрии г.Новосибирска №30/03-1/10977 от 06.06.2023г.
- Письмо МУП Горводоканал №5-14556 от 24.05.2022г. о возможности размещения благоустройства в границах санитарной зоны.

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта.

Земельный участок, отведенный под строительство общей площадью 6 278,0 кв.м. с кадастровым номером 54:35:073540:304, и расположен в квартале улиц Ленинградская, Лобова, Воскова, Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска и ограничен: с северной стороны – строящийся многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой далее проезжая часть ул.Ленинградской; с восточной стороны – проезжая часть ул.Воскова далее индивидуальная малоэтажная жилая застройка; с западной стороны – строящийся многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой далее проезжая часть ул.Лобова; с южной стороны – территория с индивидуальной малоэтажной жилой застройкой.

Категория земельного участка: земли поселений (земли населенных пунктов).

Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата		

Земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения, подзона ОД-1.1 – подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки. Минимальный процент застройки - 10%, максимальный – 40%. Максимальный коэффициент плотности застройки для жилых домов -2,5.

На выделенном земельном участке общей площадью 6 278,0 кв.м. с кадастровым номером 54:35:073540:304 предусмотрено строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома с встроенными объектами обслуживания жилой застройки, встроено-пристроенной подземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей, устройство открытых придомовых площадок благоустройства (детские игровые площадки, спортивные площадки, для отдыха взрослого населения, хозяйственные площадки), устройство озеленения, устройство площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов, организация проездов и открытых парковочных мест.

На основании СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»:

Климатический подрайон строительства 1В;

Расчетная зимняя температура наружного воздуха - минус 37°С;

Господствующие ветры – южного направления;

Сейсмичность района строительства - 6 баллов.

На основании СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»:

Зона влажности - сухая (приложение В);

На основании СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия».

Расчетное значение веса снегового покрова – 1,68 кПа (168 кг/м²);

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

Рельеф участка изменен хозяйственной деятельностью человека, с явными перепадами рельефа, общий уклон поверхности в северо-западном направлении, отметки поверхности рельефа изменяются от 133,64 до 137,61 м.

В настоящее время участок нарушен хозяйственной деятельностью и свободен от застройки и зеленых насаждений. По территории участка проектирования проходят действующие сети инженерно-технического обеспечения (напорная канализация, надземные электросети, газ, сети канализации), проектом предусмотрен их демонтаж, вынос или перенос, сеть напорной канализации предусмотрена с санитарной зоной 8,5 м в две стороны от оси, согласно письму МУП Горводоканал №5-14556 от 24.05.2023 г., в этой зоне возможно размещение открытых парковочных мест.

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен в пределах правобережного Приобского плато. Рельеф ровный, абсолютные отметки изменяются в пределах от 133,50 до 135,59 м. В геологическом строении принимают участие мел-палеогеновые элювиальные породы, представленные суглинками с включением дресвы, перекрытые среднечетвертичными эолово-делювиальными и субкавальными отложениями красnodубровской свиты, представленные супесями и суглинками различной консистенции. С поверхности залегают насыпные техногенные грунты.

Категория сложности инженерно-геологических условий – II (средней сложности).

Из неблагоприятных физико-геологических процессов и явлений отмечается морозное пучение грунтов.

В результате анализа материалов полевых и лабораторных работ, в разрезе выделено 7 инженерно-геологических элементов:

- ИГЭ-1. Насыпной грунт: смесь суглинка, супеси и почвы с включением битого кирпича и щебня до 10%, мощностью 0,3-1,9 м.

- ИГЭ-2. Супесь песчаная пластичная непросадочная ненабухающая незасоленная с прослоями суглинка, мощностью 0,7-2,7 м. Расчетные характеристики грунта в водонасыщенном состоянии (при доверительной вероятности $a=0,85$): $\gamma=19,99 \text{ кН/м}^3$; $E=10,1 \text{ МПа}$; $\phi=22^\circ$; $C=9 \text{ кПа}$.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.		

• ИГЭ-3. Супесь песчанистая твердая непросадочная ненабухающая незасоленная с прослоями суглинка, мощностью 9,0-11,0м. Расчетные характеристики грунта в водонасыщенном состоянии (при доверительной вероятности $a=0,85$): $\gamma=19,79\text{кН/м}^3$; $E=16,7\text{МПа}$; $\phi=23^\circ$; $C=12\text{кПа}$.

• ИГЭ-4. Суглинок лёгкий пылеватый текучепластичный незасоленный с прослоями мягкопластичного и супеси, мощностью 0,6-5,8м. Расчетные характеристики грунта при природной влажности (при доверительной вероятности $a=0,85$): $\gamma=19,73\text{кН/м}^3$; $E=8,8\text{МПа}$; $\phi=18^\circ$; $C=24\text{кПа}$.

• ИГЭ-5. Супесь песчанистая текучая незасоленная с прослоями песка, мощностью 5,5-7,6м. Расчетные характеристики грунта при природной влажности (при доверительной вероятности $a=0,85$): $\gamma=19,74\text{кН/м}^3$; $E=20,7\text{МПа}$; $\phi=26^\circ$; $C=9\text{кПа}$.

• ИГЭ-6. Суглинок легкий пылеватый мягкопластичный незасоленный с прослоями супеси, мощностью 1,7-6,4м. Расчетные характеристики грунта при природной влажности (при доверительной вероятности $a=0,85$): $\gamma=20,12\text{кН/м}^3$; $E=14,5\text{МПа}$; $\phi=22^\circ$; $C=27\text{кПа}$.

• ИГЭ-7. Суглинок элювиальный тугопластичный незасоленный с включением дресвы до 15% с прослоями полутвердого, вскрытой мощностью 2,9-4,2м. Расчетные характеристики грунта при природной влажности (при доверительной вероятности $a=0,85$): $\gamma=19,50\text{кН/м}^3$; $E=19,0\text{МПа}$; $\phi=22^\circ$; $C=48\text{кПа}$.

В период изысканий (май 2023г.) подземные воды зафиксированы на глубине 12,8-15,7м, что соответствует абсолютным отметкам 119,79-120,70м. По типу и гидравлическим условиям подземные воды относятся к грунтовым безнапорным. Режим грунтовых вод нарушен. Возможен подъём уровня грунтовых вод на 1,5м, понижение на 0,5м от зафиксированного в период изысканий. Территория является потенциально подтопляемой в результате длительных климатических изменений. Грунтовые воды неагрессивные по отношению к бетонам всех марок по водонепроницаемости. По степени агрессивного воздействия на арматуру железобетонных конструкций грунтовые воды неагрессивные при постоянном погружении и при периодическом смачивании. Грунтовые и поверхностные воды по степени агрессивного воздействия на металлические конструкции – слабоагрессивные. Грунты по степени агрессивного воздействия на бетонные и железобетонные конструкции неагрессивные. Степень агрессивного воздействия грунтов на металлические конструкции выше и ниже уровня грунтовых вод – слабоагрессивная. Коррозионная агрессивность грунтов к углеродистой и низколегированной стали – высокая. Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 238см. По степени морозной пучинистости грунты, залегающие в зоне промерзания ИГЭ-2 - слабопучинистые. Грунты основания в период строительства следует предохранять от замачивания и промерзания. Для предохранения грунтов основания от возможных изменений их свойств при строительстве и эксплуатации здания рекомендуются водозащитные мероприятия: планировка территории, устройство отмосток, недопущение утечек воды. Грунты в открытом котловане должны быть освидетельствованы геологом для составления акта осмотра грунтов основания с заключением о соответствии результатам инженерно-геологических изысканий. Нормативные значения показателей физико-механических свойств грунтов приведены в таблице 7.7, расчетные в таблице 10.2.1.

В данных инженерно-геологических условиях возможно применение любого типа фундаментов. Выбор типа фундаментов определяется технико-экономическим расчетом с учетом конструктивных особенностей здания и инженерно-геологических условий.

При применении свайных фундаментов в качестве несущего слоя для опирания свай

могут быть использованы элювиальные суглинки ИГЭ-7 или супеси ИГЭ-5. Результаты расчета удельного сопротивления грунта под конусом зонда и сопротивления грунта по

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.		Подпись

боковой поверхности зонда по данным испытания грунтов методом статического зондирования приведены в приложении К. Расчет несущей способности свай сечением 0,3×0,3м, 0,4×0,4м и буронабивных свай диаметром 0,6м, забиваемых от отметки 130,05м, по данным статического зондирования приведен в таблицах 10.12.1-10.12.3.

Для окончательного решения вопроса о несущей способности свай, рекомендуется выполнить испытание свай статическими вдавливающими нагрузками.

В западной части площадки не выполнена часть инженерно- геологических работ в связи с отсутствием возможности подъезда буровой техники, необходимо после сноса всех ограничивающих строений, выполнить дополнительные инженерно-геологические изыскания на площадках жилого дома (по экспликации №3) и подземной автостоянки (по экспликации №3.2) - провести бурение скважин и выполнить статическое зондирование грунтов в соответствии с требованиями технических регламентов.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон здания в пределах границ земельного участка.

Для жилых зданий, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с редакцией от 28 февраля 2022г., санитарно-защитная зона не регламентируется, для гостевых парковочных мест санитарный разрыв не устанавливается.

Встроенная подземная автостоянка манежного типа, в том числе с зависимыми машино-местами, рассчитана на постановку и хранение 128 легковых автомобилей. На основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух и акустических расчетов шумового воздействия на атмосферный воздух и акустических расчетов шумового воздействия на атмосферный воздух подтвержден принятый проектом разрыв от наземной автостоянки открытого типа до всех придомовых площадок и окон жилого дома размером 0 метров. Согласно расчетам рассеивания, максимальные приземные концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе не превышают 0,05ПДК. Расчетные акустические величины максимального и эквивалентного уровней звука от источников шума не превышают ПДУ СанПиН 1.2.3685-21 табл.5.35 для дневного времени.

Расстояние от въезда-выезда из подземной автостоянки до окон запроектированного жилого дома, придомовых площадок игр детей, отдыха, занятий спортом составляет не менее 15 метров в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. от 28 февраля 2022г.).

Охранная зона проходящей по участку сети напорной канализации оставляет по 8,5м в две стороны, согласно письму МУП Горводоканал №5-14556 от 24.05.2023г., в этой зоне возможно размещение открытых парковочных мест, строительство здания и сооружений в данной зоне не предусмотрено проектом.

В зоне ЗОУИТ существующей воздушной электрической сети с реестровым номером 54:35-6.514 и 54:35-6.2730 согласовано размещение строительства объекта капитального строительства, работы по благоустройству выполнены с учетом охранной зоны фактически существующей ВЛ 0,4кВ от ТП 1426 (в обе стороны от линии электропередачи от крайних проводов на расстоянии 2 метра).

В границах участка установлены охранные зоны:

- 54:00-6.475 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский). В третьей подзоне устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. В соответствии с приказом Федеральной службы войск Национальной Гвардии № 245 от 05.08.2022 проектируемый объект находится в 4 секторе (приложение 9 приказа),

Изм.	Кол Уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол Уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ограничение абсолютной высоты составляет – 221,8 метра (Балтийская система высот). Наивысшая высота проектируемого объекта с учетом отметки рельефа составляет – 206,5 метра (Балтийская система высот), что не превышает ограничения абсолютной высоты.

- 54:00-6.476 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский). В указанной подзоне запрещается размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц: зернохранилищ и предприятий по переработке зерна (элеваторы, мельницы), предприятий по производству кормов открытого типа, звероводческих ферм, скотобоев, 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. Проектируемый объект к данной категории объектов не относится.

- 54:00-6.478 - Приаэродромная территория аэродрома Новосибирск (Гвардейский). Размещение объекта в данной зоне не нарушает требования приказа Федеральной службы войск Национальной Гвардии №245 от 05.08.2022.

- приаэродромная территория аэропорта Толмачева (30 км от КТА), земельный участок полностью покрываемый зоной. Размещение объекта в данной зоне не нарушает требования приказа Федеральной службы войск Национальной Гвардии № 245 от 05.08.2022 и Федерального закона РФ №135-ФЗ с изменением от 01.05.2022г.

Хозяйственные площадки для мусоросборников («Х» по ПЗУ) расположены на расстоянии более 20м от окон существующих жилых малоэтажных домов и проектируемого многоэтажного жилого дома, проектируемых площадок отдыха.

На прилегающих территориях, граничащих с выделенным земельным участком, отсутствуют производственные предприятия с установленными СЗЗ.

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

На выделенном земельном участке запроектировано строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома с встроенными объектами обслуживания жилой застройки (первый этаж), встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, устройство открытых придомовых площадок благоустройства (детские игровые площадки, спортивные, для отдыха взрослого населения, хозяйственные площадки), устройство площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов, организация проездов и открытых парковочных мест, устройство озеленения. Проектируемый жилой дом представляет собой 20-этажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки в уровне первого этажа, один уровень подземной встроенно-пристроенной автостоянки на 71 машино-место (1 машино-место зависимое (семейное)).

Проектируемый объект капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул. Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска» запроектирован на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073540:304, общей площадью 6278,0 кв.м., по функциональному назначению является многоквартирным многоэтажным жилым домом (высотная) код 2.6.

Настоящая проектная документация соответствует требованиям Проекта планировки территории, ограниченной ул.Автогенной, ул.Панфиловцев, поймой реки Плющихи, полосой отвода железной дороги в Октябрьском районе, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от №3023 от 30.08.2022г. (далее по тексту ППТ), действующего на дату выдачи градостроительного плана земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2023-1079 выданный 03.07.2023г. Проектируемый объект капитального

Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата		

строительства обеспечен всеми требуемыми объектами социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур, необходимыми для жизнедеятельности граждан в соответствии с законодательством.

Планировочная организация земельного участка запроектирована в соответствии с действующей нормативной документацией и согласно градостроительному плану № РФ-54-2-03-0-00-2023-1079 выданный 03.07.2023г. По схеме градостроительного зонирования территории г.Новосибирска земельный участок относится: категория земель – земли населенного пункта, территориальная зона **ОД-1** - зона делового, общественного и коммерческого назначения, подзона **ОД-1.1** – подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки. Минимальный процент застройки - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный – 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов). Максимальный коэффициент плотности застройки для жилых домов -2,5. Проектируемый объект входит в основные виды разрешенного использования.

Выезд с ул. Лобова на земельный участок возможен и предусмотрен частично по земельному участку с КН 54:35:073540:301 собственник участка ООО «СЗ «ЭсПиВи», письмо о возможности использования данного проезда для проезда на проектируемый участок и к открытым парковочным местам приложено в разделе ПЗ.

Схемой планировочной организации земельного участка учтены основные виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры соответствуют градостроительному регламенту - отступы от границ земельного участка приняты не менее 1м для подземных сооружений и не менее 3м для надземных зданий и сооружений (для проекции балконов, крылец, приямков – 1м), процент застройки составляет – **13,1%**.

В границах выделенного земельного участка, согласно ППТ и по градостроительному плану, проходит красная линия 24569496, которая совпадает с границей участка вдоль ул.Воскова.

Согласно соглашения о намерениях взаимодействия с Мэрией г.Новосибирска и Заказчика (ООО «Специализированный застройщик «ЭСПИВИ»») от 03 апреля 2023г. договорились о том что ООО СЗ «ЭСПИВИ» не позднее 01.04.2023г. за счет собственных средств осуществит приобретение нежилого здания с кадастровым номером 54:35:073500:101 и после этого безвозмездно передать в муниципальную собственность к качеству дара Здание и Образованный земельный участок. В результате соглашения ООО СЗ «ЭСПИВИ» осуществляет поэтапное строительство объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073540:302, а ДСА мэрии города Новосибирска подтверждает соблюдение требований Проекта планировки территории об обеспечении объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего образования.

Расчетная норма жилищной обеспеченности для микрорайона в границах ППТ г.Новосибирска – 24кв.м.

Расчетное количество жителей проектируемого жилого дома $100107,40/24 = \underline{420}$ **человек**.

Расчетное количество жителей жилого микрорайона в границах красных линий по ППТ **2500 человек** (в том числе проектируемые 420чел.).

Общая площадь жилого микрорайона в границах красных линий по ППТ – 17,87га
Тогда – $2500/17,87 = \underline{140}$ **чел/га**, что не превышает 420чел./га и соответствует требованиям ППТ.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись		Дата

План организации земельного участка разработан на инженерно-топографическом плане М 1:500, выданной МБУ «Геофонд» г. Новосибирска заказ от 10.02.23г.

Планировочное решение обусловлено ориентацией зданий, выполнением санитарных и противопожарных требований, обозначение нормативной инсоляции и естественной освещенности в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017 и СанПиН 1.2.3685-21. Инсоляция детских игровых площадок обеспечивается более 3ч на более 50% территории площадок.

Размеры элементов посадки зданий и сооружений выполнены в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» и задания на проектирование.

Основной подъезд к жилому дому запроектирован с ул.Воскова с шириной не менее 7,0м, радиусами закругления проезжей части в местах примыкания не менее 6,0м, с асфальтобетонным покрытием и с устройством тротуаров шириной не менее 2,25м, что отвечает требованиям технических условий на присоединение земельного участка к автомобильным дорогам. Примыкание к ул. Воскова предусмотрено только для въезда и выезда.

Основываясь на требованиях п. 8.1.1.а) , 8.1.3,8.1.11 СП4.13130.2013, подъезд пожарных автомобилей к жилому зданию, должен быть обеспечен по всей длине с двух продольных сторон , учитывая , что по ул. Воскова проходят троллейбусные линии, установка ПТ на ней невозможна, по этому разработан документ предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ) на объект защиты: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки, подземной автостоянкой по ул. Воскова в Октябрьском районе г. Новосибирска). Тушение и расстановка ПТ запроектированы по осям 1.1 и Л, заканчивающийся площадками для разворота пожарных автомобилей размером не менее чем 15 x 15 м.

Проектом предусмотрены проезды пожарной техники, которые расположены на расстоянии не менее 8,0-10,0м от стен здания и шириной не менее 6,0м.(п.8.1.4-8.1.6 СП4.13130.2013). Радиусами закругления проезжей части в местах примыкания не менее 3,5м и 6,0м, с асфальтобетонным покрытием и с устройством тротуаров шириной не менее 1,5м.

Учитывая требования п.8.1.2 СП4.13130.2013, на территории, расположенной между подъездом для пожарных автомобилей и зданием не допущено размещение ограждения (за исключением ограждений для палисадников), воздушные линии электропередачи, не предусмотрена рядовая посадка деревьев и не установлены иные конструкции, способные создать препятствия для работы пожарных.

Конструкция дорожных одежд проездов, в том числе конструкции стилобата рассчитана на нагрузку от наиболее тяжелых пожарных автомобилей, стоящих в боевом расчете пожарной части в районе выезда. Использование проездов для пожарных и разворотных площадок для стоянки автомашин, не допущено (п.8.1.13 СП4.13130.2013).

Расчет площадок благоустройства:

В соответствии с требованиями землепользования г.Новосибирска (Решения Совета Депутатов мэрии г.Новосибирска №1288 (с изменениями) 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 «многоэтажная жилая застройка» - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.

Общая площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий) на выделенном земельном участке – 10107,40кв.м.

Общая расчетная площадь площадок благоустройства для жилых домов - $10107,40/100 \cdot 14 = 1\ 415,0$ кв.м.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись		Дата

По проекту предусмотрено – **2 381,5 кв.м.**

Расположение площадок благоустройства смотреть графическую часть лист «Схема планировочной организации земельного участка».

Расчет парковочных мест:

Расчет выполнен на основании Решения Совета Депутатов мэрии г.Новосибирска №1288 (с изменениями).

1. *Для многоквартирных жилых домов* требуется 1 машино-место на 105 кв. метров общей площади квартир (без учета площади балконов и лоджий), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест.

Общая площадь квартир на выделенном земельном участке – 10107,40 кв.м. Общее количество квартир – 209 шт.

$10107,40/105 = 96 \text{ м/мест}$, но $209 \times 0,5 = 105 \text{ м/мест}$, принимаем **105 м/мест**, из них не более 12 м/мест гостевые.

2. *Магазины непродовольственные (смешанные).* Для объектов, торговая площадь которых составляет до 400 кв. метров, - 1 машино-место на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).

Общая площадь магазинов – 398,29 кв.м.

$398,29/80 \times 1 = 5 \text{ м/мест}$.

3. *Офисы.* Для объектов административного назначения - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).

Общая площадь офисов – 51,93 кв.м.

$51,93/60 \times 1 = 1 \text{ м/место}$.

Всего для жилого дома – $105 = 105 \text{ м/мест}$.

Всего для помещений общественного назначения – $5+1 = 6 \text{ м/мест}$.

Всего расчетное количество парковочных мест на объект – $105+6 = 111 \text{ м/мест}$.

Для маломобильных граждан, в соответствии с СП59.13330.2020, необходимо 10% от общего расчетного количества, из них с размером 3,6х6,0м - 5% от общего количества, соответственно необходимо:

Для общественных помещений $6 \times 10 / 100 = 1 \text{ м/место}$, и оно с размерами 3,6х6,0м.

Для жилой части $105 \times 10 / 100 = 11 \text{ м/мест}$, из них 1 м/место для инвалидов на кресло-коляске, так как в жилой части не предусмотрено проживающих маломобильных граждан групп М4.

По проекту предусмотрено в границах участка:

Всего необходимо 111 м/мест:

– в проектируемой подземной автостоянке **71 м/место** (из них 1 м/место зависимое),
- на открытых парковочных местах в границах благоустройства – **47 м/мест** (из них 12 м/мест для общественных помещений), из них 12 м/мест для МГН, из них 2 м/места для инвалидов на кресло-коляске.

Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка:

В соответствии с требованиями землепользования г.Новосибирска Решения Совета Депутатов мэрии г.Новосибирска №1288 (с изменениями) предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднеэтажные дома", "многоквартирные многоэтажные дома" - 2,5

Общая площадь жилых помещений (площади квартир) за исключением балконов, лоджий для измерения плотности застройки составляет – 10107,40 кв.м.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись		

Общая площадь участка для измерения плотности застройки (без учета участка в красных линиях) – 6 278,0 кв.м.

Тогда коэффициент плотности застройки на весь участок $10107,40/6278,0=1,6$
Соответственно отвечает требованиям градостроительного плана.

Расчет обеспеченности объектами социально культурного и бытового назначения, дошкольными образовательными и общеобразовательными учреждениями.

В соответствии с требованиями землепользования г.Новосибирска Решения Совета Депутатов мэрии г.Новосибирска №1288 (с изменениями) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры приняты следующие:

а) дошкольные образовательные организации – 35 мест (при условии охвата 75% детей в возрасте от 0 до 3 лет; 75% детей в возрасте от 4 до 5 лет; 80% детей в возрасте от 5 до 7 лет) на 1 тыс. человек.

б) Общеобразовательные организации - 115 мест (при условии охвата 100% обучаемых в I и II ступенях и 75% обучаемых в III ступени) на 1 тыс. человек.

Проектная документация разработана в соответствии с Проектом планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул.Автогенной, ул.Панфиловцев, поймой реки Плющихи, полосой отвода железной дороги, в Октябрьском районе, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от №3023 от 30.08.2022г., а именно:

-при расчетной численности жителей квартала требуемое количество мест в дошкольных учреждениях составляет не менее 35 мест на 1000 жителей, планируется строительство пяти дошкольных образовательных организаций на 1890 мест (один из них достраиваемый на 110 мест), так же существующие детские сады предусмотренные в транспортной доступности района.

- при расчетной численности жителей квартала требуемое количество мест в общеобразовательных учреждениях составляет не менее 115 мест на 1000 жителей, планируется строительство общеобразовательных организаций (общеобразовательных школ) на 5700 мест в радиусе доступности не далее 500м, так же существующие школы предусмотренные в транспортной доступности района.

Общая площадь квартир для проектируемого жилого дома–10107,40 кв.м.

Расчетная норма жилищной обеспеченности для г.Новосибирска – 24 кв.м.

Расчетное количество жителей $10107,40/24=$ **420 человек.**

Расчет обеспеченности:

Детские образовательные учреждения – $420/1000*35=$ **15 мест**

В транспортной доступности на расстоянии допустимом располагаются следующие ДОУ: детский сад «Кроха» - 210м, детский сад №234 «Кроха» - 214м; Детский сад №389 – 2,8 км (автобусами); Детский сад №458 «Искорка» -2,2 км (автобусом).

Общеобразовательные организации- $420/1000*115=$ **49 мест.**

В транспортной доступности на расстоянии располагаются следующие Школы: СОШ №97– 100м, СОШ №189 - 2,2 км (автобусом); СОШ №2 – 2,5 км (автобусом); СОШ №75 - 4 км (автобусами).

При этом обоснование соответствия планируемых параметров развития проектируемой территории расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимального допустимого уровня территориальной доступности содержится в проекте планировки.

Расчет количества накопления коммунальных отходов.

Расход количества накопления коммунальных отходов, согласно Приказа

Взам. Инв. №	Подпись и дата						2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
Инв. № подл.		Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	

Новосибирской области от 20.10.2017 № 342-ЖКХ (приложение № 1-2) , состоит из: мусор от многоквартирных домов, мусор от общественных помещений, мусор от уборки придомовой территории.

1. Мусор от многоквартирных домов рассчитывается на 1 человека, норма накопления 2,38куб.м./год. Количество жильцов - 420 человека, тогда $420 \times 2,38 = 999,6$ куб.м.

2. Мусор с территории на 1 кв.м. площади 0,02 куб.м./год, тогда общая площадь территории - 6278,0кв.м., тогда $6278,0 \times 0,02 = 125,56$ куб.м.

3. Мусор от общественных помещений на 1 сотрудника 1,641 куб.м. в год. Количество сотрудников - 4 сотрудника, тогда $4 \times 1,641 = 6,56$ куб.м.

4. Мусор от магазинов смешанных товаров на 1 кв.м. - 0,221 куб.м. в год. Количество всего 398,29кв.м., тогда $251,39 \times 0,221 = 88,02$ куб.м.

Всего – $999,6 + 125,56 + 6,56 + 88,02 = 1219,7$ куб.м.

Согласно п. 4.4.1 Постановления мэрии города Новосибирска от 17.05.2010 №137 «Об утверждении Генеральной схемы очистки территории города Новосибирска» вывоз ТБО осуществляется ежедневно один раз в день.

Расчет необходимого количества контейнеров, объемом 5,0куб. м, производится по п. 6.4.5.1 Постановления мэрии города Новосибирска от 17.05.2010 №137:

$$B = \text{Пгод} \times t \times K1 / 365 \times V,$$

где B - это количество контейнеров,

Пгод = 1219,7куб.м./год - годовое накопление ТБО,

t - 1 сут - периодичность сбора и вывоза ТБО и КГО,

K1 - 1,25 - коэффициент неравномерности отходов,

365- количество суток в году,

V - 5,0 куб.м. - объем контейнера.

$$B = 1219,7 \times 1 \times 1,25 / 365 \times 5,0 = 0,84 = 1 \text{ контейнер.}$$

По расчету необходим 1 контейнер, проектом предусмотрено 3 контейнера раздельного накопления отходов.

г) Техничко-экономические показатели земельного участка.

№ п/п	Наименование	Количество
1.	Площадь выделенного земельного участка по градплану, м ² (%)	6 278,0
2.	Площадь участка в границах благоустройства, м ²	6 500,0
3.	Площадь застройки, м ² (%)	822,0 (13,1)
4.	Площадь твердых покрытий (проезды, тротуары, открытые парковочные места), в границах выделенного земельного участка, м ²	3 074,5
5.	Площадь озеленения в границах выделенного земельного участка, всего, м ²	2 381,5
	в том числе площадь площадок, м ²	274,0*

* площадки для игр детей, площадки для отдыха, спортивные площадки, хозяйственные площадки в количестве в соответствии с Решением Совета Депутатов мэрии г.Новосибирска №1288 (с изменениями).

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

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

2023-011-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

поверхностных и грунтовых вод.

Территория строительства не требует специальных мероприятий по инженерной подготовке, не подвержена паводковым затоплениям, подтоплению и прочим негативным воздействиям, в том числе угрозам разрушительных процессов природного и техногенного характера.

Для предотвращения намокания грунтов оснований предусмотрена система отвода поверхностных ливневых стоков открытым способом по водоотводным лоткам и лоткам проездов за счет планирования территории, устройства гидроизоляции конструкций, устройства отмостки зданий, устройства организованного водостока с кровли зданий.

Проектом предусматривается проведение мероприятий по восстановлению нарушенных при строительстве земель, а именно устройство газонов и покрытий, посадка деревьев и кустарников.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка земельного участка решена с учетом высотного положения существующей застройки и инженерных коммуникаций, с максимальным приближением к естественному рельефу и предусматривает в основном планировочные работы. Понижение рельефа запроектировано согласно естественному рельефу на северо-восток участка.

Отвод поверхностных ливневых стоков предусмотрен открытым способом по лоткам проездов на эксплуатируемой кровле автостоянки, на остальной территории закрытым способом в проектируемые дождеприемники. В местах не возможности обеспечить нормируемый уклон, предусмотрены вдоль проездов и стен подземной автостоянки лотки для водоотвода ливневых и талых стоков. Далее отвод предусмотрен закрытым способом через дренажные колодцы в существующую ливневую канализацию города, Технические условия на отвод и подключение поверхностных ливневых стоков от 16.06.2023г. №ТУ-Л-2730/23, выданные МУП г.Новосибирска «МЕТРО МиР».

Минимальный продольный уклон по проездам и площадкам – 3‰, максимальный 50,0‰. Поперечный уклон составляет 2,0‰.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа жилого дома, что соответствует абсолютной отметке – 137,55.

8. Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство предусмотрено с устройством проездов, тротуаров, газонов, восстановлением нарушенного благоустройства после строительства, организации открытых парковочных мест. Устройство площадок для игр детей, отдыха взрослых, для занятий спорта и хозяйственных площадок предусмотрено проектом на дворовой территории возле дома. Проезды предусмотрены с твердым асфальтобетонным покрытием, и обеспечивают беспрепятственный проезд пожарного и остального автотранспорта. Тротуары предусмотрены с покрытием тротуарной плиткой и оборудованы пандусами для съезда колясок, в том числе маломобильных граждан.

Площадки благоустройства предусмотрены в границах благоустройства расположены внутри дворовой территории на эксплуатируемой кровле автостоянки, предусмотрена установка малых архитектурных форм, в том числе детского игрового оборудования. Расстояния от проектируемых площадок до окон жилых зданий не менее 12,0м. Хозяйственная площадка предусмотрена только для сушки белья и на ней предусмотрена установка стоек для сушки белья.

На территории за границами абриса подземной автостоянки предусмотрено размещение открытых парковочных мест, озеленение и устройство проездов и тротуаров.

Вывоз мусора с территории предусмотрен, при помощи специального автотранспорта по расписанию. На территории предусмотрена огороженная площадка с твердым покрытием с установленными на неё контейнерами для твердых бытовых отходов

Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	Взам. Инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	2023-011-ПЗУ.ТЧ		Лист
											12

заглубленного типа, согласно сертификату соответствия на контейнеры расстояние от них возможно сокращать до 10м от наружных стен жилых зданий и детских площадок, при этом по проекту все площадки и жилые здания размещены на расстоянии не менее 20м, в соответствии с требованиями п.7.5 СП42.13330.2016.

Уличное освещение территории предусмотрено установкой подъездных светодиодных светильников на опорах, расположенных на проектируемых проездах в местах открытых парковочных мест и на площадках благоустройства, и устройством ночного освещения светильниками и подсветками на фасадах жилого дома и основных входах в здание.

Озеленение территории решено с учетом инженерных коммуникаций. Вся свободная территория озеленена посевом газонов, предусмотрена посадка высокорослых и низкорослых кустарников и деревьев.

Конструкции покрытий приняты:

1. Проездов, открытых автостоянок

- мелкозернистый асфальтобетон ГОСТ9128-97* - 0,04м
- крупнозернистый асфальтобетон ГОСТ 9128-97* - 0,06м
- щебень способом заклинки ГОСТ 25607-94* - 0,24м
- песок ГОСТ 8736-93 - 0,20м
- уплотненный грунт

2. Тротуаров

- тротуарная бетонная плитка - 0,08м
- песчано-цементная смесь - 0,03-0,05м
- щебень - 0,15м
- уплотненный грунт

3. Придомовые площадки, дорожки

- Покрытие из резиновой крошки - 0,30м (толщину определить на стадии РД расчетами на ударопоглощение, после выбора игровых и спортивных МАФ)
- Бетонное основание, армированное сеткой – 0,40мм
- Щебень по ГОСТ 8267-93 – 0,15м
- Геотекстиль
- основание состав кровли автостоянки, см. АР.

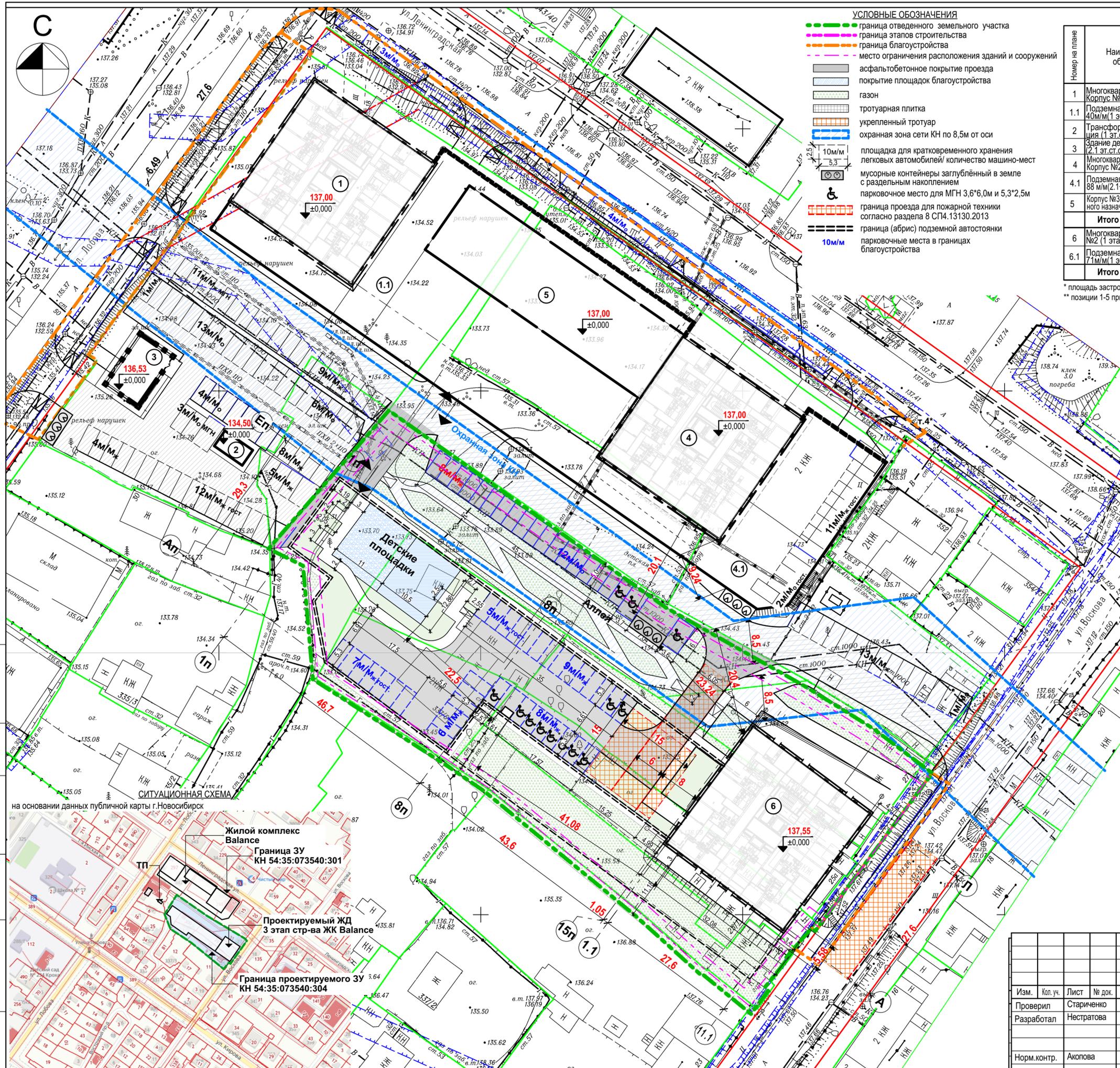
9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Подъезды к жилому дому предусмотрены с улицы Воскова и улицы Лобова далее по проектируемым проездам, общей шириной не менее 6,0м. Вдоль северного фасада здания предусмотрен проезд на открытые парковочные места и въезд в автостоянку.

Проезжая часть ул. Ленинградская проходит севернее проектируемого земельного участка, является улицей районного значения, ул. Лобова одностороннего движения в юго-западном направлении выходит на ул. Кирова – магистраль районного значения, ул. Воскова одностороннего движения в северо-западном направлении выходит на ул. Ленинградская.

Согласно ФЗ РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент и требования пожарной безопасности», и требований раздела 8 СП4.13130.2013 проектом предусмотрены проезды с двух продольных сторон к корпусам здания для проезда пожарной техники, которые расположены на расстоянии не менее 8,0-10,0м от стен здания и шириной не менее 6,0м.

Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	2023-011-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол Уч	Лист.	№ док.	Подпись	Дата		



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница отведенного земельного участка
 - граница этапов строительства
 - граница благоустройства
 - место ограничения расположения зданий и сооружений
 - асфальтобетонное покрытие проезда
 - покрытие площадок благоустройства
 - газон
 - тротуарная плитка
 - укрепленный тротуар
 - охранный зона сети КН по 8,5м от оси
 - площадка для кратковременного хранения легковых автомобилей / количество машино-мест
 - мусорные контейнеры заглубленный в земле с раздельным накоплением
 - парковочное место для МГН 3,6*6,0м и 5,3*2,5м
 - граница проезда для пожарной техники согласно раздела 8 СП4.13130.2013
 - граница (абрис) подземной автостоянки
 - парковочные места в границах благоустройства

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Квартир	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³		
					зданий	всего	здания	всего	здания	всего	
1	Многоквартирный жилой дом Корпус №1 (1 эт.ст. строящ-ся)	20	1	209	209	822,0	822,0	10066,01	14868,83	64890,92	64890,92
1.1	Подземная автостоянка 40м/м (1 эт.ст. строящ-ся)	-	-	-	-	1722,0*	-	-	1 457,7	13339,61	13339,61
2	Трансформаторная подстанция (1 эт.ст. строящ-ся)	1	1	-	-	36,0	36,0	-	-	108,0	108,0
3	Здание делового управления (2.1 эт.ст. строящ-ся)	2	1	-	-	86,0	86,0	-	154,12	887,2	887,2
4	Многоквартирный жилой дом Корпус №2 (2.2 эт.ст. строящ-ся)	20	1	207	207	817,0	817,0	10140,71	14845,29	51551,31	51551,31
4.1	Подземная автостоянка 88 м/м (2.1+2.2 эт.ст. строящ-ся)	-	-	-	-	3116,0*	-	-	2441,04	6943,23	6943,23
5	Корпус №3 с помещ. общественного назнач. (2.1 эт.ст. строящ-ся)	2	1	-	-	741,0	741,0	-	1260,73	5178,24	5178,24
Итого по уч-ку КН :301 :				5	416	4 960,0	2 502,0	20206,72	34891,15		142898,51
6	Многоквартирный жилой дом №2 (1 этап стр-ва)	20	1	209	209	822,0	822,0	10291,70	15 267,75	51551,31	51551,31
6.1	Подземная автостоянка 71м/м (1 этап стр-ва)	-	-	-	-	2068,0*	-	-	2 035,66	8 266,6	8 266,6
Итого по уч-ку КН :304 :				1	209	2890,0*	822,0	10218,56	17303,41		59 817,91

* площадь застройки с учетом эксплуатируемой кровли подземной части автостоянки -2890,0 кв.м.
 ** позиции 1-5 принимаем как существующие здания на другом участке в расчетах и проектировании не рассматриваются

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Наименование	Площадь, м² (%)
1	Общая площадь выделенного ЗУ	6 278,0 (100%)
2	Общая площадь благоустройства (в том числе площадь выделенного ЗУ)	6 500,0
3	Общая площадь застройки земельного участка	822,0(13,1%)
4	Общая площадь твердых покрытий (проездов, тротуаров, отмостки здания)	3 074,5
5	Общая площадь озеленения земельного участка, в том числе площадь площадок благоустройства	2 381,5

РАСЧЕТ СТОЯНОК АВТОМОБИЛЕЙ

№ п.п./обознач. на плане	Наименование площадок	Нормативный показатель	Количество машино-мест	
			по расчету	по проекту
1	Парковочные места для жителей*	1 маш.место на 105кв.м. общей площади кв., но не менее 0,5 маш.места на квартиру*	Жилой дом №6 (по ГП) - 10107,40/105 * 1= 96 маш.мест. Всего - 105м/м	В подземной автостоянке - 71м/м, на открытых парковочных местах - 35м/м. Всего - 106 маш.мест
2	Парковочные места для МГН	10%, из них 5% на кресло-коляске с размерами 3,6х6,0м	105*0,1= 10,5м/м, из них 1м/м с размерами 3,6х6,0м	Всего 11 маш.мест
3	Гостевые парковочные места*	15% от общего расчетного кол-ва м/мест	105*0,15= 16 маш.мест	12 маш.мест
4	Парковочные места для магазинов*	1м/место на 80кв.м.	ЖД №6 (по ГП) - 398,29/80,0=4,98= 5 маш.мест. Всего 5 маш.мест	12 маш.мест на открытых парк. местах, из них 2 маш.м. с размерами 3,6х6,0м
5	Парковочные места офисов	1 м/место на 60кв.м.	K1= 51,93/60,0=1 маш.место. Всего 1 маш.место	
6	Парковочные места для МГН	10%, из них 5% на кресло-коляске с размерами 3,6х6,0м	всего 5*1=5м/м, тогда 6*0,1= 0,6=1м/м, из них 1м/м с размерами 3,6х6,0м	
Всего:			Всего - 105+5+1= 111 маш.мест	71 маш.мест в подземной автостоянке, на открытой парковке в границах участка - 47 маш.мест. Всего: 71+47= 118 маш.мест

* Решение совета депутатов об утверждении норм градостроительного проектирования г.Новосибирска №1288 от 24.06.2009 г. «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска» (с изменениями)

ВЕДОМОСТЬ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА

№ п.п.	Наименование	Нормативная площадь	Размер площадок, кв.м.		Примечание (обозначение на плане)
			по расчету	по проекту	
1.	Предельный минимальный размер площадок благоустройства (площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и озеленения)	14 кв.м. на 100кв.м. общей площади ЖД	ЖД №6 по ГП - 10107,40/14=1415,0кв.м. 1415,0кв.м.	2 381,5 кв.м. из них детская и спортивная площадки - 274,0кв.м.	Д - детская В - для взрослых Ф - для спорта Х - хозяйств-е

Общая площадь квартир в ЖД №6 (по ГП) - 10107,40 кв.м. Количество жителей в ЖД №6 (по ГП) - 421 человек. (при нормативе обеспеченности 24кв.м./чел.)
 поз.1 нормативный показатель согласно Решения совета депутатов об утверждении норм градостроительного проектирования г.Новосибирска №1288 от 24.06.2009 г. «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска» (с изменениями)

2023-011-ПЗУ

Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска					Стадия	Лист	Листов	
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П	1	6
Проверил	Стариченко				05.23			
Разработал	Нестратова				05.23			
Норм.контр.	Акопова				05.23			
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500						ООО "Сибпроектстрой" г.Новосибирск		

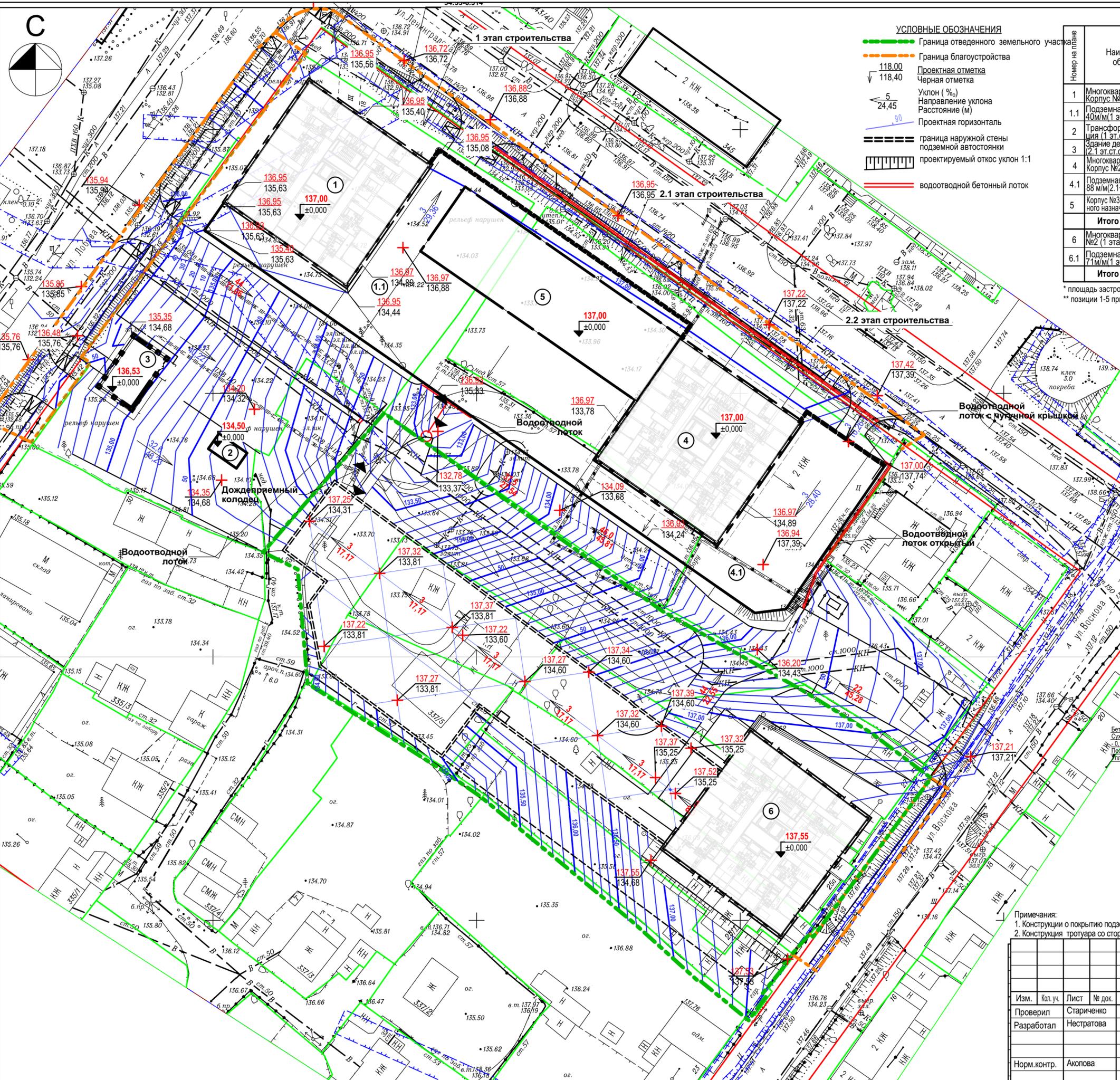
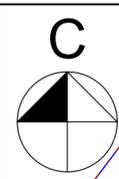
СОГЛАСОВАНО:
 Взамен инв. N
 Подпись и дата
 Инв. N подл.

на основании данных публичной карты г.Новосибирск

Жилой комплекс Balance
 Граница ЗУ КН 54:35:073540:301

Проектируемый ЖД 3 этап стр-ва ЖК Balance

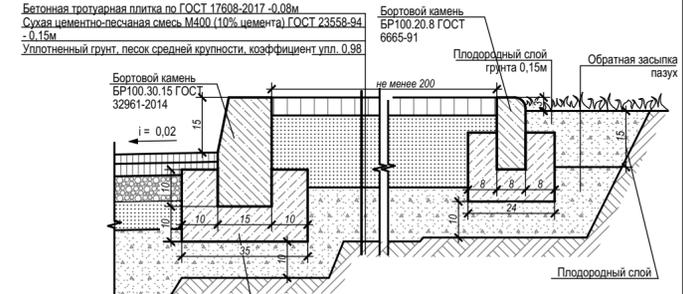
Граница проектируемого ЗУ КН 54:35:073540:304



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница отведенного земельного участка
 - Граница благоустройства
 - Проектная отметка
 - Черная отметка
 - ↘ Уклон (%)
 - ↘ Направление уклона
 - ↘ Расстояние (м)
 - Проектная горизонталь
 - граница наружной стены подземной автостоянки
 - проектируемый откос уклон 1:1
 - водоотводной бетонный лоток

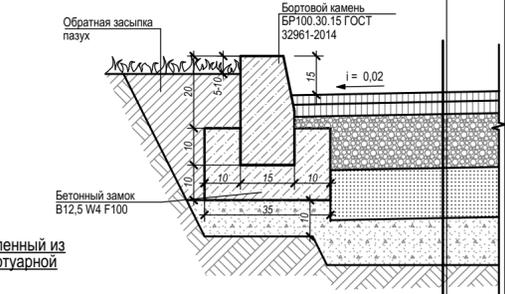
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	зданий	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³		
				квартир	зданий	застройки	общая площадь	здания	здания	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом Корпус №1 (1 эт.ст. строящ-ся)	20	1	209	209	822,0	822,0	10066,01	14868,83	64890,92	64890,92
1.1	Подземная автостоянка 40м/м (1 эт.ст. строящ-ся)	-	-	-	-	1722,0*	-	-	1457,7	13339,61	13339,61
2	Трансформаторная подстанция (1 эт.ст. строящ-ся)	1	1	-	-	36,0	36,0	-	-	108,0	108,0
3	Здание делового управления (2.1 эт.ст. строящ-ся)	2	1	-	-	86,0	86,0	-	154,12	887,2	887,2
4	Многоквартирный жилой дом Корпус №2 (2.2 эт.ст. строящ-ся)	20	1	207	207	817,0	817,0	10140,71	14845,29	51551,31	51551,31
4.1	Подземная автостоянка 88 м/м (2.1+2.2 эт.ст. строящ-ся)	-	-	-	-	3116,0*	-	-	2441,04	6943,23	6943,23
5	Корпус №3 с помещ. общественного назнач. (2.1 эт.ст. строящ-ся)	2	1	-	-	741,0	741,0	-	1260,73	5178,24	5178,24
Итого по уч-ку КН :301 :				5	416	4 960,0	2 502,0	20206,72	34891,15	142898,51	
6	Многоквартирный жилой дом №2 (1 этап строи-ва)	20	1	209	209	822,0	822,0	10291,70	15 267,75	51551,31	51551,31
6.1	Подземная автостоянка 71м/м (1 этап стр-ва)	-	-	-	-	2068,0*	-	-	2 035,66	8 266,6	8 266,6
Итого по уч-ку КН :304 :				1	209	2890,0*	822,0	10218,56	17303,41	59 817,91	

* площадь застройки с учетом эксплуатируемой кровли подземной автостоянки -2890,0 кв.м.
 ** позиции 1-5 принимаем как существующие здания на другом участке в расчетах и проектировании не рассматриваются



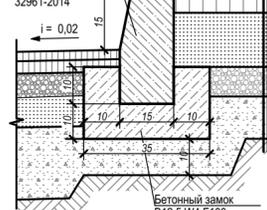
тип 1 Покрытие проезда из асфальтобетона

Плотный асфальтобетон, мелкозернистый, горячий, тип А, марка II ГОСТ 9128-2013 на битуме БНД 100/130 по ГОСТ 33133-2014 -0,05м
 Асфальтобетон пористый, мелкозернистый, горячий, марка II ГОСТ 9128-2013 на битуме БНД 100/130 по ГОСТ 33133-2014 -0,07м
 Щебень труднопластичным фракции 40-80 (70)мм по ГОСТ 25607-2009 с заклиникой фракционированным мелким щебнем - 0,20м
 Песок средней крупности с содержанием пылеватой-глинистой фракции 5%, Кф≥ 2м/сут ГОСТ 32824-2014 - 0,25м
 Уплотненный грунт - песок средней крупности, коэффициент упл. 0,98



тип 4 Тротуар усиленный из декоративной тротуарной плитки

Бетонная тротуарная плита по ГОСТ 17608-2017 -0,08м
 Сухая цементно-песчаная смесь М400 (10% цемента) ГОСТ 23558-94 -0,15м
 Песок ГОСТ 32824-2014-0,15
 Плотный грунт коэф. 0,98



тип 3 Покрытие площадок

Резиновая крошка - 0,30м
 Бетонное основание, армированное сеткой - 0,40м
 Щебень крупн. 1-2см - 0,15м
 Геотекстиль
 Пирог кровли автостоянки см. АР

тип 7 Конструкция покрытия тротуара с георешеткой

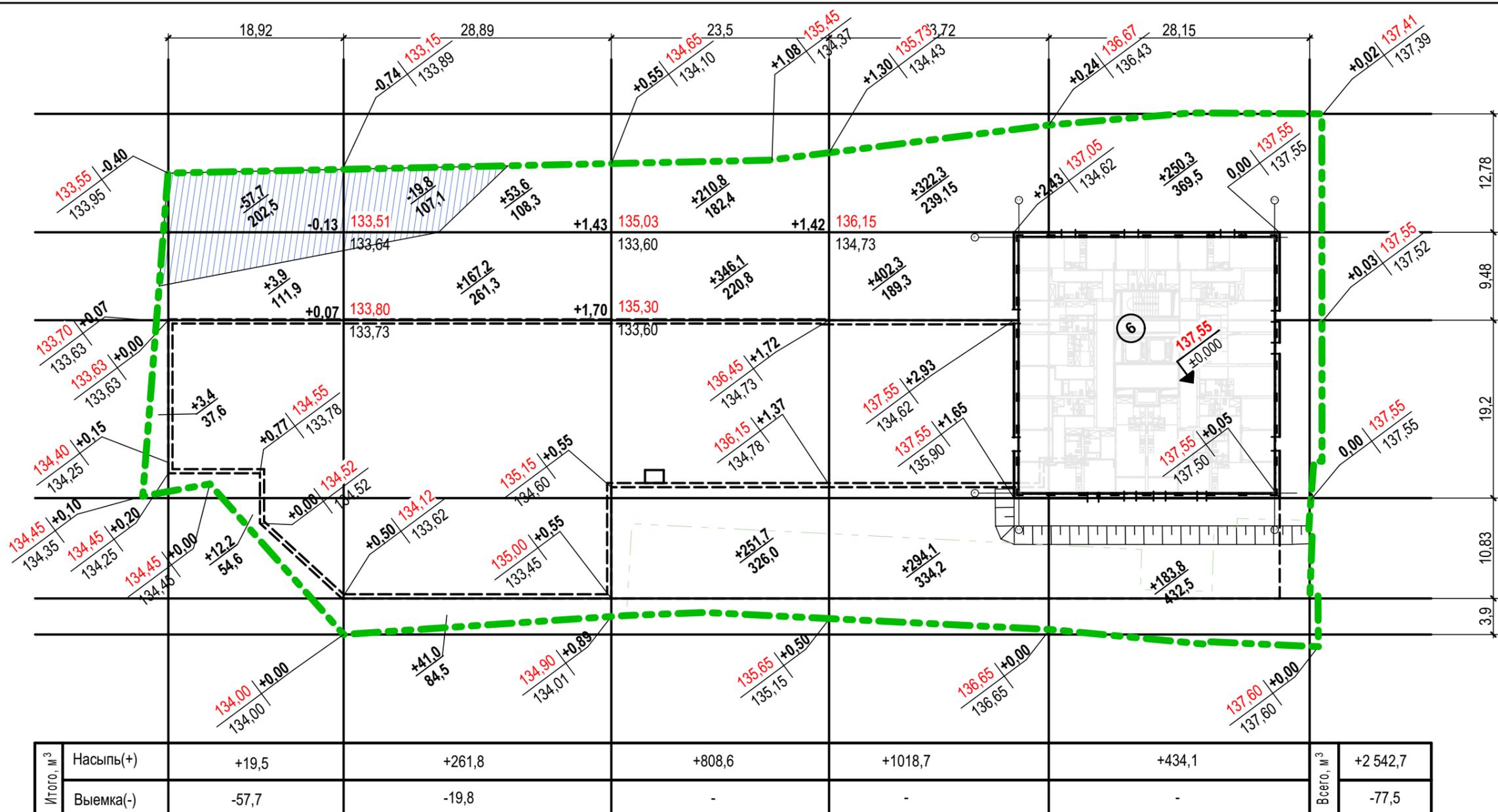
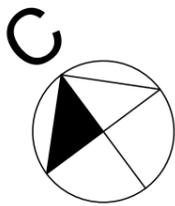
1. Вегетативный слой георешеткой - 0,15м
 2. Иглопробивной термообработанный геотекстиль Технониколь 300г/м²
 3. Щебень фракции 5-20мм -100...430мм
 4. Пирог кровли автостоянки см. раздел АР.

Примечания:
 1. Конструкции о покрытие подземной автостоянки автомобилей разработаны в разделе АР.
 2. Конструкция тротуара со стороны ул.Воскова усиленная в зоне проезда пожарной техники см. лист ПЗУ-1.

2023-011-ПЗУ

Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска				Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Проверил		Стариченко			05.23	
Разработал		Нестратова			05.23	
Норм.контр.		Акопова			05.23	
План организации рельефа. М 1:500						ООО "Сибпротектстрой" г.Новосибирск

СОГЛАСОВАНО:
Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

№ п/п	Наименование грунта	Количество		Примечание
		Насыпь (+)	Выемка (-)	
1	Грунт планировки территории	2 542,7	77,5	
2	Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:		11 941,6	
а	автоторожного покрытия, тротуаров, площадок		898,10	
б	для плодородной почвы на участках озеленения		460,50	
в	устройство инженерных сетей		511,0	
г	подземная часть здания		10 072,0	вывоз
3	Поправка на уплотнение грунта, K=0,1	254,30		
4	Всего пригодного грунта	2 797,0	11 941,6	
5	Избыток пригодного грунта	9 144,6		
6	Плодородный грунт, всего в т.ч.			
а	необходимый для озеленения территории	460,50	-	
б	недостаток плодородного грунта		460,50	
7	Итого перерабатываемого грунта	11 941,6	11 941,6	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



* при расчете земляных масс учтена выемка под здание, необходимо уточнить объем котлована в рабочей документации в разделе КЖ

2023-011-ПЗУ

Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Проверил	Стариченко				05.23
Разработал	Нестратова				05.23
Норм.контр.	Акопова				05.23

Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой

Стадия	Лист	Листов
П	3	5

План земляных масс. М 1:500

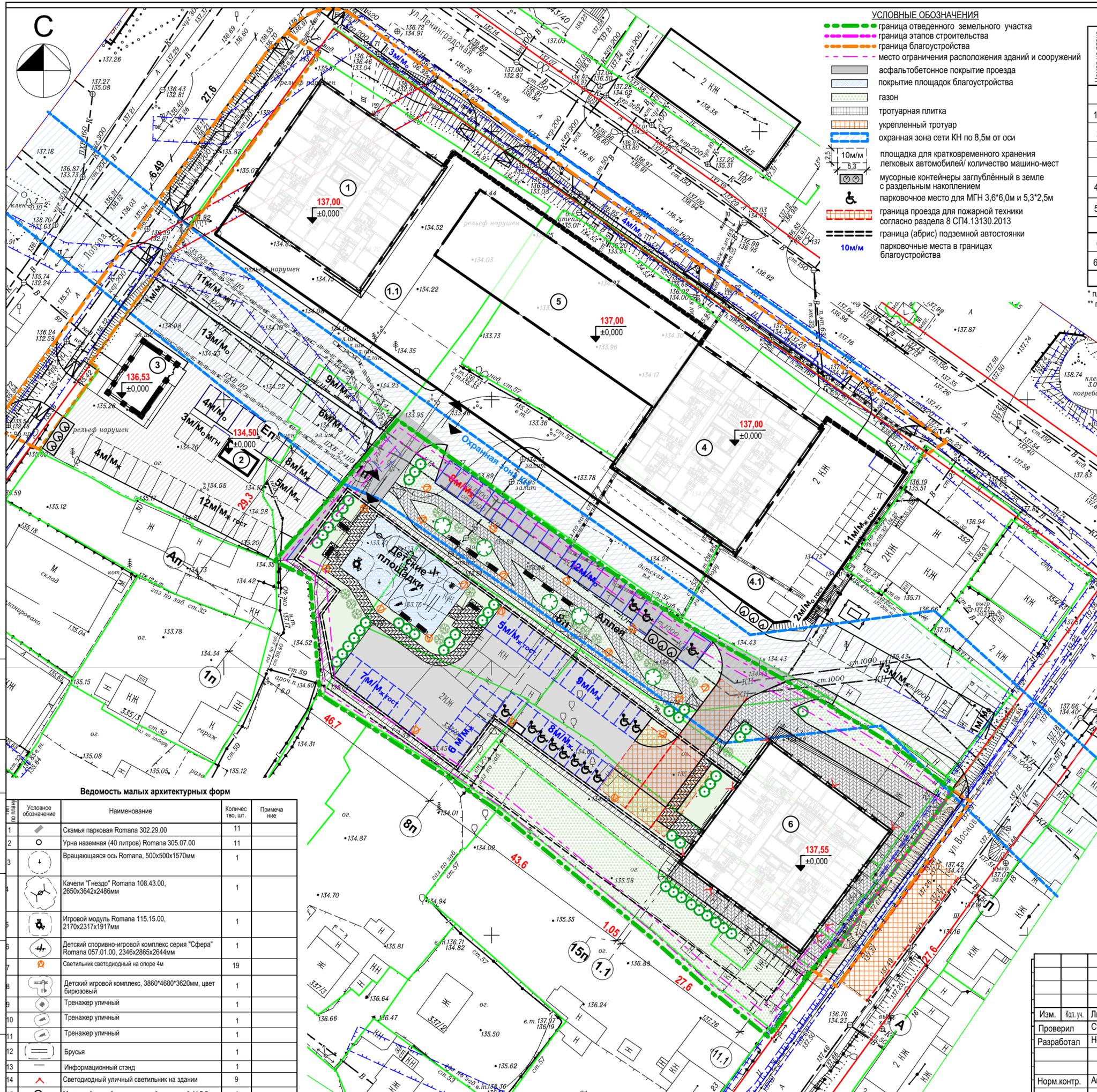
ООО "Сибпроекттехстрой" г.Новосибирск

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница отведенного земельного участка
 - граница этапов строительства
 - граница благоустройства
 - место ограничения расположения зданий и сооружений
 - асфальтобетонное покрытие проезда
 - покрытие площадок благоустройства
 - газон
 - тротуарная плитка
 - укрепленный тротуар
 - охранная зона сети КН по 8,5м от оси
 - площадка для кратковременного хранения легковых автомобилей / количество машино-мест
 - мусорные контейнеры заглубленный в земле с раздельным накоплением
 - парковочное место для МГН 3,6*6,0м и 5,3*2,5м
 - граница проезда для пожарной техники согласно раздела 8 СП4.13130.2013
 - граница (абрис) подземной автостоянки
 - парковочные места в границах благоустройства

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	зданий	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³			
				квартир	зданий	застройки	общая площадь	здания	здания		
1	Многоквартирный жилой дом Корпус №1 (1 эт.ст. строящ-ся)	20	1	209	209	822,0	822,0	10066,01	14868,83	64890,92	64890,92
1.1	Подземная автостоянка 40М/М (1 эт.ст. строящ-ся)	-	-	-	-	1722,0*	-	-	-	1457,7	13339,61
2	Трансформаторная подстанция (1 эт.ст. строящ-ся)	1	1	-	-	36,0	36,0	-	-	108,0	108,0
3	Здание делового управления (2,1 эт.ст. строящ-ся)	2	1	-	-	86,0	86,0	-	-	154,12	887,2
4	Многоквартирный жилой дом Корпус №2 (2,2 эт.ст. строящ-ся)	20	1	207	207	817,0	817,0	10140,71	14845,29	51551,31	51551,31
4.1	Подземная автостоянка 88 М/М (2,1+2,2 эт.ст. строящ-ся)	-	-	-	-	3116,0*	-	-	-	2441,04	6943,23
5	Корпус №3 с помещ. общественного назнач. (2,1 эт.ст. строящ-ся)	2	1	-	-	741,0	741,0	-	-	1260,73	5178,24
Итого по уч-ку КН :301 :				5	416	4 960,0	2 502,0	20206,72	34891,15		142898,51
6	Многоквартирный жилой дом №2 (1 этап стр-ва)	20	1	209	209	822,0	822,0	10291,70	15 267,75	51551,31	51551,31
6.1	Подземная автостоянка 71М/М (1 этап стр-ва)	-	-	-	-	2068,0*	-	-	-	2 035,66	8 266,6
Итого по уч-ку КН :304 :				1	209	2890,0*	822,0	10218,56	17303,41		59 817,91

* площадь застройки с учетом эксплуатируемой кровли подземной части автостоянки -2890,0 кв.м.
 ** позиции 1-5 принимаем как существующие здания на другом участке в расчетах и проектировании не рассматриваются

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Тип	Наименование	Единица изм.	Площадь покрытия, количество		Примечание (обозначение)
			по уплотненному грунту	по кровле парковки	
1	Проезд из асфальтобетона с бортовым камнем БР 100.30.15 ГОСТ 6665-91	кв.м.	655,0	1 071,0	
2	Тротуар из декоративной тротуарной плитки с бортовым камнем БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91	пог.м.	137,0	89,0	
3	Покрывание площадок из резиновой крошки с бортовым камнем БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91	кв.м.	274,0	29,0	
4	Тротуар усиленный из декоративной тротуарной плитки, с бортовым камнем БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91	кв.м.	32,0	9,0	
5	Отмостка из бетона, с бортовым камнем БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91	кв.м.	187,0	117,0	
6	Площадка ТБО, тротуар и площадка из асфальтобетона, с бортовым камнем БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91	кв.м.	17,5	25,0	
7	Тротуар из тротуарной плитки за границей ЗУ с бортовым камнем БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91	кв.м.	129,0	50,0	

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	Кол-во, шт. Всего в границах ЗУ.	Примечание (обознач. на плане)
1	Пузыреплодник калинолистный зеленый	0,3-0,6	80	
2	Спирея серая "Grefsheim"	0,2-0,6	19	
3	Сирень обыкновенная	1,0-1,2	5	
4	Газон многолетних трав по покрытию подземной автостоянки, м²	-	414,3	норма высевы 40 г на 1 м²: матлик луговой 40%; райграс пастбищ. - 40% овсяница красная - 20%
5	Газон многолетних трав по грунту в границе отвода, м²	-	1 881,2	
6	Газон многолетних трав по грунту в границе благоустройства, м²	-	62,0	
7	Газон многолетних трав укрепленные для проезда пожарной техники (нижний слой щебень), м²	-	86,0	

Экспликация площадок благоустройства

№ п.п.	Наименование	Нормативная площадь	Размер площадок, кв.м.		Примечание (обозначение на плане)
			по расчету	по проекту	
1.	Площадка для игр детей	14 кв.м. на 100 кв.м. общей площади ЖД	101,07, 40/100	139,0	Д
2.	Площадка для занятий физкультурой		141,5, 0,-	135,0	Ф
3.	Площадка для отдыха взрослых			60,0	В
4.	Хозяйственная площадка (для ТБО)			17,5	Х
Итого площадок Д, Ф, В, Х			351,5		

1. Малые архитектурные формы показаны условно, поставляются в комплекте с паспортами и сертификатами соответствия оборудования на безопасность, может быть заменено на иное оборудование с аналогичными характеристиками, поставленное оборудование должно соответствовать требованиям безопасности оборудования для детских игровых площадок ТР ЕАЭС 042/2017 и требованиям ГОСТ Р 52169-2012.
 2. Производитель уличных светильников обязан предоставить сертификаты соответствия на продукцию.
 Примечание - по благоустройству территории проектируется отдельно дизайн-проект на стадии рабочей документация. Озеленение, подбор и установка малых архитектурных форм выполняются по заданию Заказчика и согласно разработанного дизайн-проекта.

Ведомость малых архитектурных форм

№ п.п.	Условное обозначение	Наименование	Количество, шт.	Примечание
1	■	Скамья парковая Romana 302.29.00	11	
2	○	Урна наземная (40 литров) Romana 305.07.00	11	
3	○	Вращающаяся ось Romana, 500x500x1570мм	1	
4	○	Качели "Гнездо" Romana 108.43.00, 2650x3642x2486мм	1	
5	○	Игровой модуль Romana 115.15.00, 2170x2317x1917мм	1	
6	○	Детский спортивно-игровой комплекс серия "Сфера" Romana 057.01.00, 2346x2865x2644мм	1	
7	○	Светильник светодиодный на опоре 4м	19	
8	○	Детский игровой комплекс, 3860*4680*3620мм, цвет бирюзовый	1	
9	○	Тренажер уличный	1	
10	○	Тренажер уличный	1	
11	○	Тренажер уличный	1	
12	○	Брусья	1	
13	○	Информационный стэнд	1	
14	○	Светодиодный уличный светильник на здании	9	
15	○	Мусорный контейнер подземный с крышкой, V-5,0л	3	

2023-011-ПЗУ

Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Дата
Проверил	Стариченко			05.23
Разработал	Нестратова			05.23
Норм.контр.	Акопова			05.23
Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой				
План благоустройства и озеленения. М 1:500				
Стадия	Лист	Листов		
П	4	6		
ООО "Сибпроектстрой" г.Новосибирск				

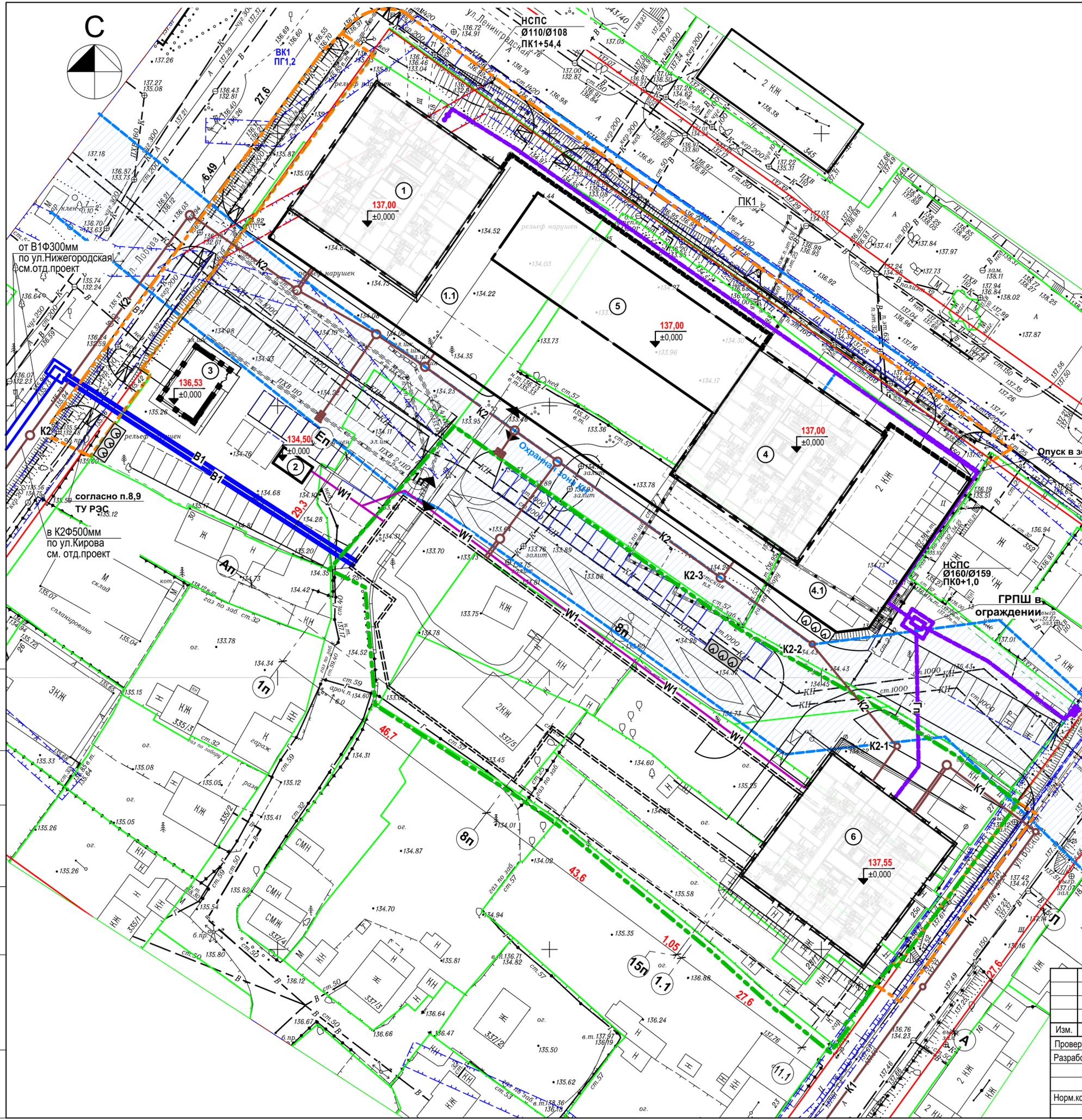
СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N
 Подпись и дата
 Инв. N подл.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	здания	застройки	общая площадь	здания	здания	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом Корпус №1 (1 эт. ст. строящ-ся)	20	1	209	209	822,0	822,0	10066,01	14868,83	64890,92	64890,92
1.1	Подземная автостоянка 40М/М (1 эт. ст. строящ-ся)	-	-	-	-	1722,0*	-	-	1 457,7	13339,61	13339,61
2	Трансформаторная подстанция (1 эт. ст. строящ-ся)	1	1	-	-	36,0	36,0	-	-	108,0	108,0
3	Здание делового управления (2.1 эт. ст. строящ-ся)	2	1	-	-	86,0	86,0	-	154,12	887,2	887,2
4	Многоквартирный жилой дом Корпус №2 (2.2 эт. ст. строящ-ся)	20	1	207	207	817,0	817,0	10140,71	14845,29	51551,31	51551,31
4.1	Подземная автостоянка 88 М/М (2.1+2.2 эт. ст. строящ-ся)	-	-	-	-	3116,0*	-	-	2441,04	6943,23	6943,23
5	Корпус №3 с помещ. общественного назнач. (2.1 эт. ст. строящ-ся)	2	1	-	-	741,0	741,0	-	1260,73	5178,24	5178,24
Итого по уч-ку КН :301 :			5	416	4 960,0	2 502,0	20206,72	34891,15		142898,51	
6	Многоквартирный жилой дом №2 (1 этап строит-ва)	20	1	209	209	822,0	822,0	10291,70	15 267,75	51551,31	51551,31
6.1	Подземная автостоянка 71М/М (1 этап стр-ва)	-	-	-	-	2068,0*	-	-	2 035,66	8 266,6	8 266,6
Итого по уч-ку КН :304 :			1	209	2890,0*	822,0	10218,56	17303,41		59 817,91	

* площадь застройки с учетом эксплуатируемой кровли подземной части автостоянки -2890,0 кв.м.
 ** позиции 1-5 принимаем как существующие здания на другом участке в расчетах и проектировании не рассматриваются



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница отведенного земельного участка
- граница благоустройства
- Г_п проектируемые сети газоснабжения
- В_п проектируемые сети водопровода
- К₁ проектируемые сети хозяйственно-бытовой канализации
- К₂ закрытая сеть проектируемой ливневой канализации
- W₁ проектируемые кабельные электрические сети
- ВК колодец (камера) на проектируемой сети водоснабжения
- ДК дождеприемник проектируемый
- ПГ пожарный гидрант

СОГЛАСОВАНО:

Изм. N подл. Подпись и дата. Взамен инв. N

					2023-011-ПЗУ				
					Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул.Воскова в Октябрьском районе г.Новосибирска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенными объектами обслуживания жилой застройки и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Стариченко				05.23		П	5	6
Разработал	Нестратова				05.23				
Норм.контр.	Акопова				05.23	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500			
							ООО "Сибпротектстрой" г.Новосибирск		