



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

**Блок №4 в блокированном жилом доме № 9 (по ГП),  
состоящем из семи блоков,  
по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский,  
Мошковского района, Новосибирской области**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

7Б-9-2023-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](mailto:pkb_kvona_d.z@mail.ru)  
[www.pkb-kvondz.com](http://www.pkb-kvondz.com)

**Блок №4 в блокированном жилом доме № 9 (по ГП),  
состоящем из семи блоков,  
по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский,  
Мошковского района, Новосибирской области**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

7Б-9-2023-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта



(подпись)

30.10.2023г.

(дата)

Д.З. Квон





Новосибирск 2023 г.

Взам. инв. №


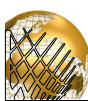


Подп. и дата

Инв. № подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
7Б-9-2023-ПЗУ.С	Содержание тома 2	
7Б-9-2023-СП	Состав проектной документации	
7Б-9-2023-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. №	7Б-9-2023-ПЗУ.С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
			Разраб.		Смирнова		10.23	Содержание тома 2	П	1	
			Пров.		Квон						
			Н.контр.		Шкуратова						
								 <b>ТКБ</b> Проектно-конструкторское бюро <b>Квона Д.З.</b> Мысль - воплощенная в пространстве...			

Но-мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	7Б-9-2023-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	7Б-9-2023-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	7Б-9-2023-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	7Б-9-2023-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	7Б-9-2023-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
6	7Б-9-2023-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	7Б-9-2023-СП						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
								П		1	
			Разраб.	Смирнова		10.23	Состав проектной документации		ТКБ	Проектно-конструкторское бюро Квона Д.З. Мысль - воплощенная в пространстве...	
			Пров.	Квон							
			Н.контр.	Шкуратова							

## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

### Характеристика земельного участка

Площадка строительства Блока № 4 в блокированном жилом доме № 9 (по ГП), состоящем из семи блоков, находится по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области на земельном участке с КН 54:18:020401:12740.

Кадастровые номера земельных участков: 54:18:020401:12737, 54:18:020401:12738, 54:18:020401:12739, 54:18:020401:12740, 54:18:020401:12741, 54:18:020401:12742, 54:18:020401:12743.

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-23-85).

В пределах исследуемой глубины выделено 4 инженерно-геологических элемента:

Слой-1 Почвенно-растительный слой. Мощность слоя 0,3 м, залегает с поверхности.

ИГЭ-2 Суглинок тяжелый пылеватый тугопластичный незасоленный среднепучинистый. Мощность слоя изменяется от 1,4 до 1,5 м, залегает в интервале глубин 0,3 – 4,7 м.

ИГЭ-3 Суглинок тяжелый пылеватый мягкопластичный незасоленный сильнопучинистый. Мощность слоя от 1,5 до 1,8 м, залегает в интервале глубин 1,8 – 6,5 м.

Взам. инв. №							7Б-9-2023-ПЗУ		
Подп. и дата	Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка 		
	Разраб.		Смирнова			10.23			
Пров.		Квон							
Н.контр.		Шкуратова							
Инв. № подл.							Стадия	Лист	Листов
						П	1	4	

ИГЭ-4 Суглинок тяжелый пылеватый текучепластичный незасоленный. Мощность слоя 1,5 м, залегает в интервале глубин 6,5 – 8,0 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 блокированного жилого дома, состоящего из семи блоков, находящегося по ул. Весенняя, п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области на земельном участке с КН 54:18:020401:12740 является задание заказчика на проектирование.

При разработке раздела планировочной организации земельного участка использовался инженерно-топографический план М 1:500, выполненный ООО «Абрис» в феврале 2022 г. Система высот – Балтийская, координат – МСК НСО.

Общая площадь отведенного земельного участка с КН 54:18:020401:12740 – 240 кв.м.

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

Земельный участок относится к территориальной блокированной жилой застройке (2.3). Проектируемое здание 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	7Б-9-2023-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\*», см. таблицу 1.

Расчетное число машино-мест для проектируемого блока определяем согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» должно составлять 1 автомобиль на блок, 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 1м/м.

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

Наименование	Ед.изм.	Блок № 4
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	240
Процент застройки	%	25,2
Площадь застройки надземной части	м <sup>2</sup>	60,5
Площадь застройки подземной части	м <sup>2</sup>	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 запроектированных объектов решено в увязке с результатами топографо-геодезических изысканий, существующего рельефа и проектируемого благоустройства, отметками прилегающей застройки и проездов и условиями водоотвода.

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

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	7Б-9-2023-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 здания.

Пешеходный подход на территорию обеспечены с северо-востока.

Изм. № подл.	Взам. инв. №

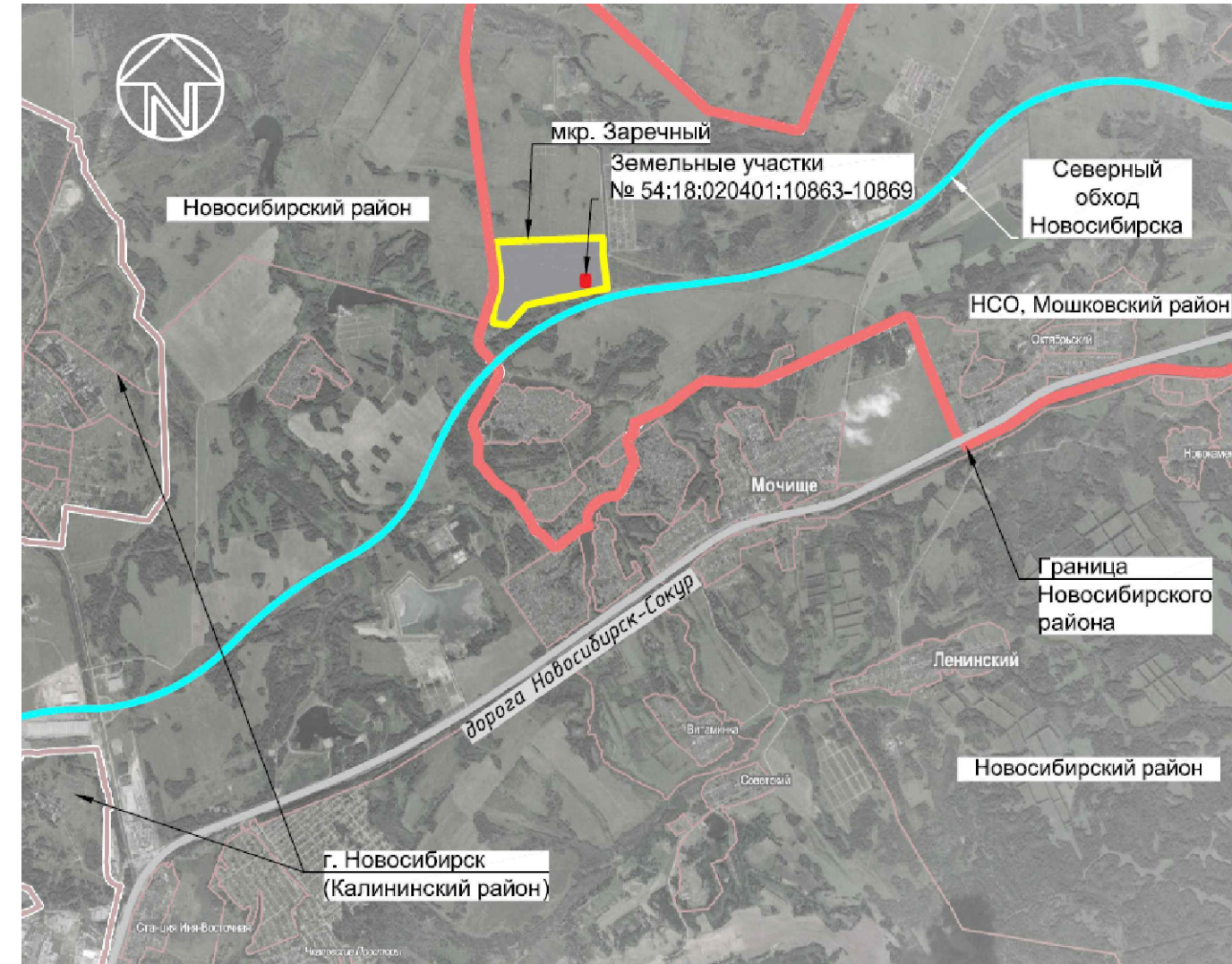
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	7Б-9-2023-ПЗУ	Лист



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН 1:50000

№ п/п	Наименование	Ед.изм	Кол-во	Примечание
<b>1</b>	<b>Участок 54:18:020401:12743</b>			
1.1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	400	100%
1.2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	80,1	20,0%
1.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м <sup>2</sup>	75,0	
1.4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	244,9	
<b>2</b>	<b>Участок 54:18:020401:12742</b>			
2.1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	240	100%
2.2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	60,5	25,2%
2.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м <sup>2</sup>	75,0	
2.4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	104,5	
<b>3</b>	<b>Участок 54:18:020401:12741</b>			
3.1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	240	100%
3.2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	60,5	25,2%
3.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м <sup>2</sup>	75,0	
3.4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	104,5	
<b>4</b>	<b>Участок 54:18:020401:12740</b>			
4.1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	240	100%
4.2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	60,5	25,2%
4.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м <sup>2</sup>	75,0	
4.4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	104,5	
<b>5</b>	<b>Участок 54:18:020401:12739</b>			
5.1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	240	100%
5.2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	60,5	25,2%
5.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м <sup>2</sup>	75,0	
5.4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	104,5	
<b>6</b>	<b>Участок 54:18:020401:12738</b>			
6.1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	240	100%
6.2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	60,5	25,2%
6.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м <sup>2</sup>	75,0	
6.4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	104,5	
<b>7</b>	<b>Участок 54:18:020401:12737</b>			
7.1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	400	100%
7.2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	80,1	20,0%
7.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м <sup>2</sup>	75,0	
7.4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	244,9	

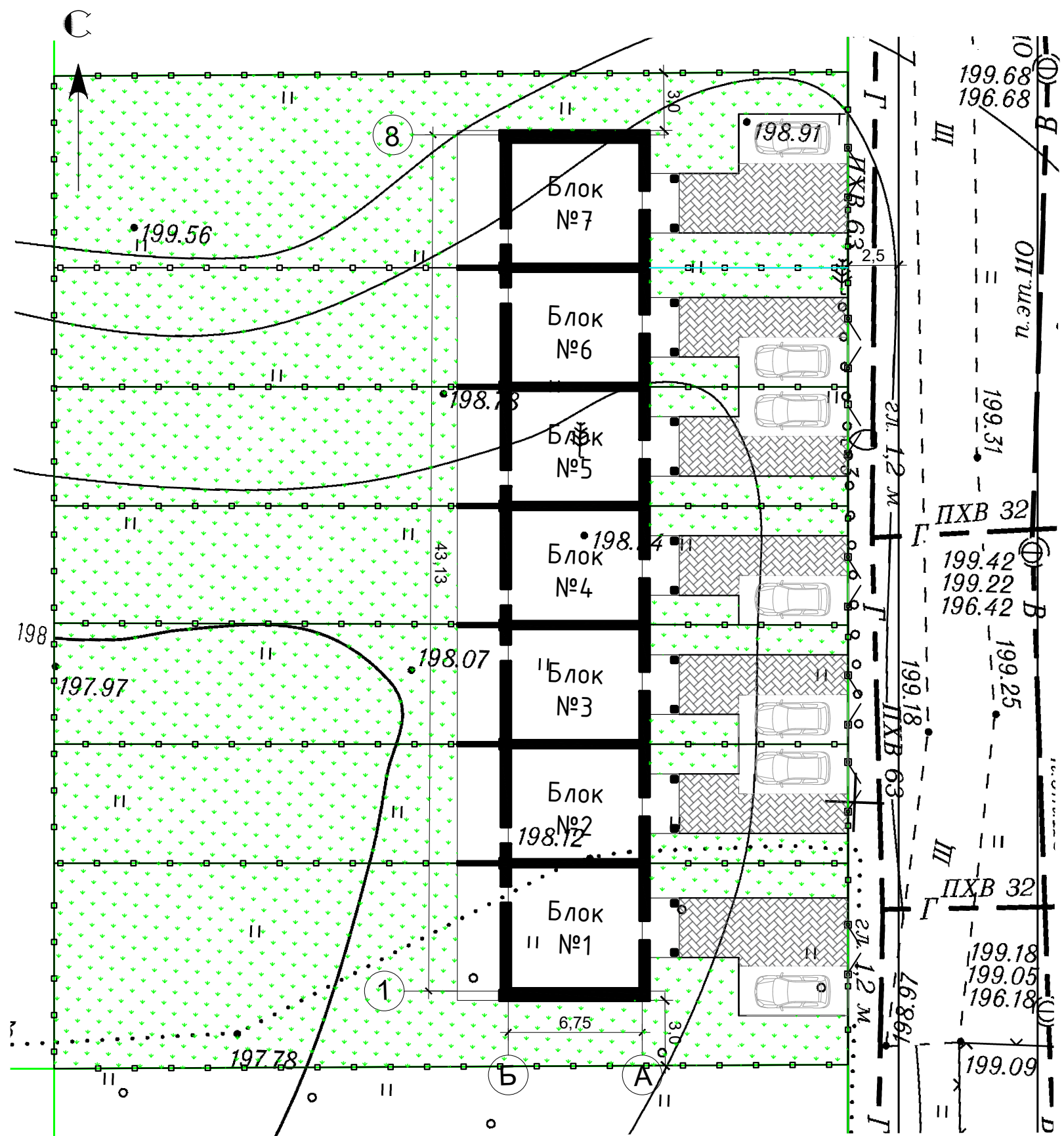


Согласовано

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

						<b>7Б-9-2023-ПЗУ</b>			
						«Блокированные жилые дома в п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Блокированный 7-секционный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
						Ситуационный план М 1:2000	 <b>ПКБ</b> 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. №	Наименование объекта: Проектирование для малоэтажной застройки
761/22	1	1	1	
Директор	Дяков А. И.	13.04.2022	<i>[Signature]</i>	Местоположение объекта: НСО, Новосибирский район, коттеджный поселок Заречный
ОПивМФ	нач. отдела Дитрих Т. В.	13.04.2022	<i>[Signature]</i>	
ОКипТТМ	исполнитель Ускова В. А.	13.04.2022	<i>[Signature]</i>	Заказчик: ООО "Абрис"
ОБПД	нач. отдела Шайдуров А. А.	13.04.2022	<i>[Signature]</i>	
ОБПД	исполнитель Тимофеев А. Н.	13.04.2022	<i>[Signature]</i>	Инженерно-топографический план
ОБПД	исполнитель Трофименко А. Д.	13.04.2022	<i>[Signature]</i>	
Полевую корректуру выполнил ООО "Абрис" в феврале 2022 г.				Масштаб 1:500
				Площадь (га) 2,03

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

7Б-9-2023-ПЗУ					
«Блокированные жилые дома в п. «Заречный», п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата
				<i>[Signature]</i>	10.2023
Разработал	Гладкова				
ГИП	Квон			<i>[Signature]</i>	
Н.контр.	Смирнова			<i>[Signature]</i>	
Блокированный 7-секционный жилой дом				Стадия	Лист
				П	2
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500				Проектно-конструкторское бюро <b>ПКБ Квона Д.З.</b> Моисав - воплощенная в пространстве...	