



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

**Дом блокированной застройки № 10 (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-10-2023-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 № 10 (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-10-2023-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-10-2023-ПЗУ.С	Содержание тома 2	
5Б-10-2023-СП	Состав проектной документации	
5Б-10-2023-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-10-2023-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						
								 ТКБ Проектно-конструкторское бюро Квона Д.З. Мысль - воплощенная в пространстве...			

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	5Б-10-2023-СП						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Разраб.		Смирнова		11.23	Состав проектной документации	П	1	
			Пров.		Квон						
			Н.контр.		Шкуратова						



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

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Характеристика земельного участка

Площадка строительства дома блокированной застройки № 10 (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 54:18:020401:13109, 54:18:020401:13110, 54:18:020401:13111, 54:18:020401:13112, 54:18:020401:13104.

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-23-120).





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-10-2023-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							
Инв. № 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 № 10 (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 54:18:020401:13109, 54:18:020401:13110, 54:18:020401:13111, 54:18:020401:13112, 54:18:020401:13104 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 54:18:020401:13109, 54:18:020401:13110, 54:18:020401:13111, 54:18:020401:13112, 54:18:020401:13104 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-10-2023-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	275	150	150	150	275	
Процент застройки	%	21,5	37,2	37,2	37,2	21,5	
Площадь застройки надземной части	м2	59,0	55,8	55,8	55,8	59,0	285,4

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.	Изм. инв. №
Изм.	Кол.
Лист	Недок
Подпись	Дата

5Б-10-2023-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.

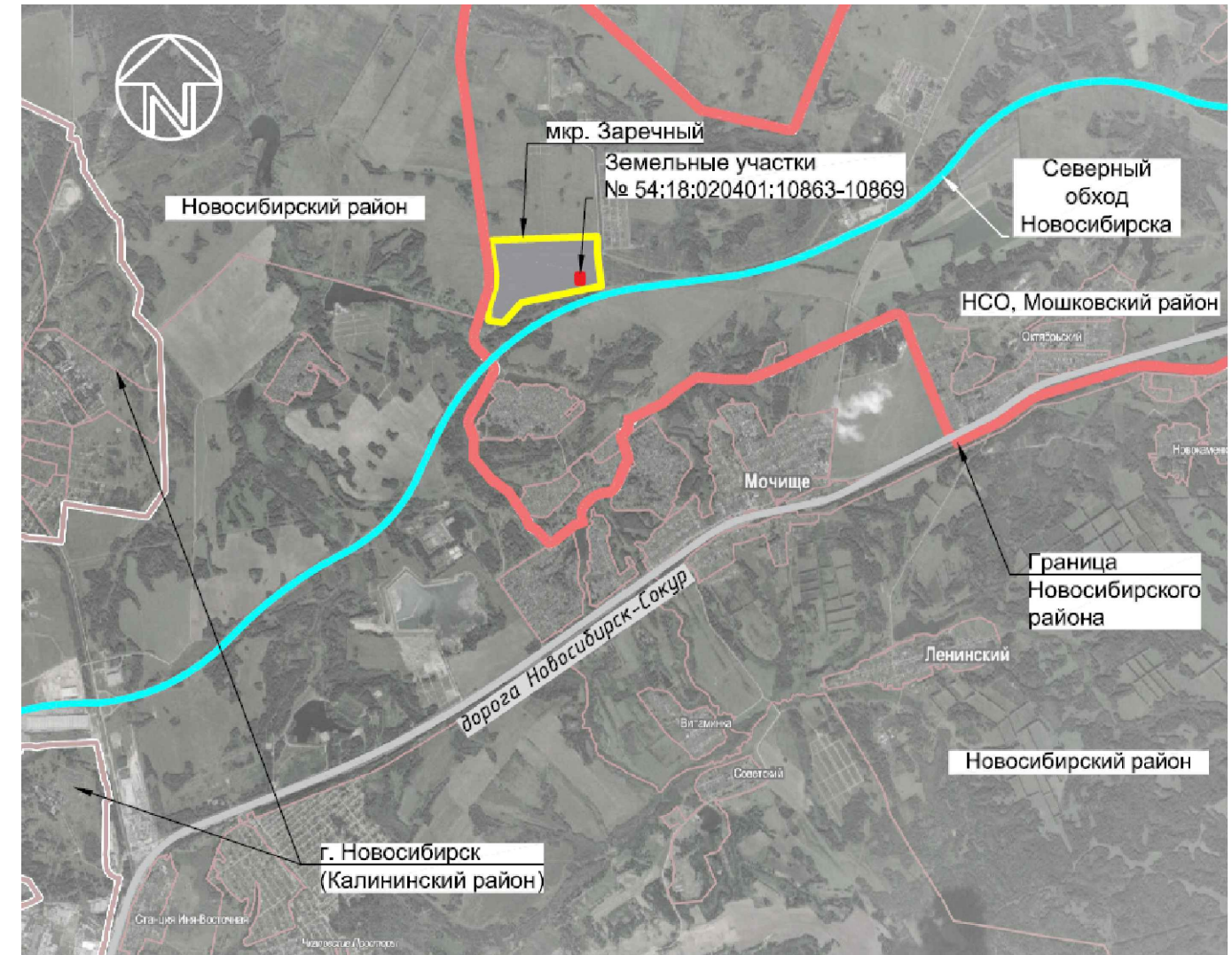
Пешеходный подход на территорию обеспечены с северо-востока.

Изм. №	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
				5Б-10-2023-ПЗУ						
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата					

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед.изм	Кол-во	Примечание
1	Участок 54:18:020401:13109			
1.1	Площадь участка	м ²	275	100%
1.2	Площадь застройки	м ²	59,0	21,5%
1.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м ²	10,0	
1.4	Площадь озеленения	м ²	206,0	
2	Участок 54:18:020401:13110			
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 54:18:020401:13111			
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 54:18:020401:13112			
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 54:18:020401:13104			
5.1	Площадь участка	м ²	275	100%
5.2	Площадь застройки	м ²	59,0	21,5%
5.3	Площадь проектируемых твёрдых покрытий в границах участка (проезды, площадки)	м ²	10,0	
5.4	Площадь озеленения	м ²	206,0	

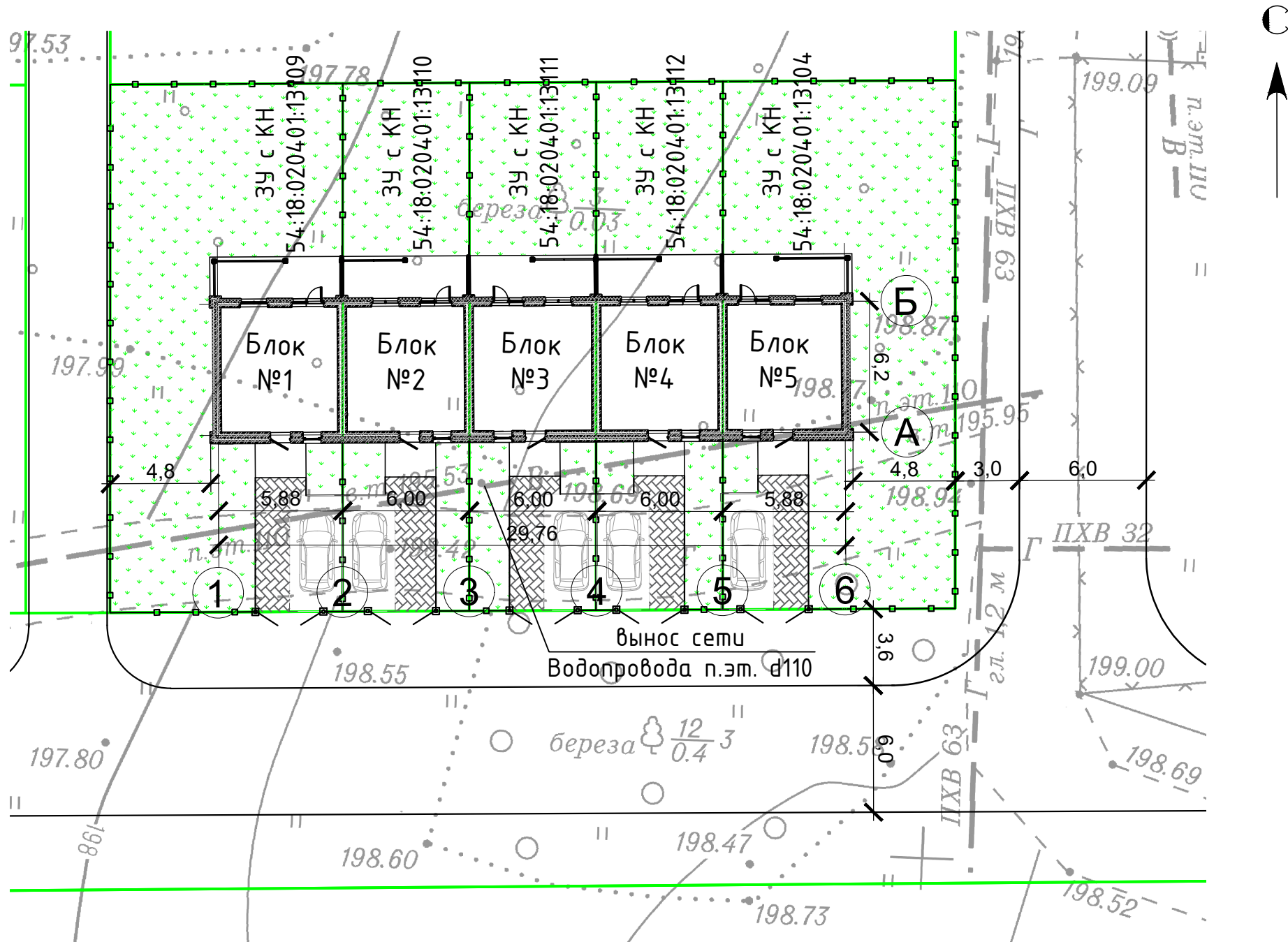
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН 1:50000



Согласовано

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

						5Б-10-2023-ПЗУ			
						Дом блокированной застройки № 10 (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. Миссия - воплощенная в пространстве...		
ГИП	Квон								
Н.контр.	Смирнова								



Согласовано

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

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. №	Система координат МСК НСО Система высот Балтийская 1977г. Сечение рельефа через 0,5 м
2621/23	1	1	1	
Директор	Дяков А. И.	25.08.2023	Наименование объекта: Инженерно-топографический план для проектирования	
ОПиВМФ	нач. отдела	Дитрих Т. В.	25.08.2023	Местоположение объекта: НСО, Мошковский район, Барлакский сельсовет, п. Октябрьский
	исполнитель	Ускова В. А.	25.08.2023	
ОКиПТГМ	нач. отдела	Шайдуров А. А.	25.08.2023	Заказчик: ООО "Абрис"
	нач. отдела	Тимофеев А. Н.	25.08.2023	
ОБПД	исполнитель	Иващенко Я. В.	25.08.2023	Инженерно-топографический план
	Полевую корректуру выполнил ООО "Абрис" в мае 2023 г.			

Изм.					5Б-10-2023-ПЗУ				
Кол.уч.					Дом блокированной застройки № 10 (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»				
Лист					Стадия				
Докум.					Лист				
Подпись					Листов				
Дата					п				
Разработал					2				
Гладкова					Дом блокированной застройки				
11.2023					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500				
ГИП					Квон				
Н.контр.					Смирнова				

