



ПКБ Проектно-
конструкторское
Квона Д.З. бюро
Мысль – воплощенная в пространство...

**Дом блокированной застройки № 16 (по ГП),
состоящий из пяти жилых блоков – жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5,
по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский,
Мошковского района, Новосибирской области**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

5Б-16-2023-ПЗУ

Том 2

Новосибирск 2023 г.



ПКБ Проектно-
конструкторское
Квона Д.З. бюро

Мысль – воплощенная в пространство...

Индивидуальный предприниматель
Квон Дмитрий Зедонович ИНН 540813210620
630555 Новосибирская обл., Новосибирский р-н,
с. Ленинское, ДНТ Берег тер. д. 52
Тел. +7-913-702-4735
e-mail: pkb_kvona_d.z@mail.ru
www.pkb-kvondz.com

**Дом блокированной застройки № 16 (по ГП),
состоящий из пяти жилых блоков – жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5,
по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский,
Мошковского района, Новосибирской области**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

5Б-16-2023-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта



(подпись)

11.11.2023г.

(дата)

Д.З. Квон




Новосибирск 2023 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.





Обозначение	Наименование	Примечание
5Б-16-2023-ПЗУ.С	Содержание тома 2	
5Б-16-2023-СП	Состав проектной документации	
5Б-16-2023-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	5Б-16-2023-ПЗУ.С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Разраб.		Смирнова		11.23	Содержание тома 2	П	1	
			Пров.		Квон						
			Н.контр.		Шкуратова						



ПКБ Проектно-конструкторское бюро
Квона Д.З.
Мысль - воплощенная в пространство.

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	5Б-16-2023-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	5Б-16-2023-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	5Б-16-2023-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	5Б-16-2023-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	5Б-16-2023-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
6	5Б-16-2023-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	5Б-16-2023-СП						Стадия	Лист	Листов		
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата					
								П		1			
			Разраб.	Смирнова		11.23	Состав проектной документации						
			Пров.	Квон									
			Н.контр.	Шкуратова									
								 ТКБ Проектно-конструкторское бюро Квона Д.З. <small>Мысль - воплощенная в пространстве...</small>					

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Характеристика земельного участка

Площадка строительства дома блокированной застройки № 16 (по ГП), состоящего из пяти жилых блоков – жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5, находится по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области на земельных участках с кадастровыми номерами 54:18:020401:13076, 54:18:020401:13075, 54:18:020401:13084, 54:18:020401:13083, 54:18:020401:13082.

Посёлок Октябрьский расположен на границе Новосибирского и Мошковского районов, в 4 км от ст. Мочище.

В геоморфологическом отношении площадка приурочена к III-ей надпойменной террасе р. Обь I.

Климат Новосибирской области и г. Новосибирска резко континентальный с жарким летом и холодной зимой, с большими колебаниями температуры воздуха в течение суток. Среднегодовая температура воздуха составляет +0,2°C. Продолжительность периода с отрицательными температурами достигает 178 дней. Абсолютная минимальная температура воздуха -50°C, абсолютная максимальная температура +38°C.

Годовое количество осадков 442 мм (в зимнее время года - 104 мм, в тёплое время года - 338 мм). Максимум осадков приходится на летний период, особенно на июль-август.

Преобладающее направление ветра в г. Новосибирске юго-западное в летний и зимний периоды, среднегодовая скорость ветра составляет 2,5-4,0 м/сек.

Предоставлен «Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях выполненный ООО «Центр прикладной геодезии «Вектор»» (шифр ИГИ-23-117).





В пределах исследуемой глубины выделено 5 инженерно-геологических элемента:

Слой-1 Почвенно-растительный слой. Мощность слоя 0,2 м, залегает с поверхности.

ИГЭ-2 Суглинок тяжелый пылеватый полутвердый ненабухающий слабопросадочный незасоленный среднепучинистый. Мощность слоя 1,6 м, залегает в интервале глубин 0,2 – 1,8 м.

ИГЭ-3 Суглинок тяжелый пылеватый полутвердый ненабухающий непросадочный незасоленный слабопучинистый. Мощность слоя 1,8 м, залегает в интервале глубин 1,8 – 3,6 м.

ИГЭ-4 Суглинок тяжелый пылеватый тугопластичный незасоленный. Мощность слоя 2,7 м, залегает в интервале глубин 3,6 – 6,3 м.

Взам. инв. №							5Б-16-2023-ПЗУ		
Подп. и дата	Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка 		
	Разраб.		Смирнова			11.23			
Пров.		Квон							
Н.контр.		Шкуратова							
Инд. № подл.	Стадия	Лист	Листов						
	П	1	4						

ИГЭ-5 Суглинок легкий пылеватый твердый ненабухающий непросадочный незасоленный. Мощность слоя 3,7 м, залегает в интервале глубин 6,3 – 10,0 м.

Грунтовые воды на исследованную глубину не встречены.

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

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

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

Основанием для разработки генерального плана дома блокированной застройки № 16 (по ГП), состоящего из пяти жилых блоков – жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5, находящегося по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области на земельных участках с кадастровыми номерами 54:18:020401:13076, 54:18:020401:13075, 54:18:020401:13084, 54:18:020401:13083, 54:18:020401:13082 является Задание заказчика на проектирование.

При разработке раздела планировочной организации земельного участка использовался инженерно-топографический план М 1:500, выполненный ООО «Абрис» в мае 2023 г. Система высот – Балтийская, координат – МСК НСО.

Согласно градостроительным планам земельных участков с кадастровыми номерами 54:18:020401:13076, 54:18:020401:13075, 54:18:020401:13084, 54:18:020401:13083, 54:18:020401:13082 проектируемый дом блокированной застройки вписан в допустимые границы размещения объекта с минимальными отступами от границы земельного участка.

Вид разрешенного использования земельных участков под жилыми блоками – жилыми домами – «Блокированная жилая застройка (2.3)». Проектируемый дом блокированной застройки относится к основным видам разрешенного использования земельного участка.

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

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	5Б-16-2023-ПЗУ	Лист

Проектирование объекта выполнено с соблюдением нормативных показателей плотности застройки территориальных зон в соответствии с приложением Г (обязательное) СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Расчетное число машино-мест для проектируемого дома блокированной застройки определено согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и составляет 1 автомобиль на жилой блок – жилой дом, в том числе 1 место специализированное для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске при числе мест до 100. То есть для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске требуется 1 м/м.

**Технико-экономические показатели земельного участка,
предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Наименование	Ед. изм.	Блок № 1	Блок № 2	Блок № 3	Блок № 4	Блок № 5	Блок № 1-5
Площадь земельного участка	м2	272	150	150	150	230	
Процент застройки	%	21,7	37,2	37,2	37,2	25,7	
Площадь застройки надземной части	м2	59,0	55,8	55,8	55,8	59,0	285,4
Площадь застройки подземной части	м2	0	0	0	0	0	0

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

Гидрогеологические условия исследуемой территории благоприятные для строительства.

Подземные воды в период проведения изысканий не вскрыты.

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

Описание организации рельефа вертикальной планировкой

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

Поверхностный водоотвод решен открытым способом. Вертикальная планировка по естественному рельефу.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	5Б-16-2023-ПЗУ	Лист

Описание решений по благоустройству территории

После завершения строительно-монтажных работ производится благоустройство территории:

1. Планировка и устройство покрытия проездов (уклон от 15‰ до 16 ‰).
2. Планировка и устройство покрытия тротуаров и площадок из асфальтобетона. Тротуары выполнены шириной 1,50 и 2,25 м. Устройство пандусов для МГН с уклоном не более 5% в местах сопряжения тротуаров с проезжей частью.
3. Планировка и устройство отмостки здания. Отмостка выполнена шириной 1,00 м.
4. Наружное освещение территории решено светильниками на здании.

Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

Данный раздел не выполняется.

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

Данный раздел не выполняется.

Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения

Данный раздел не выполняется.

Обоснование схем транспортных коммуникаций - для объектов непромышленного назначения

Площадка имеет транспортные связи автодорогой местного значения. Внутриплощадочный проезд разработан с учётом посадки жилого дома блокированной застройки.

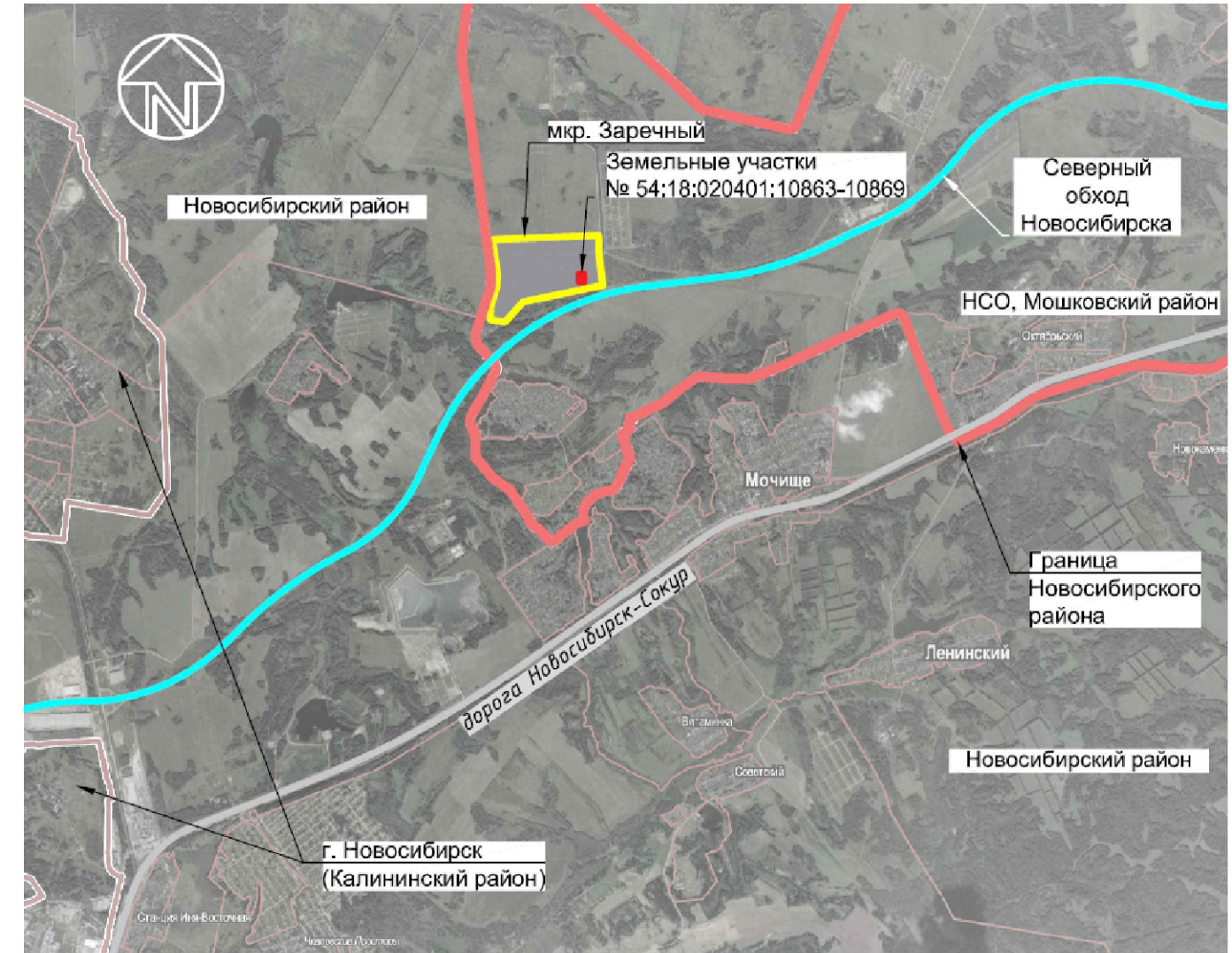
Пешеходный подход на территорию обеспечены с северо-востока.

Изм. №	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
				5Б-16-2023-ПЗУ						
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата					

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед.изм	Кол-во	Примечание
1	Участок 54:18:020401:13076			
1.1	Площадь участка	м ²	272	100%
1.2	Площадь застройки	м ²	59,0	21,7%
1.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м ²	10,0	
1.4	Площадь озеленения	м ²	203,0	
2	Участок 54:18:020401:13075			
2.1	Площадь участка	м ²	150	100%
2.2	Площадь застройки	м ²	55,8	37,2%
2.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м ²	10,0	
2.4	Площадь озеленения	м ²	84,2	
3	Участок 54:18:020401:13084			
3.1	Площадь участка	м ²	150	100%
3.2	Площадь застройки	м ²	55,8	37,2%
3.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м ²	10,0	
3.4	Площадь озеленения	м ²	84,2	
4	Участок 54:18:020401:13083			
4.1	Площадь участка	м ²	150	100%
4.2	Площадь застройки	м ²	55,8	37,2%
4.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м ²	10,0	
4.4	Площадь озеленения	м ²	84,2	
5	Участок 54:18:020401:13082			
5.1	Площадь участка	м ²	230	100%
5.2	Площадь застройки	м ²	59,0	25,7%
5.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м ²	10,0	
5.4	Площадь озеленения	м ²	161,0	

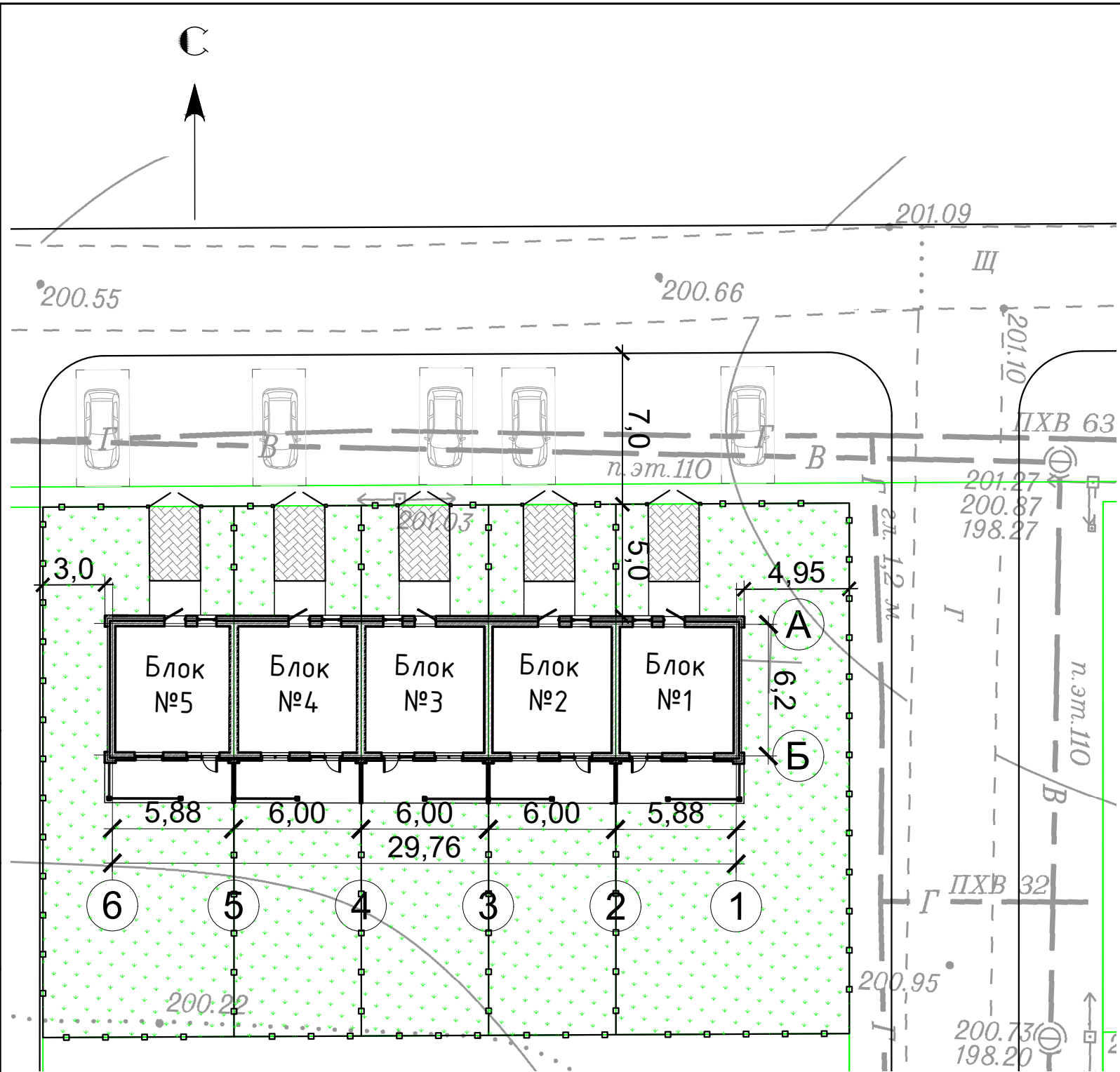
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН 1:50000



Согласовано

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взамен инв. №

						5Б-16-2023-ПЗУ			
						Дом блокированной застройки № 16 (по ГП), состоящий из пяти жилых блоков - жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5, по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Дом блокированной застройки	Стадия	Лист	Листов
							п	1	2
Разработал	Гладкова				11.2023	Ситуационный план М 1:2000	ПКБ Проектно-конструкторское бюро Квона Д.З. Мысль - воплощенная в пространстве...		
ГИП	Квон								
Н.контр.	Смирнова								



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ						
Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области "Фонд пространственных данных Новосибирской области" ГБУ НСО "Геофонд НСО"			Для служебного пользования			
			Заказ	Листов	Лист №	Экз. №
			2621/23	1	1	1
Директор	Дяков А. И.		25.08.2023	Наименование объекта: Инженерно-топографический план для проектирования Местоположение объекта: НСО, Мошковский район, Барлакский сельсовет, п. Октябрьский Заказчик: ООО "Абрис"		
ОПивМФ	нач. отдела	Дитрих Т. В.	25.08.2023			
	исполнитель	Ускова В. А.	25.08.2023			
ОКИПТГМ	нач. отдела	Шайдуров А. А.	25.08.2023			
ОБПД	нач. отдела	Тимофеев А. Н.	25.08.2023			
	исполнитель	Иващенко Я. В.	25.08.2023			
Полевую корректуру выполнил ООО "Абрис" в мае 2023 г.						
					Система координат МСК НСО Система высот Балтийская 1977г. Сечение рельефа через 0,5 м Масштаб 1:500 Площадь (га) 3,75	

						5Б-16-2023-ПЗУ		
						Дом блокированной застройки № 16 (по ГП), состоящий из пяти жилых блоков - жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5, по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Гладкова			<i>Гладкова</i>	11.2023	Дом блокированной застройки	п	2
ГИП	Квон			<i>Квон</i>		Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ПКБ Проектно-конструкторское бюро Квона Д.З. Месаб - воплощенная в пространстве	
Н.контр.	Смирнова			<i>Смирнова</i>				

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