



Баланс территории участка.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Итого проект, прежде-ние	%
1	Площадь участка в границах земельного вклада	м ²	10 426,0	100
2	Площадь застройки	м ²	2 060,4	19,8
3	Площадь отмостки	м ²	57,2	0,5
4	Площадь тротуаров	м ²	1 285,9	12,3
5	Подъезды к дому	м ²	2 049,7	19,7
6	Открытые стоянки для временного хранения автомобилей	м ²	563,1	5,4
7	Площадки для игр детей и отдыха взрослых, спорт. площадки	м ²	1 056,1	10,1
8	Хозяйственные площадки	м ²	20,3	0,2
9	Площадь озеленения	м ²	3 333,3	32,0

Ведомость зданий и сооружений.

Номера по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	здания	общая привлекенная или рабочая	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой	26	1	410	2 032,2	24 970,1 (2 050,4)	169 770,60	169 770,60
ТП	Трансформаторная подстанция	1	1	-	28,2	-	-	-

Скв = 24 970,1 м²; Ккв=410; Ноф=2 050,4 м²
 Нжшт = 1 099 чел.
 Площадь участка - 10 426,00 м²
 Суммарная площадь застройки - 2 060,4 м²
 Процент застройки - 19,8%
 Коэффициент плотности застройки: 29 509,00 м²/10 426 м² = 2,83

Расчет среднего коэффициента плотности застройки для участка с кадастровыми номерами 54.35.032700.2279, 54.35.032700.1111, 54.35.032700.2236, 54.35.032700.2293, 54.35.000000.23109

Согласно постановлению мэрии города Новосибирска №2061 от 13.06.2018:

Кадастровый номер участка	Площадь, м ²	Коэффициент плотности застройки	Примечание
54.35.032700.2279	1 388	2,5	ОД-11
54.35.032700.1111	1 343	2,5	ОД-11
54.35.032700.2236	3 327	2,81	ОД-11
54.35.032700.2293	813	2,5	ОД-11
54.35.000000.23109	3 507	5,61	ОД-11

$(2,5 \times 1\,388 + 2,5 \times 1\,343 + 2,81 \times 3\,327 + 2,5 \times 813 + 5,61 \times 3\,507) / (1\,388 + 1\,343 + 3\,327 + 813 + 3\,507) = (3\,470 + 3\,357,5 + 9\,347,87 + 2\,032,5 + 19\,674,27) / 10\,378 = 37\,882,14 / 10\,378 = 3,65$

Расчет обеспеченности автостоянками:

Согласно ПЗЗ № 1288 с изм. от 28.10.2020 г. статья 31 п. 2.1 пп. 5 (ОД-11): "объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещения лифтовых шахт, лестничных клеток)".

Для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднетажные дома", "многоквартирные многоквартирные дома" - 1 машино-место на 105 кв. метров общей площади квартиры, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест.

Согласно ПЗЗ № 1288 с изм. от 28.10.2020 г. статья 31 п. 2.1 пп. 7 (ОД-11): "разрешенный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "среднетажная жилая застройка", "многоэтажная жилая застройка" - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартиры".

Расчет стоянок для жилых домов:
 а) 24 970,10 м² / 105 м² = 238 м/м,
 но не менее 410 x 0,5 = 205 м/м
 их них не более 238 x 0,15 = 35 м/м - гостевые

б) для общественных помещений:
 2 050,40 м² / 60 м² = 34 м/м (Согласно СП 59.13330.2016 "На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью - 3 м/м, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвижающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест: - до 100 включительно 5%, но не менее одного места - 2 м/м")

Согласно постановлению мэрии города Новосибирска №2061 от 13.06.2018:

- для земельного участка с кадастровым номером 54.35.000000.23109 "в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 193 машино-мест до 107 машино-мест";

- для земельного участка с кадастровым номером 54.35.032700.2236 "в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 91 машино-мест до 32 машино-мест"
 $(238+34) - ((193-107) + (91-32)) = 272 - (86+59) = 127 м/м$

Итого необходимо разместить: 127 м/м

Размещено всего 140 м/м:
 - 127 м/м - открытых автостоянок в границах земельного участка;
 - 97 м/м - двухуровневая подземная автостоянка

Расчет придомовой территории:

Придомовая территория: 24 970,10 м² / 3 = 8 323,37 м²
 Проектное предложение - 4 409,70 м²

Условные обозначения:

- Проектируемые здания
- Граница землепользования
- Граница допустимого места размещения объекта
- Граница территории общегородского парка согласно перспективной концепции благоустройства и озеленения территории Завельцовского района города Новосибирска
- Проезды, парковки
- Отмостка
- Площадка для отдыха взрослых
- Спортивные площадки
- Детская площадка
- Хозяйственные площадки (ТБО)
- Газоны
- Тротуары
- Усиление тротуара/газона под пожарный проезд
- Машино-места
- Машино-места гостевые
- Машино-места для МГН

Территория общегородского парка согласно перспективной концепции благоустройства и озеленения территории Завельцовского района города Новосибирска.

126-20-ПЗУ.ГЧ

№	Изм.	Конт.	Лист	Дата	Статус	Лист	Листов
1	-	Зам.	08-21	06.21	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Завельцовский район, ул. Обручная	П	1
Разработал	Лукреция	Иван	Иван	Иван	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой	П	1
И.контр.	Филолов	Иван	Иван	Иван	Схема планировочной организации земельного участка	П	1

ПЕРСПЕКТИВА