



## ООО "АСЕС–Строй"

630041 г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, 30, корпус 8, офис 2  
e-mail: [oooases-stroi@mail.ru](mailto:oooases-stroi@mail.ru)

ИНН5405371644/ОГРН 1085405012110

Ассоциация СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ» рег. № 1619, от 16.03.2021г.

Заказчик: ООО «СЗ РНГС-ИНВЕСТ»

Объект: Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513

### ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

74.1-ПЗУ

Том 2

| Изм. | № док. | Подп.     | Дата       |
|------|--------|-----------|------------|
| 1    | 10-22  | <i>Рт</i> | 14.11.2022 |
| 2    | 7-23   | <i>Рт</i> | 04.04.2023 |
| 3    | 8-23   | <i>Рт</i> | 18.04.2023 |



# ООО "АСЕС-Строй"

630041 г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, 30, корпус 8, офис 2  
e-mail: [oooases-stroi@mail.ru](mailto:oooases-stroi@mail.ru)

ИНН5405371644/ОГРН 1085405012110

Ассоциация СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ» рег. № 1619, от 16.03.2021г.

Согласовано:

Генеральный директор

ООО «СЗ РНГС-ИНВЕСТ»

В.Н. Якунин



Заказчик: ООО «СЗ РНГС-ИНВЕСТ»

Объект: Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

74.1-ПЗУ

Том 2

| Изм. | № док. | Подп.       | Дата       |
|------|--------|-------------|------------|
| 1    | 10-22  | <i>Ф.Ф.</i> | 14.11.2022 |
| 2    | 7-23   | <i>Ф.Ф.</i> | 04.04.2023 |
| 3    | 8-23   | <i>Ф.Ф.</i> | 18.04.2023 |

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

0074-2

Директор



А.А. Самойлов

Новосибирск, 2022

| Обозначение | Наименование   | Примечание   |
|-------------|--|--------------|
| 74.1-ПЗУ-С  | Содержание тома  | Изм 3. (зам) |
| 74.1-ПЗУ    | Текстовая часть  | Изм 3. (зам) |
|             | Графическая часть  |              |
|             | Ситуационная схема   | Изм 3. (зам) |
|             | Схема планировочной организации земельного участка (Разбивочный план здания) | Изм 3. (зам) |
|             | План организации рельефа   | Изм 3. (зам) |
|             | План земляных масс   | Изм 3. (зам) |
|             | План благоустройства территории  | Изм 3. (зам) |
|             | Сводный план инженерных сетей  | Изм 3. (зам) |

| Инв. № подл. | 0074-2 | Подп. и дата |           | Взам. инв. № |                  |             |                 |                   |      |        |
|--------------|--------|--------------|-----------|--------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------|------|--------|
|              |        | Подп.        | Дата      | Взам.        | Инв. №           |             |                 |                   |      |        |
|              |        | 3            | -         | Зам.         | 8-23             | <i>Сева</i> | 18.04.23        | <b>74.1-ПЗУ-С</b> |      |        |
|              |        | Изм.         | Кол.уч    | Лист         | №док.            | Подп.       | Дата            |                   |      |        |
|              |        | Разраб.      | Титова    |              | <i>Титова</i>    | 06.12.22    | Содержание тома | Стадия            | Лист | Листов |
|              |        | Проверил     | Самойлов  |              | <i>Самойлов</i>  | 06.12.22    |                 | П                 | 1    | 1      |
|              |        | Н.контр.     | Гаврилкин |              | <i>Гаврилкин</i> | 06.12.22    |                 | ООО "АСЕС-Строй"  |      |        |



## Основание для внесения изменений и краткое содержание о внесенных изменениях

В настоящей корректировке проектной документации использованы материалы и исходные данные, в том числе ранее разработанной проектной документации шифр 74.1 объекта: «Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513», имеющей положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СТРОЙПРОМГРУПП» № 54-2-1-3-076357-2022 от 29.10.2022г.:

Градостроительный план земельного участка №54-2-03-0-00-2023-0454 от 04.04.2023г.

Подтверждение ГИПа ООО «АСЕС-Строй» №10-22 от 14.11.2022г.

Подтверждение ГИПа ООО «АСЕС-Строй» № 7-23 от 04.04.2023г.

Подтверждение ГИПа ООО «АСЕС-Строй» № 8-23 от 18.04.2023г.

## Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

### 1. Общая часть. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Проектная документация разработана на основании договора № 74.1 от 06.06.2022г. на строительство объекта: «Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513».

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

- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*№»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 "Изменения и дополнения N 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция";
- СП 4.13130.2013 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты".
- Решением совета депутатов г. Новосибирска от 24 июня 2009 г. N 1288 « О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» ;
- Постановлением мэрии г. Новосибирска №563-а «Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска»;
- СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

|      |        |      |       |       |      |        |              |              |               |          |      |
|------|--------|------|-------|-------|------|--------|--------------|--------------|---------------|----------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата | 0074-2 | Взам. инв. № | Подп. и дата | Инав. № подл. | 74.1-ПЗУ | Лист |
|      |        |      |       |       |      |        |              |              |               |          | 3    |

Климатический подрайон строительства 1 В

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92- минус 42°С.

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

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

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

Зона влажности - сухая (приложение В ).

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

Расчетное значение веса снегового покрова - 2,4 кПа (240кг/м<sup>2</sup>);

Ветровая нагрузка- 0,38 кПа (38 кг/м<sup>2</sup>).

Господствующие ветры – юго-западного направления

Сейсмичность - 6 баллов.

Земельный участок с кад.№ 54:35:091395:513, отведенный под строительство Гостиницы со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией расположен ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска.

Земельный участок с кад.№ 54:35:091395:513 расположен в территориальной зоне «Зона научно-производственная (П-3)», согласно Градостроительному плану №РФ-54-2-03-0-00-2023-0454, выданному департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, от 04.04.2023г.

Площадь участка с кадастровым №54:35:091395:513 границе землеотвода– 0,9053га.

Перепад суц. рельефа по территории составляет – 2.10м (140,30-142,40).

Отведенный земельный участок ограничен:

с севера – территорией административного здания – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №24 по Новосибирской области (ул. Кутателадзе,16а);

с севера – территорией промпредприятия ООО «ЭкспертНефтеГаз», для данного предприятия установлена СЗЗ, в границах которой располагается проектируемый участок;

с запада – земельным участком с кад.№ 54:35:091395:74, на котором распорожен ТЦ «Бысто Молл»;

с востока – земельным участком с кад.№ 54:35:091395:191, отведенным под строительство гостинцы;


с юга – земельным участком с кад.№ 54:35:091395:40, на котором расположено административное здание.

Проектируемая площадка предоставляет собой пустырь, заросший кустарником. Капитальные строения отсутствуют.

#### Инженерно-геологическое строение площадки.

В геологическом строении площадки принимают участие аллювиальные отложения IV надпойменной террасы р. Обь (а 4 III) верхнечетвертичного возраста, представленные супесями от желтовато-бурого до зеленовато-серого цвета ожелезненными и серыми суглинками. С поверхности площадки залегает насыпной грунт (t IV), мощностью 2,7-3,1 м.

|              |        |
|--------------|--------|
| Взам. инв. № |        |
| Подп. и дата |        |
| Инв. № подл. | 0074-2 |

|      |        |      |       |   |          |
|------|--------|------|-------|---|----------|
| 3    | -      | Зам. | 8-23  |  | 18.04.23 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп.   | Дата     |

**74.1-ПЗУ**

Лист

3

В разрезе площадки в пределах исследуемой глубины (45,0-48,0 м) в соответствии с номенклатурой ГОСТ 25100-2011 "Грунты. Классификация" выделено 5 инженерно-геологических элементов (ИГЭ) и 1 слой.

Описание элементов и условия их залегания приведены ниже.

ИГЭ-1. Насыпной грунт: смесь супеси, песка, почвы с включениями кирпича до 5-10 %, древесины, дресвы до 5-15 %, бытового мусора (t IV), мощностью 2,7-3,8 м. Распространен в пределах всей исследуемой площадки до глубины 2,7-3,8 м.

ИГЭ-2. Супесь песчанистая водонасыщенная пластичная незасоленная с прослоями текучей и суглинка и песка, мощностью 9,6-10,5 м (а 4 III). Распространена в пределах всей исследуемой площадки в интервале глубин от 2,7-3,8 до 13,0-13,6 м.

ИГЭ-3. Супесь пылеватая водонасыщенная пластичная незасоленная с прослоями текучей и суглинка, мощностью 1,8-2,7 м (а 4 III). Распространена в пределах всей площадки в интервале глубин от 13,0-13,6 до 13,0-15,6 м.

ИГЭ-4. Суглинок легкий пылеватый водонасыщенный мягкопластичный незасоленный с прослоями текучепластичного, тугопластичного и супеси, мощностью 6,6-9,2 м (а 4 III),

Распространен в пределах всей исследуемой площадки в интервале глубин от 13,0-15,6 до 22,2-24,4 м.

ИГЭ-5. Супесь песчанистая водонасыщенная пластичная незасоленная с прослоями текучей, суглинка и песка, мощностью 16,0-17,8 м (а 4 III). Распространена в пределах всей исследуемой площадки в интервале глубин от 22,2-22,4 до 38,6-39,4 м.

ИГЭ-6. Суглинок тяжелый пылеватый водонасыщенный тугопластичный незасоленный с прослоями мягкопластичного и супеси, мощностью 4,4-5,6 м (а 4 III).

Распространен в пределах всей исследуемой площадки в интервале глубин от 38,6 до 43,4-44,2 м.

#### Гидрогеологические условия.

Подземные воды в период проведения изысканий с 26 июля по 17 августа 2022 г. зафиксированы на глубине 2,7-3,5 м, что соответствует отметкам 137,15-137,89 м.


По условиям формирования, режиму и гидродинамическим характеристикам водоносный горизонт относится к грунтовым безнапорным. Водовмещающими являются супеси ИГЭ-2, 3 и 5, суглинки ИГЭ-4 и 6.

Режим грунтовых вод нарушен, исследуемая площадка подтоплена вследствие техногенного подъема уровня грунтовых вод.

На фоне нарушенного режима наблюдается сезонное колебание уровня грунтовых вод.

Положение уровня грунтовых вод зависит, в основном, от инфильтрации атмосферных осадков и талых вод. По данным мониторинга за уровнем подземных вод амплитуда сезонного колебания составляет, порядка, 2,0-2,5 м [17]. Наиболее высокие уровни наблюдаются в мае - июне, наиболее низкие в марте - апреле. Зафиксированный уровень грунтовых вод близок к минимальному положению в годовом разрезе уровня воды. Повышение уровня грунтовых вод от зафиксированного в период проведения изысканий (июль-август 2022 г.) возможно на 0,5-1,0 м, понижение на 1,0-1,5 м.

По классификации О.А. Алекина грунтовые воды по химическому составу относятся к гидрокарбонатному классу, кальциевой группе, I и II типам. Сухой остаток составляет 485-502 мг/л (воды пресные), общая жесткость 7,6-9,0 мг-экв/л (воды умеренно жесткие и жесткие), рН = 7,52-7,61 (реакция среды слабощелочная). Агрессивная углекислота в воде не обнаружена.

|      |        |      |       |       |      |        |              |              |              |                 |   |      |      |   |          |      |
|------|--------|------|-------|-------|------|--------|--------------|--------------|--------------|-----------------|---|------|------|---|----------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата | 0074-2 | Взам. инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл. | <b>74.1-ПЗУ</b> |   |      |      |   |          | Лист |
|      |        |      |       |       |      |        |              |              |              | 3               | - | Зам. | 8-23 |  | 18.04.23 | 4    |

В зоне строительства проектируемого здания расположены следующие инженерные сети: тепловая сеть d-2x125 (вынос), водопровод d-2x100 (вынос), несколько подземных ЛЭП 0,4 кВ (подлежат выносу), канализация бытовая d-500, канализация ливневая d-500.

Земельный участок частично находится в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов №54:35-6.4521, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 7090м<sup>2</sup>.

Проектируемый земельный участок с кадастровым номером № 54:35:091395:513 расположен в квартале №40.

## 2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Земельный участок частично находится в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов №54:35-6.4521, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 7090м<sup>2</sup>.

Настоящая проектная документация соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе требованиям абз.9 ст. 28, абз. 3 ст.30, п.1 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2022 № 73-ФЗ (земельный участок с кадастровым номером 54:35:091395:513) находится на освоенной территории с разрушенным почвенным слоем.

Проектная документация соответствует требованиям проекта планировки территории, ограниченной границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, границей Первомайского района, в Советском районе, утвержденного постановлением мэрии г.Новосибирска от 16.03.2023 №1185, на дату выдачи градостроительного плана земельного участка от 04.04.2023г № РФ-54-2-03-0-00-2023-0454 (далее ГПЗУ).

Здание проектируемой Гостиницы со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой не является объектом защиты и может быть расположена в СЗЗ промпредприятий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» санитарно-защитная зона для проектируемого здания гостиницы ( №1 по ПЗУ) не устанавливается.

Приобъектные стоянки расположены в подземной автостоянке здания и на прилегающей территории.


Вентшахты автостоянки выведены на кровлю проектируемого здания – санитарные разрывы не устанавливаются.

От наземных стоянок до проектируемого здания гостиницы санитарные разрывы не устанавливаются.

Существующая застройка, расположенная по периметру проектируемого земельного участка не является объектами защиты, санитарные разрывы от проектируемых наземных стоянок до данной застройки не устанавливаются.

Площадка для мусорных контейнеров расположена на расстоянии не менее 20 м от окон проектируемого здания.

|              |        |
|--------------|--------|
| Взам. инв. № |        |
| Подп. и дата |        |
| Инв. № подл. | 0074-2 |

|      |        |      |       |   |          |
|------|--------|------|-------|---|----------|
| 3    | -      | Зам. | 8-23  |  | 18.04.23 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп.   | Дата     |

74.1-ПЗУ

Лист

5



### 3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Схема планировочной организации земельного участка (далее СПОЗУ) разработана на топооснове М 1:500, выданной Департаментом строительства и архитектуры мэрии.

СПОЗУ участка выполнена с учетом существующей застройки, прилегающих проездов и существующих инженерных коммуникаций.

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии градостроительными и техническими регламентами.

СПОЗУ выполнена в соответствии с требованиями Градостроительного плана земельного участка №РФ-54-2-03-0-00-2023-0454, выданному департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, от 04.04.2023г.

Земельный участок с кад.№ 54:35:091395:513 расположен в территориальной зоне «Зона научно-производственная (П-3)», согласно Градостроительному плану № РФ-54-2-03-0-00-2023-0454, выданному департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, от 04.04.2023г.

Градостроительным планом земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2023-0454 заданы следующие предельные параметры разрешенного строительства:

- Предельное количество надземных этажей –30;
  - Минимальный процент застройки земельного участка – 10%;
  - Максимальный процент застройки земельного участка – 70%;
- (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объекта)
- Основной вид разрешенного использования – Гостиничное обслуживание (4.7).

Проектируемый объект соответствует предъявляемым к нему требованиям и ограничениям в полном объеме и не содержит отступлений от установленных для него предельных параметров разрешенного строительства.


СПОЗУ решена посадка здания гостиницы ( №1 по ПЗУ) в границах отведенного земельного участка. Проектом соблюдены регламентированные отступы от границы земельного участка 3м – до зоны допустимого размещения объекта и 1 м – до зоны размещения объектов инженерного обеспечения и подземных частей объектов, а так же проекций балконов, крылец, приямков.

Согласно градостроительного плана № РФ-54-2-03-0-00-2023-0454 от 04.04.2023 г. п.5 участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

Земельный участок частично находится в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов №54:35-6.4521, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 7090м<sup>2</sup>.

Проектная документация соответствует требованиям проекта планировки территории, ограниченной границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, границей

|              |        |
|--------------|--------|
| Взам. инв. № |        |
| Подп. и дата |        |
| Инв. № подл. | 0074-2 |

|      |        |      |       |   |          |
|------|--------|------|-------|---|----------|
| 3    | -      | Зам. | 8-23  |  | 18.04.23 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп.   | Дата     |

74.1-ПЗУ

Лист

6

Первомайского района, в Советском районе, утвержденного постановлением мэрии г.Новосибирска от 16.03.2023 №1185, на дату выдачи градостроительного плана земельного участка от 04.04.2023 № РФ-54-2-03-0-00-2023-0454 (далее ГПЗУ).

В соответствии с п.3 ст.4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ получены согласования на размещение объекта капитального строительства со следующими аэропортами г. Новосибирска:

Согласно решения технического директора АО «Аэропорт Толмачево», старшего авиационного начальника командира войсковой части №12739, - строительство гостиницы со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513» расположенной на удалении 37,93 км от контрольной точки аэродрома с азимутом 120.1°, находящегося вне контура санитарно-защитной зоны аэропортового комплекса Толмачево, вне полос воздушных подходов согласовано.

Согласно Заключению от филиала ПАО «Компания «Сухой» «НАЗ им. В.П. Чкалова», дата выдачи 19.10.2022., отмечено, что объект строительства расположен вне границ района аэродрома Новосибирск (Ельцовка), вне границ полос воздушных судов, в границах при аэродромной территории (25,503 км от КТА и 25,138 км от ИВПП01). В выводе разрешено строительство объекта (как допустимого по высоте препятствия) в соответствии с проектом, с максимальной абсолютной высотой в Балтийской системе высот СК-42-241,17 м .

Согласно Заключению командира войсковой части 3733 Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 17.08.2022- объект строительства находится на удалении 28,4 км в истинном азимуте 154 градуса от контрольной точки аэродрома Гвардейский (расположен вне полос воздушных подходов, вне окружности радиусом 3 км), - и согласования строительства с войсковой частью 3733 не требуется.

Проектируемый объект представляет собой гостиницу (городская гостиница в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1860 “Об утверждении Положения о классификации гостиниц”), со встроенными помещениями кофейни, офисов, подземной автостоянкой.

Гостиница предусмотрена без обслуживания номеров и предоставления услуг питания и гостиничного обслуживания.

Главный вход в гостиницу располагается в северо-западной части участка и имеет доступ МГН. Подъезд и подъезд к зданию организован с ул. Демакова.


За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола помещений, расположенных в уровне первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 142,70 м в Правобережной системе высот.

Здание с общими размерами в осях 67,50 х 61,52 м (подземная часть), 43,6 х 66,0 м (надземная часть). В подземном этаже здания на отм. -4,600 размещаются: подземная автостоянка на 88 машино-мест.

Со 2 этажа по 30 этаж здания расположены: жилые помещения гостиницы.

Классификация гостиницы и номерного фонда:

Вид гостиницы – городская гостиница.

|              |        |              |              |   |          |          |  |  |      |
|--------------|--------|--------------|--------------|---|----------|----------|--|--|------|
| Инв. № подл. | 0074-2 | Взам. инв. № | Подп. и дата |   |          |          |  |  |      |
|              |        |              |              |   |          |          |  |  |      |
| 3            | -      | Зам.         | 8-23         |  | 18.04.23 | 74.1-ПЗУ |  |  | Лист |
| Изм.         | Кол.уч | Лист         | №док.        | Подп.   | Дата     |          |  |  | 7    |

Номерной фонд гостиницы представлен 800 номерами.

Из них для размещения МГН предназначены не менее 3% номеров – 29 номеров.

Высота от поверхности проезда для пожарных машин до верхней границы ограждения лоджии верхнего этажа здания не превышает 100 м.

Для проектируемого здания гостиницы разработаны СТУ в части обеспечения пожарной безопасности, ООО «НПО «Комплексные системы безопасности». СТУ согласованы ГУ МЧС России по Новосибирской области (28.09.2022г.).

Разработан План тушения пожара (ООО «Научно-производственное объединение «Комплексные системы безопасности»).

Подъезды и возможность подъезда (тротуар) пожарной спецтехники к зданию организованы со всех сторон проектируемого здания согласно п. 94 СП 477.1325800.2020.

Расстановка высотной пожарной спецтехники организованы с внешней стороны проектируемого здания, по осям ЕЕ и 38- согласно плану тушения пожара.

Ширина проездов в местах установки высотной пожарной спецтехники не менее 6м. Проезды расположены на расстоянии 8,00-8,25 м .

Во внутривором пространстве проектом предусмотрены тротуары с возможность проезда пожарной техники , если такая необходимость будет необходима, по ПТП не требуется.

Подъезд к проектируемому зданию решен с ул. Демакова, проходящей с восточной (северо-восточной) стороны земельного участка. Данная улица имеет выходы в северном направлении на ул. Кутателадзе и далее на пр. Строителей - выход на Бердское шоссе (общегородскую магистраль), в южном направлении на ул. Николаева, далее на пр. Академика Лаврентьева- пр. Строителей - выход на Бердское шоссе (общегородскую магистраль).

### Расчет автостоянок для проектируемого здания гостиницы:

Количество мест в гостинице – 800 места. (см.раздел ПЗ)

Общая площадь офисов – 528,73 м<sup>2</sup>.

Расчетный нормативный показатель по стоянкам для гостиницы – на 100 мест проживающих 15 м/мест.

Расчетный нормативный показатель по стоянкам для офисов – на 60 м<sup>2</sup> общей площади 1 м/мест (в соответствии с Решением совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009г.№1288 (в редакции от 25.05.2022 N 348) «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» и ГПЗУ №РФ-54-2-03-0-00-2023-0454.

**для гостиницы -800мест /100мест \*15м/мест =120м/мест**


**для офисов -528,73 м2 /60 м2 \* 1м/мест =9 м/мест**

**ИТОГО: 120м/мест +9 м/мест =129 м/мест**

**В т.ч. 14 м/мест для МГН, из них 6 м/мест габаритами 3,6мх6,0м.**

На территории проектируемого здания предусмотрена площадка для стоянки легкового автотранспорта проживающих «Р» по ПЗУ – 81м/мест , в т.ч. 14 м/место для МГН (из них 8 м/мест – 3,6мх6,0м), а так же, предусмотрено размещение 88 м/мест в подземной автостоянке. ИТОГО: – 169 м/мест.

|              |        |
|--------------|--------|
| Взам. инв. № |        |
| Подп. и дата |        |
| Инв. № подл. | 0074-2 |

|      |        |      |       |   |          |
|------|--------|------|-------|---|----------|
| 3    | -      | Зам. | 8-23  |  | 18.04.23 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп.   | Дата     |

74.1-ПЗУ

Лист

8

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» в части благоустройства территории. Вдоль основных проездов запроектированы тротуары шириной не менее 2м с устройством пандусов для маломобильных групп населения.

На территории предусмотрено 14 м/мест для МГН, в т.ч. 8 м/мест для колясочников, габаритами 3,6мх6,0м. Каждое специализированное машино-место для транспортного средства инвалида должно быть обозначено дорожной разметкой по ГОСТ Р 51256 и, кроме того, на земельном участке здания - дорожными знаками по ГОСТ Р 52289 и ГОСТ Р 52290. Стоянки для МГН расположены не далее 50 м от входа по оси Ж, предусмотренного специально для прохода МГН с мест для парковки личного автотранспорта.

**4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Показатели по СПОЗУ даны в границах землеотвода.

- 1. Площадь земельного участка в границе землеотвода – 0,9053га. (100%)
- 2. Площадь застройки – 0, 1861(1861м2) (20,6%)
- 3. Площадь покрытий проездов, тротуаров, площадок, отмостки – 5156 м2 (56,9%)
- 4. Площадь озеленения – 2036 м2 (22,5%)
- 5. Площадь в границе благоустройства – 1,0021 га

**5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

До начала строительных работ, проектом предусмотрен вынос инженерных сетей (тепловая сеть, водопровод), перекладка существующих кабелей электрики 0,4 кВ в лоток. Расчистка территории от кустарника.

В соответствии с Техническим отчетом об инженерно-геологических изысканиях выполненного ООО "Новосибирский инженерный центр" (шифр 125-22; инв.№ 4641 ДСП) в, подземные воды в период проведения изысканий с 26 июля по 17 августа 2022 г. зафиксированы на глубине 2,7-3,5 м, что соответствует отметкам 137,15-137,89 м.

По условиям формирования, режиму и гидродинамическим характеристикам водоносный горизонт относится к грунтовым безнапорным. Водовмещающими являются супеси ИГЭ-2, 3 и 5, суглинки ИГЭ-4 и 6.

Режим грунтовых вод нарушен, исследуемая площадка подтоплена вследствие техногенного подъема уровня грунтовых вод.

На фоне нарушенного режима наблюдается сезонное колебание уровня грунтовых вод.

Положение уровня грунтовых вод зависит, в основном, от инфильтрации атмосферных осадков и талых вод. По данным мониторинга за уровнем подземных вод амплитуда сезонного колебания составляет, порядка, 2,0-2,5 м [17]. Наиболее высокие уровни наблюдаются в мае - июне, наиболее низкие в марте - апреле. Зафиксированный уровень грунтовых вод близок к

|              |        |
|--------------|--------|
| Взам. инв. № |        |
| Подп. и дата |        |
| Инв. № подл. | 0074-2 |

|      |        |      |       |       |          |
|------|--------|------|-------|-------|----------|
| 3    | -      | Зам. | 8-23  |       | 18.04.23 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата     |

**74.1-ПЗУ**

минимальному положению в годовом разрезе уровня воды. Повышение уровня грунтовых вод от зафиксированного в период проведения изысканий (июль-август 2022 г.) возможно на 0,5-1,0 м, понижение на 1,0-1,5 м.

По классификации О.А. Алекина грунтовые воды по химическому составу относятся к гидрокарбонатному классу, кальциевой группе, I и II типам. Сухой остаток составляет 485-502 мг/л (воды пресные), общая жесткость 7,6-9,0 мг-экв/л (воды умеренно жесткие и жесткие), рН = 7,52-7,61 (реакция среды слабощелочная). Агрессивная углекислота в воде не обнаружена.

Проектом предусмотрено поднятие отметок относительно существующего рельефа. Проектируемая территория подсыпается до 2,25м. Уровень грунтовых вод с учетом сезонного колебания составит не менее 2м от поверхности проектируемого рельефа.

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

Отвод ливневых и талых вод с территории проектируемого здания осуществляется по лоткам проездов и тротуаров, с дальнейшим сбором в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации, согласно ТУ МП «Метро МиР» от 08.09.2022 г. №ТУ-Л-2268/22.

## 6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Основными задачами вертикальной планировки являются:

- организация стока поверхностных (дождевых, ливневых и талых) вод;
- обеспечение допустимых уклонов проездов, тротуаров, площадок и дорожек для безопасного и удобного движения автотранспорта и пешеходов;

Вертикальная планировка территории выполнена с учетом существующей застройки и проездов, существующих инженерных сетей, с учетом гидрологических особенностей площадки – уровня грунтовых вод.

Вертикальная планировка территории выполнена с устройством подпорных стен и укрепленных откосов. Откосы имеют заложение 1:1,5 (35°). Откосы укрепляются двойным посевом трав с подсыпкой плодородной почвы слоем 0.15м.

Перепад сущ. рельефа по территории составляет - 2.10м (140,30-142,40).

Отвод ливневых и талых вод с территории проектируемого здания осуществляется по лоткам проездов и тротуаров, с дальнейшим сбором в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации, согласно ТУ МП «Метро МиР» от 08.09.2021 г. №ТУ-Л-2268/22.

Максимальный уклон по проездам принят – 3,84%, минимальный -0,56%.

## 7. Описание решений по благоустройству территории


На территории предусмотрена установка малых архитектурных форм и переносных изделий по каталогу продукции компании "скамейки-лавочки.рф"- скамьи, урны.

Тротуары и площадки перед входами в здание имеют покрытие из тротуарной плитки.

Покрытие проездов– 2-х слойный асфальтобетон.

### Озеленение территории.


На участках территории, свободных от застройки и покрытий, предусмотрена, устройство газонов.

|              |              |              |        |        |      |       |   |          |      |
|--------------|--------------|--------------|--------|--------|------|-------|---|----------|------|
| Взам. инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл. | 0074-2 |        |      |       |   |          | Лист |
|              |              |              | 3      | -      | Зам. | 8-23  |  | 18.04.23 |      |
|              |              |              | Изм.   | Кол.уч | Лист | №док. | Подп.   | Дата     | 10   |

На фасадах проектируемого здания и на прилегающей территории установлены осветительные приборы.

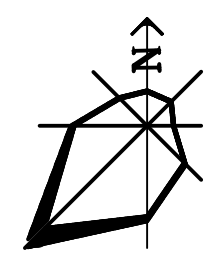
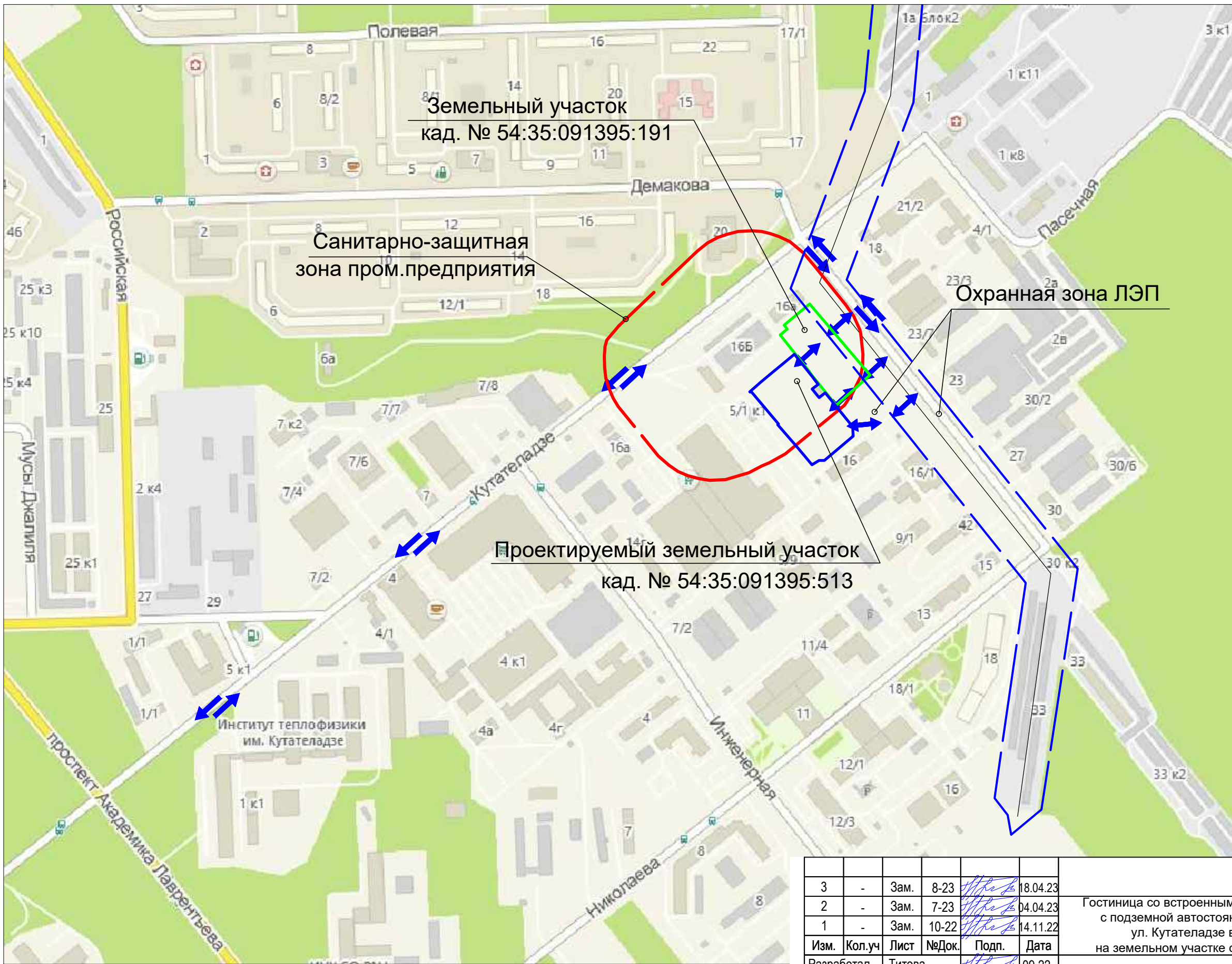
**8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения**

Подъезд к проектируемому зданию решен с ул. Демакова, проходящей с восточной (северо-восточной) стороны земельного участка. Данная улица имеет выходы в северном направлении на ул. Кутателадзе и далее на пр. Строителей - выход на Бердское шоссе (общегородскую магистраль), в южном направлении на ул. Николаева, далее на пр. Академика Лаврентьева- пр. Строителей - выход на Бердское шоссе (общегородскую магистраль).

|              |        |              |              |   |          |                 |  |  |  |      |
|--------------|--------|--------------|--------------|---|----------|-----------------|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | 0074-2 | Подп. и дата | Взам. инв. № |   |          |                 |  |  |  | Лист |
|              |        |              |              |   |          |                 |  |  |  |      |
| 3            | -      | Зам.         | 8-23         |  | 18.04.23 | <b>74.1-ПЗУ</b> |  |  |  |      |
| Изм.         | Кол.уч | Лист         | №док.        | Подп.   | Дата     |                 |  |  |  |      |

## Графическая часть

|                 |        |              |              |
|-----------------|--------|--------------|--------------|
| Инв. № подл.    | 0074-2 | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| 3               | -      | Зам. 8-23    | 18.04.23     |
| Изм.            | Кол.уч | Лист         | № док.       |
|                 |        |              | Подп.        |
|                 |        |              | Дата         |
| <b>74.1-ПЗУ</b> |        |              | Лист         |
|                 |        |              | <b>12</b>    |



- Условные обозначения:
- Граница землеотвода
  - ↔ Движение автотранспорт к проектируемому земельному участку

|              |                |    |
|--------------|----------------|----|
| Согласовано: | ЭС             | СС |
|              | ВК             | ТС |
| Согласовано: | Взам. инв. N   |    |
|              | Подпись и дата |    |
| Инв. N подл  |                |    |

| 3          | -      | Зам.          | 8-23  | <i>[Signature]</i> | 18.04.23 |
|------------|--------|---------------|-------|--------------------|----------|
| 2          | -      | Зам.          | 7-23  | <i>[Signature]</i> | 04.04.23 |
| 1          | -      | Зам.          | 10-22 | <i>[Signature]</i> | 14.11.22 |
| Изм.       | Кол.уч | Лист          | №Док. | Подп.              | Дата     |
| Разработал |        | Титова        |       | <i>[Signature]</i> | 09.22    |
| Проверил   |        | Сенникова     |       | <i>[Signature]</i> | 09.22    |
| ГИП        |        | Самойлов А.А. |       | <i>[Signature]</i> | 09.22    |
| Н.контроль |        | Гаврилкин     |       | <i>[Signature]</i> | 09.22    |

|   |  |                  |      |
|---|--|------------------|------|
| <b>74.1-ПЗУ</b>   |  |                  |      |
| Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513 |  |                  |      |
| Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой  |  | Стадия           | Лист |
|   |  | П                | 1    |
|   |  |                  | 6    |
| Ситуационная схема  |  | ООО "АСЕС-Строй" |      |

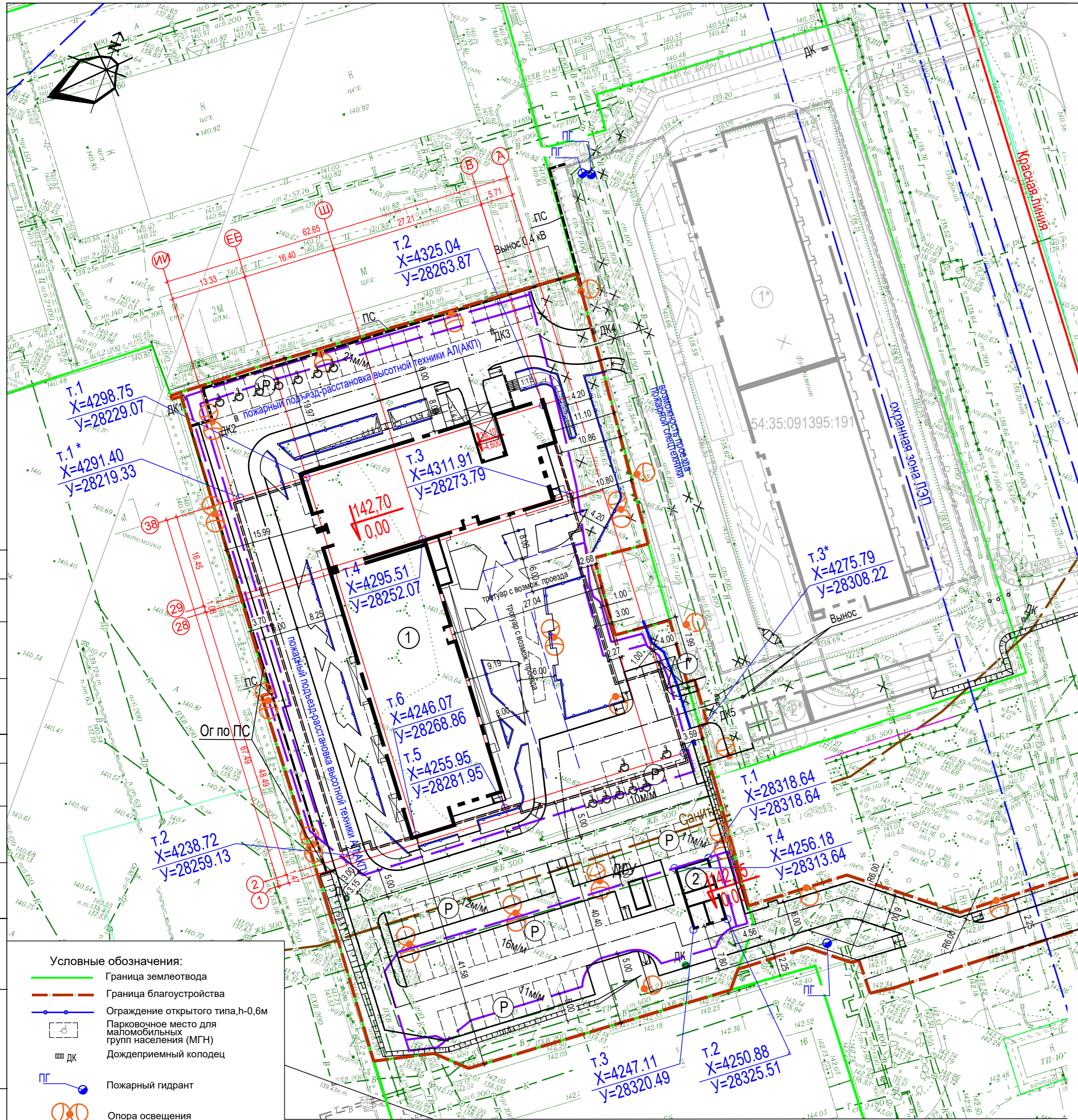


| №№ по ПЗУ | Наименование  | Кол-во, этажн. | Кол-во номеров шт | Площадь застройки м2 | Площадь общей остииныцы м2 | Площадь здания м2 | Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 | Примечания         |
|-----------|---|----------------|-------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| 1         | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой площадью для офисов -528,73 м2 | 1              | 30                | 1789,6               | 26265,4                    | 58879,3           | 159227,7<br>14302,7             | проект.            |
| 2         | Трансформаторная подстанция   | 1              | 1                 | -                    | 71,4                       | -                 | -                               | проект.            |
| 1*        | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой                                | 1              | 30                | -                    | -                          | -                 | -                               | См. отдел. проект. |
| 2*        | Трансформаторная подстанция   | 1              | 1                 | -                    | -                          | -                 | -                               | См. отдел. проект. |
| ИТОГО:    |   |                |                   |                      |                            |                   |                                 |                    |

Ведомость (расчет) площадок благоустройства

| №№ по ПЗУ | Наименование   | Удельный размер  | Ед. измер             | По нормам   | По проекту                                   |
|-----------|--|--|-----------------------|---|--|
| Г         | Площадка для мусоросборников с навесом                       |  |                       | -   | 15   |
| Р         | Площадка для стоянки индивидуальных автотранспортных средств | для гостиницы -800 мест /100мест *15м/мест =120 м/мест | на 100 мест 15 м/мест | 129 в т.ч. 14 для МГН (6 -3,5х6,0)                | 81 (наземные) в т.ч. 14 для МГН (8 -3,5х6,0) |
|           |  |  |                       | для офисов - 528,73 м2 /60 м2 * 1м/мест =9 м/мест | 1 м/мест на 60м2 общей пл.                   |
| ИТОГО:    |  |  |                       | 129 в т.ч. 14 для МГН                             | 169 в т.ч. 14 для МГН                        |

\* Нормативные показатели по расчету машиномест приведены на основании Правил землепользования и застройки города Новосибирска от 24.06.2009г. №1288 (в редакции от 25.05.2022 N 348)



Технико-экономические показатели ПЗУ

| п/п | Наименование   | Количество      |      |
|-----|--|-----------------|------|
|     |  | га              | %    |
| 1   | Площадь зем. участка                                     | 0,9053          | 100  |
| 2   | Площадь застройки зданий и сооружений                    | 0,1861(1861 м2) | 20,6 |
| 3   | Площадь покрытий проездов, тротуаров, площадок, отмостки | 0,5156          | 56,9 |
| 4   | Площадь озеленения                                       | 0,2036          | 22,5 |
| 5   | Площадь зем. участка в границах благоустройства          | 1,0021          |      |

Примечания:  
 1. Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500  
 2. Система координат местная - городская Правобережная. Сечение рельефа горизонталями через 0,5м.  
 3. Проектируемое здание №1 по ПЗУ задано в плане точками 1 и 6, подземная часть - автостоянка задана в плане точками 1\*4\*, 3 (пересечение разбивочных осей). Точкам присвоены координаты "X" и "Y" в городской системе координат г. Новосибирск.  
 4. Проектируемая ТП №2 по ПЗУ задана в плане точками 1 и 4 (углы здания) г. Новосибирск.  
 5. Данный чертеж рассматривать совместно с чертежами раздела АР.

| 74.1-ПЗУ  |               |      |       |          |                 |        |
|---|---------------|------|-------|----------|-----------------|--------|
| 3   | -             | Зам. | 8-23  | 18.04.23 |                 |        |
| 2   | -             | Зам. | 7-23  | 04.04.23 |                 |        |
| 1   | -             | Зам. | 10-22 | 14.11.22 |                 |        |
| Изм.  | Кол.уч        | Лист | №Док. | Подп.    | Дата            |        |
| Разработал  | Титова        |      |       |          | 09.22           |        |
| Проверил  | Сенникова     |      |       |          | 09.22           |        |
| ГИП   | Самойлов А.А. |      |       |          | 09.22           |        |
| Н.контроль  | Гаврилкин     |      |       |          | 09.22           |        |
| Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513 |               |      |       |          |                 |        |
|   |               |      |       | Стадия   | Лист            | Листов |
|   |               |      |       | П        | 2               |        |
| Схема планировочной организации земельного участка  |               |      |       |          | ООО "АЕС-Строй" |        |
| М 1:500   |               |      |       |          |                 |        |

Согласовано:  
 ЭС  
 СС  
 ВК  
 ТС  
 Взам.инв.№  
 Подпись и дата  
 Инв.№ подл.

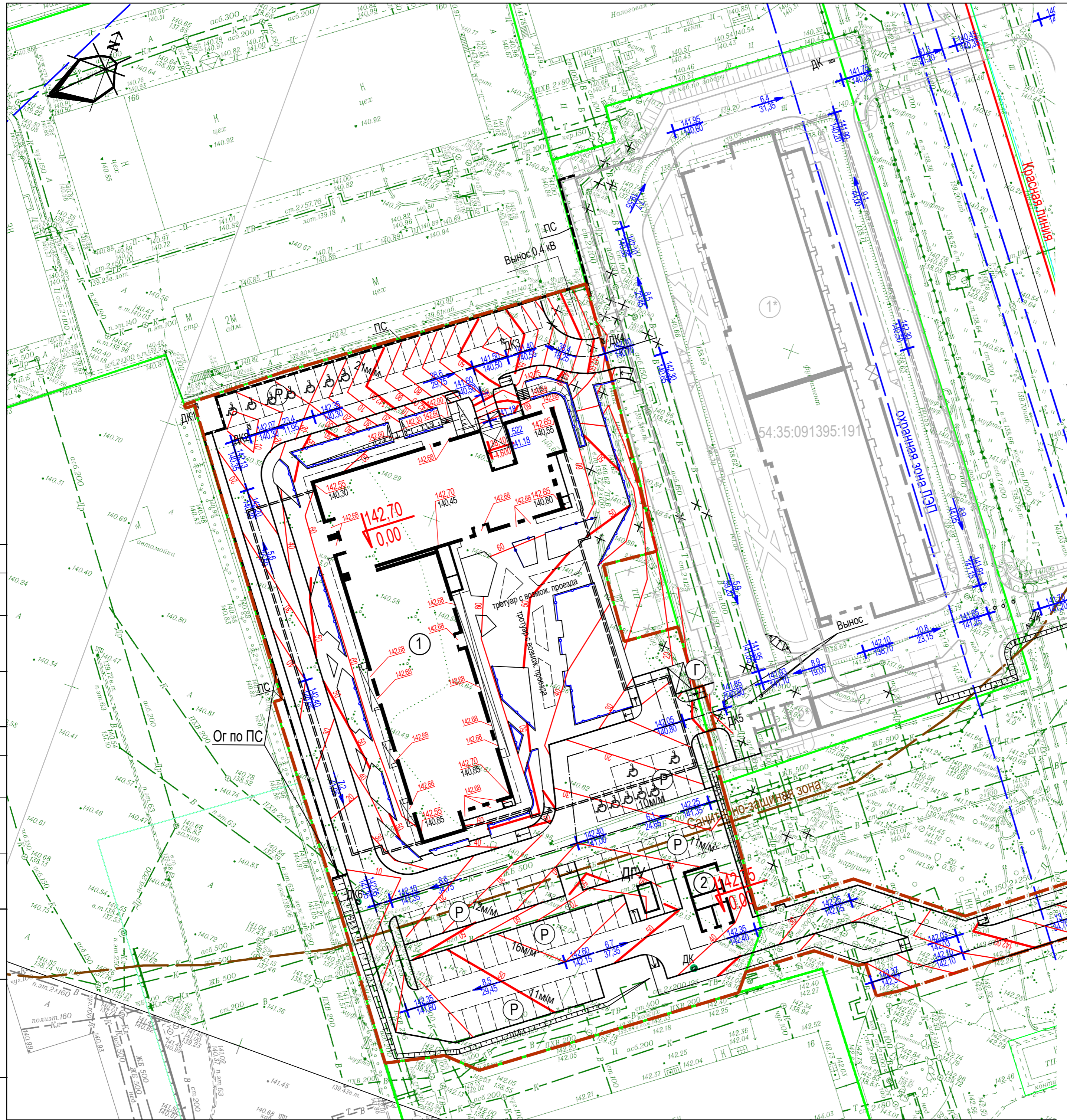
- Условные обозначения:
- Граница землеотвода
  - Граница благоустройства
  - Ограждение открытого типа, h=0,6м
  - P Парковочное место для маломобильных групп населения (МГН)
  - ДК Дождеприемный колодез
  - Пожарный гидрант
  - Опора освещения
  - Линия минимального отступа от границы зем. участка согласно ГПЗУ №РФ-54-2-03-0-00-2023-0454 от 04.04.2023г.

| №№ по ПЗУ | Наименование  | Кол-во, этажн. | Кол-во номеров шт | Площадь застройки м2 | Площадь общей остиицы м2 | Площадь общей здания м2 | Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 | Примечания |
|-----------|---|----------------|-------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| 1         | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой площадью для офисов -528,73 м2 | 1              | 30                | 1789,6               | 26265,4                  | 58879,3                 | 159227,7<br>14302,7             | проект.    |
| 2         | Трансформаторная подстанция   | 1              | -                 | 71,4                 | -                        | -                       |                                 | проект.    |

Ведомость (расчет) площадок благоустройства

| №№ по ПЗУ | Наименование   | Удельный размер            | Ед. измер | По нормам                          | По проекту                                   |
|-----------|--|----------------------------|-----------|------------------------------------|--|
| Г         | Площадка для мусоросборников с навесом                       |                            |           | -                                  | 15   |
| Р         | Площадка для стоянки индивидуальных автотранспортных средств |                            | м/мест    |                                    |  |
|           | для гостиницы -800 мест /100мест *15м/мест =120 м/мест       | на 100 мест 15 м/мест      | м/мест    | 129 в т.ч. 14 для МГН (6 -3,5x6,0) | 81 (наземные) в т.ч. 14 для МГН (6 -3,5x6,0) |
|           | для офисов - 528,73 м2 /60 м2 * 1м/мест =9 м/мест            | 1 м/мест на 60м2 общей пл. | м/мест    | 88 (в автостоянке)                 | 169 в т.ч. 14 для МГН                        |
| ИТОГО:    |  |                            | м/мест    | 129 в т.ч. 14 для МГН              | 169 в т.ч. 14 для МГН                        |

\* Нормативные показатели по расчету машиномест приведены на основании Правил землепользования и застройки города Новосибирска от 24.06.2009г. №1288 (в редакции от 25.05.2022 N 348)



- Условные обозначения:
- Граница землеотвода
  - Граница благоустройства
  - Ограждение открытого типа, h=0,6м
  - Парковочное место для маломобильных групп населения (МГН)
  - Дождеприемный колодец

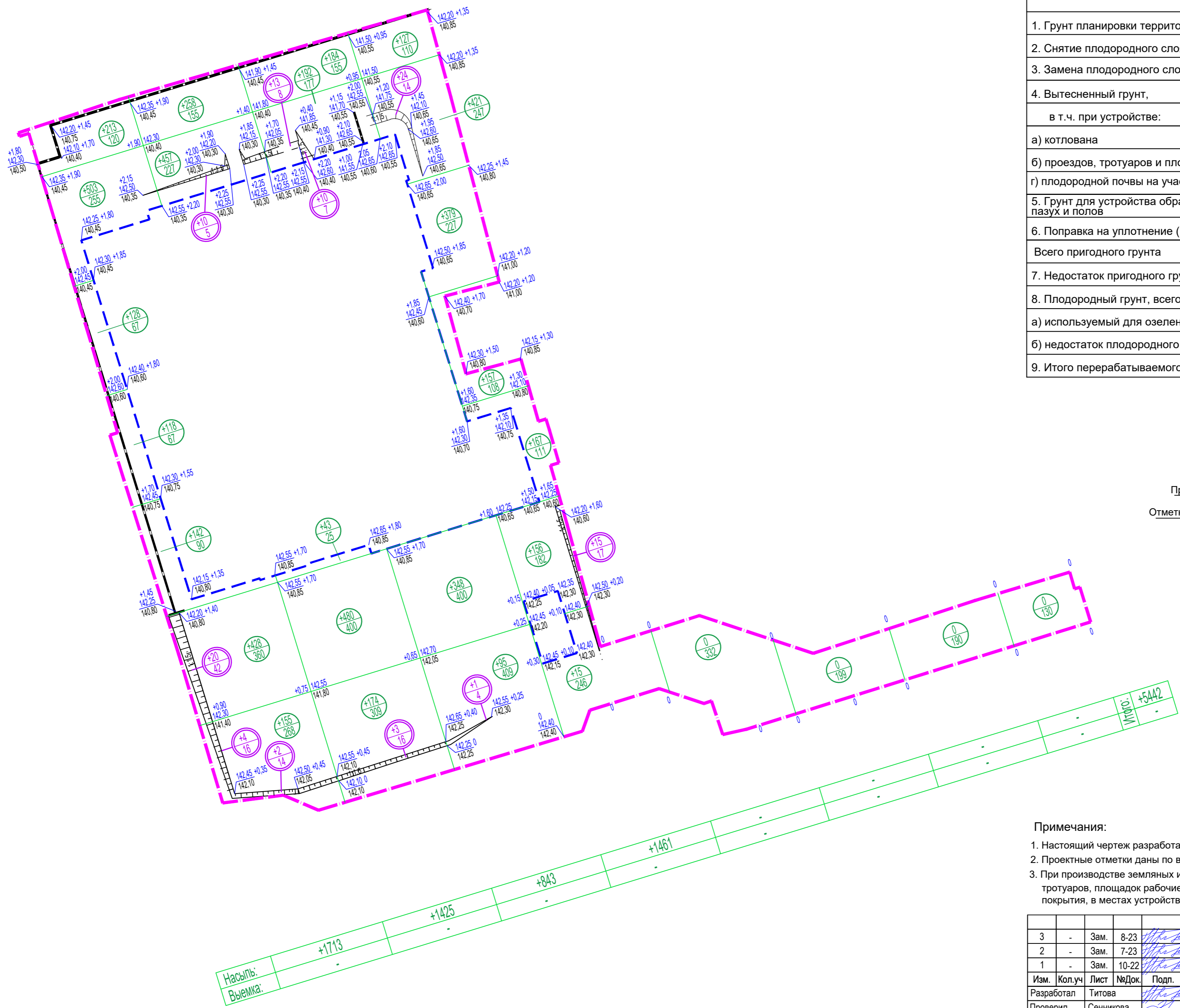
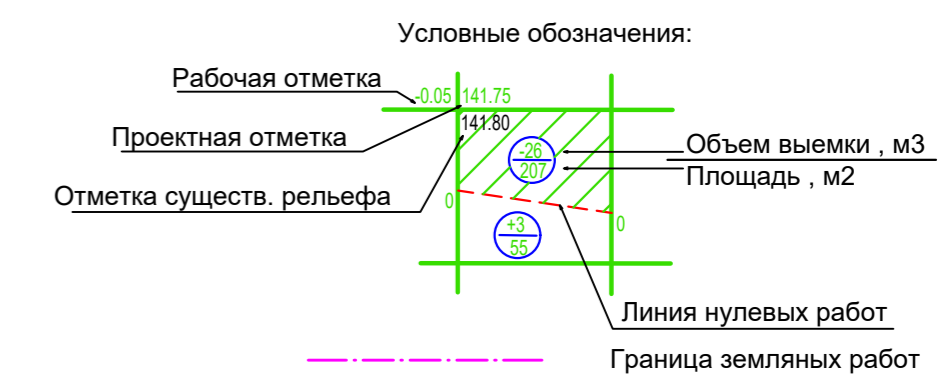
Примечания.  
 1. Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500  
 2. Система координат местная - городская Правобережная. Сечение рельефа горизонталями через 0,5м.

| №          | Изм.          | Кол.уч | Лист  | №Док. | Подп. | Дата     | 74.1-ПЗУ  |      |        |
|------------|---------------|--------|-------|-------|-------|----------|---|------|--------|
| 3          | -             | Зам.   | 8-23  |       |       | 18.04.23 | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513 |      |        |
| 2          | -             | Зам.   | 7-23  |       |       | 04.04.23 |   |      |        |
| 1          | -             | Зам.   | 10-22 |       |       | 14.11.22 |   |      |        |
| Изм.       | Кол.уч        | Лист   | №Док. | Подп. | Дата  |          |   |      |        |
| Разработал | Титова        |        |       |       | 09.22 |          | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой  |      |        |
| Проверил   | Сенникова     |        |       |       | 09.22 |          |   |      |        |
| ГИП        | Самойлов А.А. |        |       |       | 09.22 |          | План организации рельефа<br>М 1:500   |      |        |
| Н.контроль | Гаврилкин     |        |       |       | 09.22 |          |   |      |        |
|            |               |        |       |       |       |          | Стадия  | Лист | Листов |
|            |               |        |       |       |       |          | П   | 3    |        |
|            |               |        |       |       |       |          | ООО "АЕС-Строй"   |      |        |

|                |    |    |
|----------------|----|----|
| Согласовано:   | ЭС | СС |
| Согласовано:   | БК | ТС |
| Взам.инв.Н     |    |    |
| Подпись и дата |    |    |
| Инв.Н подл     |    |    |

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

| Наименование грунта                                    | Количество, м³ |             | Примечание |
|--|----------------|-------------|------------|
|  | Насыпь (+)     | Выемка (-)  |            |
| 1. Грунт планировки территории                         | 5442           | -           |            |
| 2. Снятие плодородного слоя почвы                      | -              | -           |            |
| 3. Замена плодородного слоя почвы                      | -              | -           |            |
| 4. Вытесненный грунт,                                  |                | 2627        |            |
| в т.ч. при устройстве:                                 |                |             |            |
| а) котлована   |                | не учтен    |            |
| б) проездов, тротуаров и площадок                      |                | (2391)      |            |
| г) плодородной почвы на участках озеленения            |                | (236)       |            |
| 5. Грунт для устройства обратной засыпки пазух и полов | -              | -           |            |
| 6. Поправка на уплотнение (10%)                        | 544            | -           |            |
| Всего пригодного грунта                                | 5986           | 2627        |            |
| 7. Недостаток пригодного грунта                        | -              | 3359        | в карьере  |
| 8. Плодородный грунт, всего:                           |                | отсутствует |            |
| а) используемый для озеленения территории              | 317            | -           |            |
| б) недостаток плодородного грунта                      | -              | 317         |            |
| 9. Итого перерабатываемого грунта                      | 6303           | 6303        |            |



Примечания:

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

| Изм.       | Кол.уч        | Лист | №Док. | Подп.       | Дата     | 74.1-ПЗУ  |                 |      |        |
|------------|---------------|------|-------|-------------|----------|---|-----------------|------|--------|
| 3          | -             | Зам. | 8-23  | [Signature] | 18.04.23 | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513 |                 |      |        |
| 2          | -             | Зам. | 7-23  | [Signature] | 04.04.23 |   |                 |      |        |
| 1          | -             | Зам. | 10-22 | [Signature] | 14.11.22 |   |                 |      |        |
| Разработал | Титова        |      |       | [Signature] | 09.22    | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой  | Стадия          | Лист | Листов |
| Проверил   | Сенникова     |      |       | [Signature] | 09.22    |   | П               | 4    |        |
| ГИП        | Самойлов А.А. |      |       | [Signature] | 09.22    | План земляных масс<br>М 1:500   | ООО "АЕС-Строй" |      |        |
| Н.контроль | Гаврилкин     |      |       | [Signature] | 09.22    |   |                 |      |        |

|                |    |    |
|----------------|----|----|
| Согласовано:   | ЭС | СС |
| Согласовано:   | ВК | ТС |
| Инв. N подл    |    |    |
| Подпись и дата |    |    |
| Взам. инв. N   |    |    |

| №№ по ПЗУ | Наименование  | Кол-во, этажн. | Кол-во номеров шт | Площадь застройки м2 | Площадь общая гостиницы м2 | Площадь общая здания м2 | Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 | Примечания |
|-----------|---|----------------|-------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| 1         | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой площадью для офисов -528,73 м2 | 1<br>30        | 800               | 1789,6               | 26265,4                    | 58879,3                 | 159227,7<br>14302,7             | проект.    |
| 2         | Трансформаторная подстанция   | 1<br>1         | -                 | 71,4                 | -                          | -                       | -                               | проект.    |

Ведомость (расчет) площадок благоустройства

| №№ по ПЗУ | Наименование   | Удельный размер  | Ед. измер                  | По нормам                          | По проекту                                   |
|-----------|--|--|----------------------------|------------------------------------|--|
| Г         | Площадка для мусоросборников с навесом                       |  |                            | -                                  | 15   |
| Р         | Площадка для стоянки индивидуальных автотранспортных средств | для гостиницы -800 мест /100мест *15м/мест =120 м/мест | на 100 мест 15 м/мест      | 129 в т.ч. 14 для МГН (6 -3,5х6,0) | 81 (наземные) в т.ч. 14 для МГН (8 -3,5х6,0) |
|           |  | для офисов - 528,73 м2 /60 м2 * 1м/мест =9 м/мест      | 1 м/мест на 60м2 общей пл. |                                    | 88 (в автостоянке)                           |
| ИТОГО:    |  |  |                            | 129 в т.ч. 14 для МГН              | 169 в т.ч. 14 для МГН                        |

\* Нормативные показатели по расчету машиномест приведены на основании Правил землепользования и застройки города Новосибирска от 24.06.2009г. №1288 (в редакции от 25.05.2022 N 348)

Ведомость объемов работ и ассортимент посадочного материала по озеленению

| Условное изображение | Наименование  | Кол-во шт, м2               | Добавление плодород. почвы | Возраст (лет) | Размер кома | Размер ямы |
|----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------|------------|
|                      | Газон обыкновенный (смесь мятлика лугового, овсяницы красной, полевицы белой, райграсса пастбищного, 40 г/м2) | №1 1316<br>№2 540<br>№3 138 | 0.15м                      |               |             |            |
|                      | Площадь газона в м2   | №1 53<br>№2 21<br>№3 6      |                            |               |             |            |
|                      | Расход семян в кг   |                             |                            |               |             |            |
|                      | Откос (площадь дана в проекции)   | №1 120                      |                            |               |             |            |

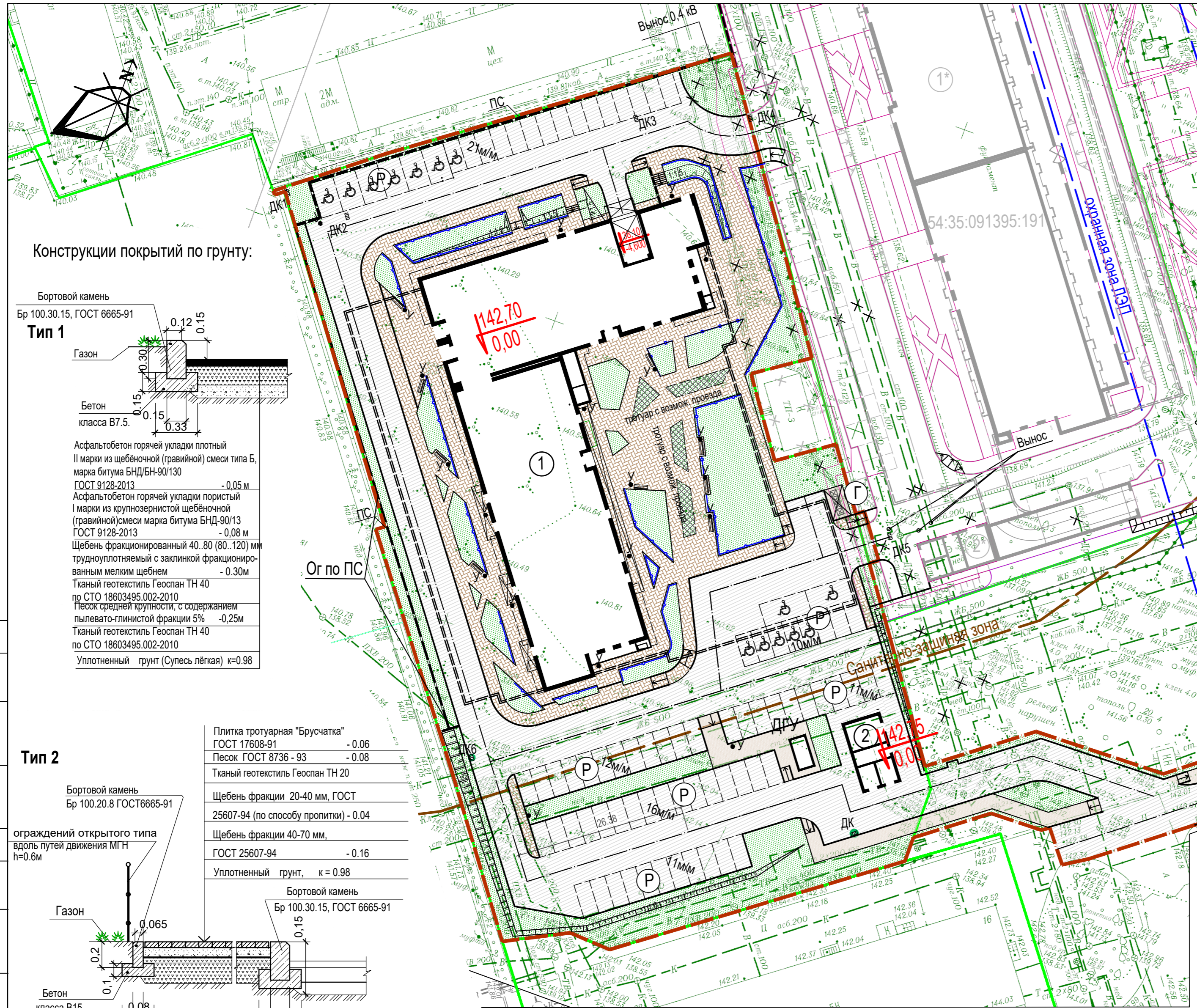
- Условные обозначения:
- Граница землеотвода
  - Граница благоустройства
  - Ограждение открытого типа, h=0,6м
  - Парковочное место для маломобильных групп населения (МГН)
  - Дождеприемный колодец
  - Опора освещения

Ведомость типов покрытий

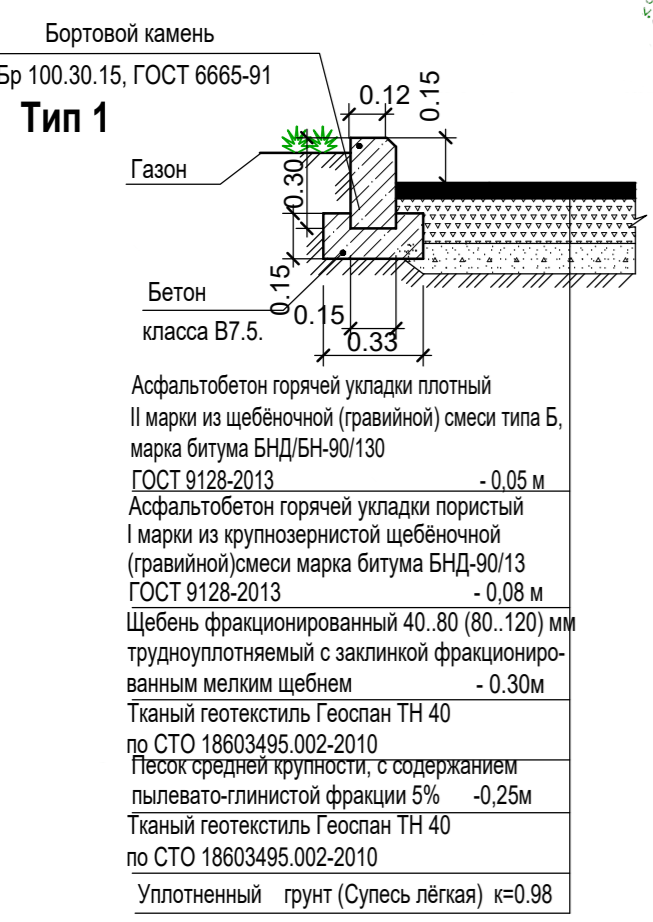
| Условное изображение | Наименование                                      | Кол-во м2                                  | Борт, п.м.                 |              |
|----------------------|---|--|----------------------------|--------------|
|                      |   |  | Тип                        | Кол-во, п.м. |
|                      | Проезды и площадки с покрытием из асфальтобетона  | №1 2835<br>№2 605<br>№3 660<br>№4 5        | БР100.30.15/<br>БР100.20.8 |              |
|                      | Тротуары и площадки с покрытием из асфальтобетона | №1 125<br>№3 170                           | БР100.30.15/<br>БР100.20.8 |              |
|                      | Тротуары и площадки с покрытием из плитки         | №1 585<br>№2 905<br>№3 5<br>№4 10<br>№5 50 | БР100.30.15/<br>БР100.20.8 |              |
|                      | Отмостка с покрытием из плитки                    | №1 25<br>№2 40<br>№4 20<br>№5 40           | БР100.20.8                 |              |
|                      | Газон укрепленный георешеткой                     | №2 60                                      | БР100.30.15/<br>БР100.20.8 |              |

№1 в границе землеотвода по грунту №2 в границе землеотвода по кровле подземной автостоянки №3 за границей землеотвода №4 в границе землеотвода по грунту под нависающими частями здания №5 в границе землеотвода, по кровле подземной автостоянки, под нависающими частями здания.

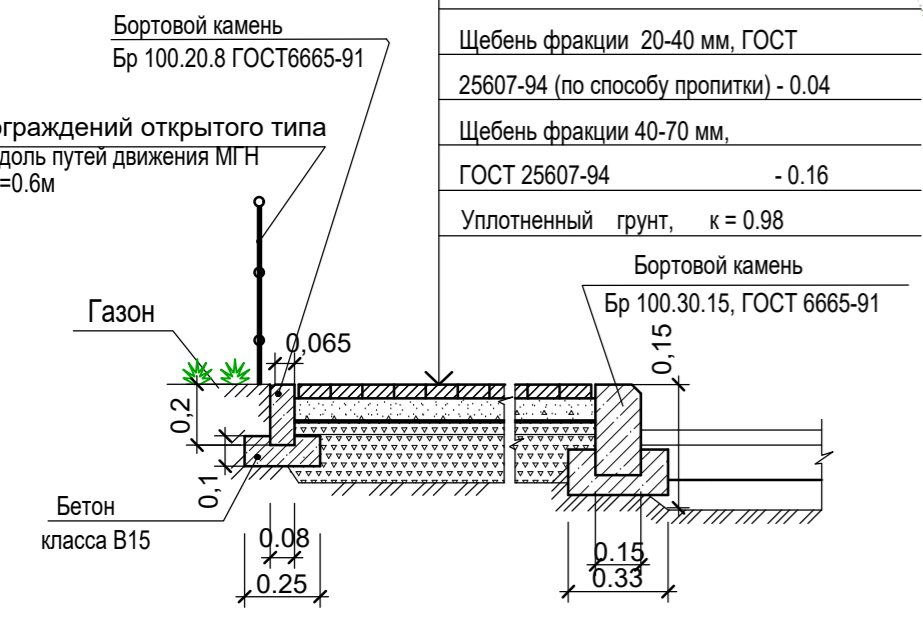
| Изм.       | Кол.уч        | Лист | №Док. | Подп. | Дата     | 74.1-ПЗУ  |
|------------|---------------|------|-------|-------|----------|---|
| 3          | -             | Зам. | 8-23  |       | 18.04.23 | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513 |
| 2          | -             | Зам. | 7-23  |       | 04.04.23 |   |
| 1          | -             | Зам. | 10-22 |       | 14.11.22 |   |
| Разработал | Титова        |      |       |       | 09.22    | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой  |
| Проверил   | Сенникова     |      |       |       | 09.22    |   |
| ГИП        | Самойлов А.А. |      |       |       | 09.22    | План благоустройства территории М 1:500   |
| Н.контроль | Гаврилкин     |      |       |       | 09.22    |   |



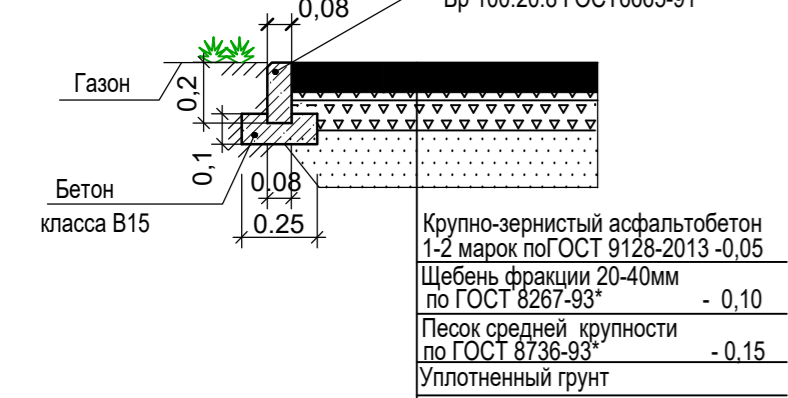
Конструкции покрытий по грунту:



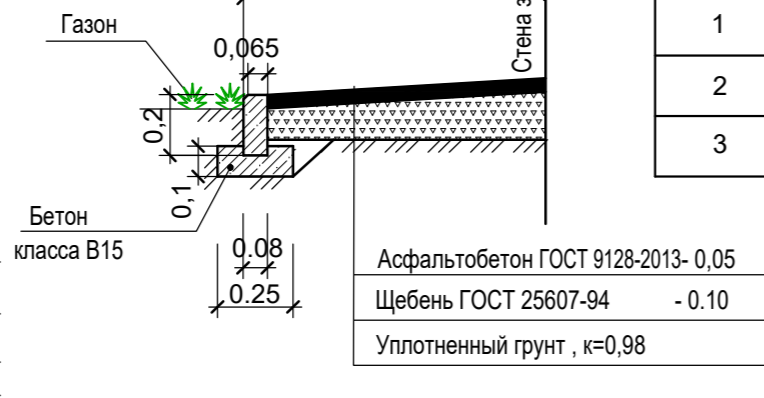
**Тип 2**



**Тип 3**



**Тип 4**



Ведомость малых архитектурных форм

| Поз. | Условное изображение | Наименование                                     | Обозначение | Кол-во | Примечание                            |
|------|----------------------|--|-------------|--------|---------------------------------------|
| 1    |                      | Скамейка "Комфорт"                               | -           | 9      | каталог продукции скамейки-лавокчи.рф |
| 2    |                      | Урна уличная опрокидывающаяся из серии "Комфорт" | -           | 20     | каталог продукции скамейки-лавокчи.рф |
| 3    |                      | Мусорные контейнеры                              | -           | 4      |                                       |

Примечания.  
1. Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500

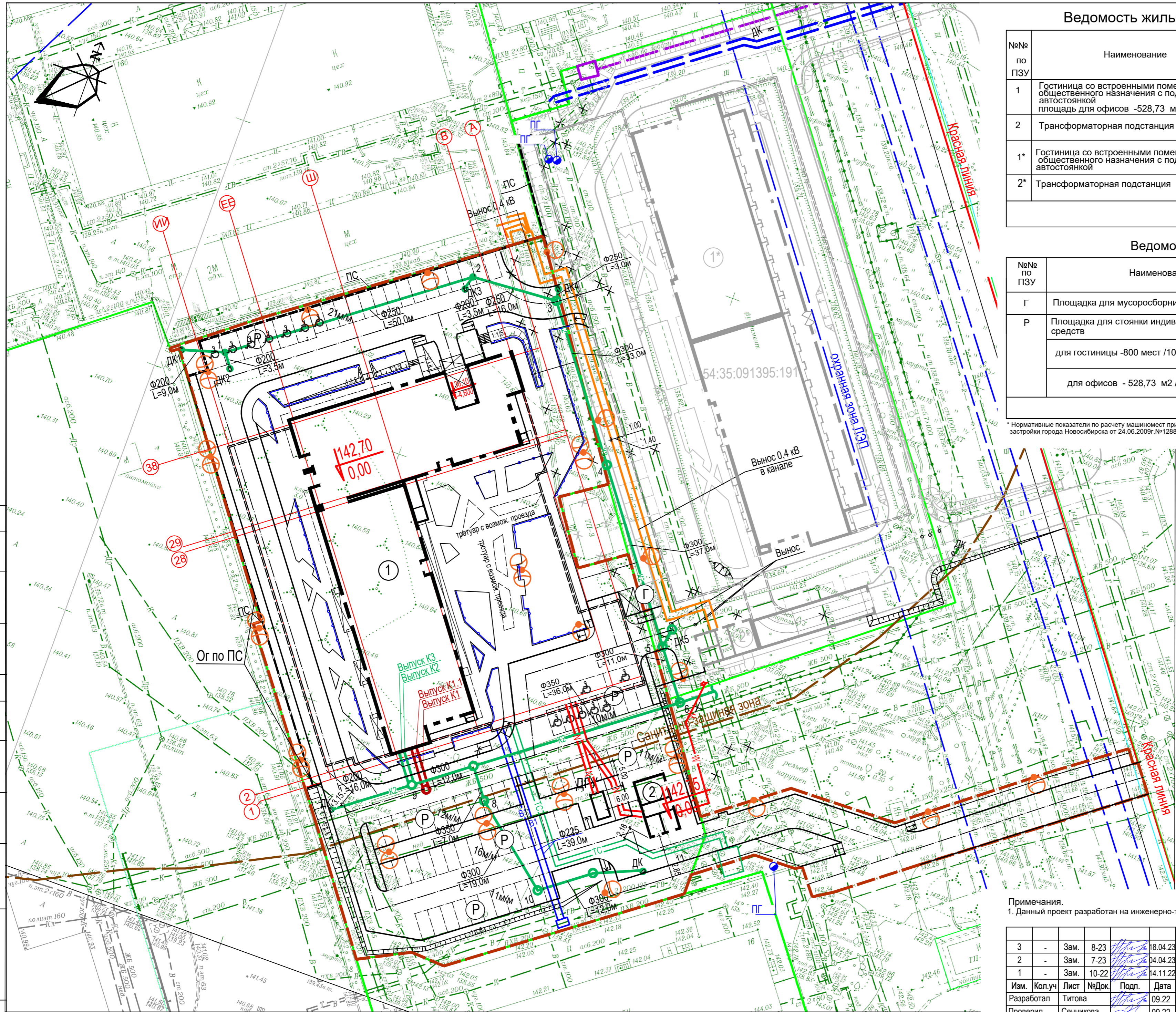
Согласовано:  
ЗС  
СС  
БК  
ТС  
Взам. инв. Н  
Подпись и дата  
Инв. Н подл

| №№ по ПЗУ | Наименование  | Кол-во, этажн. | Кол-во номеров шт | Площадь застройки м2 | Площадь общей остииныцы м2 | Площадь здания м2 | Строит. объем в т.ч. ниже 0,000 | Примечания         |
|-----------|---|----------------|-------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| 1         | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой площадью для офисов -528,73 м2 | 1              | 30                | 1789,6               | 26265,4                    | 58879,3           | 159227,7<br>14302,7             | проект.            |
| 2         | Трансформаторная подстанция   | 1              | 1                 | -                    | 71,4                       | -                 | -                               | проект.            |
| 1*        | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой                                | 1              | 30                | -                    | -                          | -                 | -                               | См. отдел. проект. |
| 2*        | Трансформаторная подстанция   | 1              | 1                 | -                    | -                          | -                 | -                               | См. отдел. проект. |
| ИТОГО:    |   |                |                   |                      |                            |                   |                                 |                    |

Ведомость (расчет) площадок благоустройства

| №№ по ПЗУ | Наименование   | Удельный размер  | Ед. измер | По нормам                          | По проекту                                   |
|-----------|--|--|-----------|------------------------------------|--|
| Г         | Площадка для мусоросборников с навесом                       |  |           | -                                  | 15   |
| Р         | Площадка для стоянки индивидуальных автотранспортных средств | для гостиницы -800 мест /100мест *15м/мест =120 м/мест | м/мест    | 129 в т.ч. 14 для МГН (6 -3,5х6,0) | 81 (наземные) в т.ч. 14 для МГН (8 -3,5х6,0) |
|           |  | для офисов - 528,73 м2 /60 м2 * 1м/мест =9 м/мест      | м/мест    | 1 м/мест на 60м2 общей пл.         | 88 (в автостоянке)                           |
| ИТОГО:    |  |  | м/мест    | 129 в т.ч. 14 для МГН              | 169 в т.ч. 14 для МГН                        |

\* Нормативные показатели по расчету машиномест приведены на основании Правил землепользования и застройки города Новосибирска от 24.06.2009г. №1288 (в редакции от 25.05.2022 N 348)



- Условные обозначения:
- Граница землеотвода
  - Граница благоустройства
  - Ограждение открытого типа, h=0,6м
  - Парковочное место для маломобильных групп населения (МГН)
  - ДК Дождеприемный колодец
  - ПГ-2 Проектируемый пожарный гидрант
  - Опора освещения
  - N — подземная кабельная линия 0,4 кВ
  - W — подземная кабельная линия 10,0 кВ
  - ТС — теплотрасса
  - В1 — водопровод
  - К1 — хозяйственно-бытовая канализация
  - К2 — ливневая канализация

Примечания.

1. Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500

| №          | Изм.          | Кол.уч | Лист  | №Док. | Подп. | Дата     | 74.1-ПЗУ  |
|------------|---------------|--------|-------|-------|-------|----------|---|
| 3          | -             | Зам.   | 8-23  |       |       | 18.04.23 | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по ул. Кутателадзе в Советском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091395:513 |
| 2          | -             | Зам.   | 7-23  |       |       | 04.04.23 |   |
| 1          | -             | Зам.   | 10-22 |       |       | 14.11.22 |   |
| Изм.       | Кол.уч        | Лист   | №Док. | Подп. | Дата  |          |   |
| Разработал | Титова        |        |       |       | 09.22 |          | Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой  |
| Проверил   | Сенникова     |        |       |       | 09.22 |          |   |
| ГИП        | Самойлов А.А. |        |       |       | 09.22 |          | Сводный план инженерных сетей<br>М 1:500  |
| Н.контроль | Гаврилкин     |        |       |       | 09.22 |          |   |

ООО "АЕС-Строй"

|                |    |    |
|----------------|----|----|
| Согласовано:   | ЭС | СС |
| Согласовано:   | БК | ТС |
| Подпись и дата |    |    |
| Инв.№ подл     |    |    |