

Общество с ограниченной ответственностью

«Архитектурное бюро Деева Н.Н.»

Свидетельство № П-194.4/12 от 20.12.2012г.

**Многоэтажные жилые дома с помещениями
общественного назначения, подземными автостоянками
и трансформаторной подстанцией
по ул. Сухарная в Заельцовском районе г.Новосибирска.
И-Шэтапы.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

Шифр: 314.14-0-ПЗУ

Том 2

Новосибирск
2017

АРХИВ



Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурное бюро Дсева И.И.»

Свидетельство № П-194.4/12 от 20.12.2012 г.
Заказчик – ООО «БОВИ»

Многоэтажные жилые дома с помещениями общественного назначения, с подземными автостоянками и трансформаторные подстанции по ул. Сухарная в Завельцовском районе г. Новосибирска
Жилой дом № 1 (II-Шэтапы)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

314.14-0-ПЗУ

Том 2

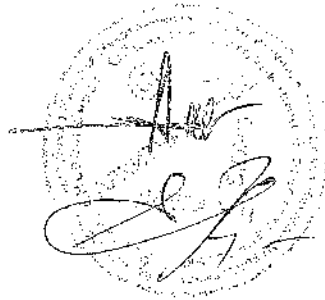
Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1		<i>[Signature]</i>	05.12.12

Директор

И.И. Дсев

ГИП

Е.В. Быкова



Изм.	Кодыч.	Имен.	№ док.	Подпись	Дата

314.14-1/1,2-ПЗ

Лист

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

0.1 Состав проекта.

0.2 Авторы и исполнители проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
Текстовая часть		
1.	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
2.	Обоснование границ санитарно-защитных зон.	
3.	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом	
4.	Технико-экономические показатели земельного участка	
5.	Обоснование решений по инженерной подготовке территории	
6.	Описание организация рельефа вертикальной планировкой	
7.	Описание решений по благоустройству	
8.	Обоснование схем транспортных коммуникаций	
9.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	

Графическая часть

**Чертежи марки 093.12-0-ПЗУ
в составе:**

314.14-0-ПЗУ, лист 1	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
314.14-0-ПЗУ, лист 2	Схема организации рельефа. М 1:500	
314.14-0-ПЗУ, лист 3	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	
314.14-0-ПЗУ, лист 4	План благоустройства и озеленения. М 1:500	
314.14-0-ПЗУ, лист 5	План земельных масс. М 1:500	

Разработал

Инв. № подл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

314.14-0-ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
								П	1
ГИП 12/165 Исполнил Ильина Н.Контроль							ООО «Архитектурное бюро Деева Н.Н.»		

Состав проектной документации

Номер	Обозначение	Наименование	Инв №
1	314.14-1/1,2-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	000675
2	314.14-1/1,2-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	000676
3	314.14-1/1,2-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	000673
4	314.14-1/1,2-КР	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	000573
		Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений».	
5.1	52/05-15-1/1,2-ИОС1	Подраздел 1 «Система электроснабжения»	ООО «АлтайПроектСервис»
5.2.1	52/05-15-1/1,2-ИОС2.1	Подраздел 2 «Система водоснабжения» Книга 1 «Система водоснабжения»	ООО «АлтайПроектСервис»
5.2.2	52/05-15-1/1,2-ИОС2.2	Подраздел 2 «Система водоснабжения» Книга 2 «Автоматизация пожарного водопровода»	ООО «АлтайПроектСервис»
5.3	52/05-15-1/1,2-ИОС3	Подраздел 3 «Система водоотведения»	ООО «АлтайПроектСервис»
5.4.1	52/05-15-1/1,2-ИОС4.1	Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Книга 1 «Отопление и вентиляция»	ООО «АлтайПроектСервис»
5.4.2	52/05-15-1/1,2-ИОС4.2	Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Книга 2 «Индивидуальный тепловой пункт. Тепловые сети»	ООО «АлтайПроектСервис»
5.5	52/05-15-1/1,2-ИОС5	Подраздел 5 «Сети связи»	ООО «АлтайПроектСервис»
5.6.	314.14-1/1,2-ИОС6	Подраздел 6 «Технологические решения» Книга 1 «Подземная автостоянка»	000677
		Книга 2 «Помещения общественного назначения»	000678
6	314.14-1/1,2-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	000679
8	314.14-1/1,2-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	000680
9.1	52/05-15-1/1,2-ПБ1	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» Книга 1 «Общие данные»	ООО «АлтайПроектСервис»
9.2	52/05-15-1/1,2-ПБ2	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	ООО «АлтайПроектСервис»

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

314.14-0-ПЗУ - 017

Лист

1

		Книга 2 «Пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией»	«»
9.3	52/05-15-1/1,2-ИБЗ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» Книга 3 «Пожаротушение»	ООО «АлтайПроектСервис»
10	314.14-1/1,2-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	000674
10 ¹	52/05-15-1/1,2-ЭЭ	Раздел 10 ¹ «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов»	ООО «АлтайПроектСервис»
11 ¹	314.14-1/1,2-ТБО	Раздел 11 ¹ «Обеспечение безопасной эксплуатации объекта»	000681

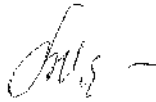
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

314.14-0-ПЗУ -С/7

Авторы и исполнители раздела

Главный специалист



В.Г. Ильина

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №					Лист			
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	314.14-0-ПЗУ	1

Текстовая часть

Инв. № подл.	Подп. И дата	Инв. № подл.	Разработчик	314.14-0-ПЗУ						
				Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
ГИП	Исполнил	Н.контроль	Ильина	Быкова		12.10.15	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
								П	1	8
								ООО «Архитектурное бюро Деева Н.Н.»		

1. Схема планировочной организации земельного участка.

1.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок для строительства многоэтажных жилых домов с помещениями общественного назначения, подземными автостоянками и трансформаторной подстанцией находится на ул. Сухарной в Заельцовском районе г. Новосибирска.

Земельный участок, площадью 22023 кв.м состоит из четырех участков:

- земельного участка с кадастровым номером 54:35:032540:11, площадью 14474 кв. м., находящегося в аренде;
- земельного участка с кадастровым номером 54:35:032540:7, площадью 621 кв. м, находящегося в собственности;
- земельного участка с кадастровым номером 54:35:032540:33, площадью 273 кв.м., находящегося в аренде;
- земельного участка с кадастровым номером 54:35:032540:32, площадью 6655 кв.м, находящегося в аренде.

До ввода в эксплуатацию III этапа строительства участки будут объединены путем разработки проекта межевания.

Размещение участка по отношению к окружающей территории и имеющимся строениям:

- с севера, северо-востока — ул. Сухарная;
- с востока — 2-х этажные кирпичные дома;
- с юга — частный жилой сектор;
- с запада — незавершенное строительство (3-4 этажа 10-ти этажного панельного дома).

Рельеф участка имеет неровную поверхность. До начала строительства отметки земли по площадке колеблются от 113,14м в северо-западной ее части до 115,97м в северо-восточной части.

Предусматривается строительство следующих зданий и сооружений:

- № 1 — жилой дом с помещениями общественного назначения;
- № 2 — жилой дом с помещениями общественного назначения;
- № 3 — трансформаторная подстанция;
- № 4 — подземная автостоянка.

Строительство на отведенном земельном участке намечено заказчиком вести в три этапа:

I этап - жилой дом №2 с помещениями общественного назначения сдан в эксплуатацию в 2016г.;

II этап- жилой дом №1 (секции 3 и 4) с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на 236м/мест (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «НЭП» №2-1-1=0426-15);

III этап - жилой дом №1 (секции 1 и 2) с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой на 100 м/мест и трансформаторная подстанция.

Изм. № подл. Подп. и дата. Вып. инв. №

1	1				05.19.
Изм.	Кол.чт.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

314.14-0-ПЗУ

Лист 1

Настоящим проектом разработана проектная документация на III этап строительства, который включает в себя:

- жилой дом №1 б/с №1.2 со встроенными помещениями торгового назначения;

- подземную неотапливаемую двухуровневую автостоянку на 100 мест;
- трансформаторную подстанцию.

Проектируемые блок-секции имеют переменную этажность:

- б/с №1 – 23 наземных этажа (включая технический этаж);
- б/с №2 – 26 наземных этажей (включая технический этаж).

При разработке I этапа строительства откорректирована граница I этапа в сторону уменьшения, в связи с проектируемой подземной автостоянкой, предназначенной для I и II этапов.

Недостаточность площадок для занятий физкультурой в районе застройки (в городской зоне отдыха), восполняется близостью стадиона «Красное знамя» и Заельцовского парка культуры и отдыха.

После сдачи II этапа обеспечивается нормативная площадь с учетом физкультурно-оздоровительного комплекса.

Произведен пересчет стоянок автомашин в соответствии с Постановлением мэрии N563-а от 23.07.2007г. (в редакции N6920 от 31.12.2010г., N5770 от 21.06.2010г., N1708 от 28.02.2014г.).

1.2.Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Согласно 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 жилого дома не требуется.

В соответствии с указанным СанПиНом необходим санитарный разрыв 10 метров от открытых автостоянок количеством менее 10 штук до окон жилого дома (табл. 7.1), а для подземных автостоянок регламентируется только расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до жилых домов и детских площадок, которое составляет 15 метров, от гостевых автостоянок расстояние не нормируется (СанПиН 2.2.1/2.1.1, табл. 7.1.1, прим.11). В проекте эти нормы выдержаны.

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

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» выполнен на основании градостроительных планов:

1. NRU543030003073, утвержденного постановлением мэрии г. Новосибирска 02.11.2012г.:
2. NRU543030005571, утвержденного постановлением мэрии г. Новосибирска 25/12/2014г.:
3. NRU543030007353, утвержденного постановлением мэрии г. Новосибирска 25/01/2017г.:

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инд. № подл.

Изм.	Код уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	314.14-0-ПЗУ	Лист 2

4. В соответствии с СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, с СП 18.13330.2011 Свод правил. и Местными нормативами градостроительного проектирования г. Новосибирска N563-а от 23.07. 2007г.

На основании градостроительного регламента «Правил землепользования и застройки г. Новосибирска N1288», земельный участок относится к зоне застройки средне- и многоэтажными жилыми домами (Ж-1), статья 29. Максимальный процент застройки в границах земельного участка может составлять 40%, минимальный - 10%.

Процент застройки для II –го этапа составляет:

$$1799,3\text{кв.м} : 8479\text{кв.м} \times 100\% = 21,2\%$$

Процент застройки для III –го этапа составляет:

$$2344,07\text{кв.м} : 5554\text{кв.м} \times 100\% = 42,2\%$$

Процент застройки для II + III –го этапа составляет:

$$4143,37\text{кв.м} : 14033\text{кв.м} \times 100\% = 29,5\%$$

Коэффициент плотности застройки приведен в таблице 1а и составляет для всего земельного участка, выделенного под строительство, -2,49.

Противопожарные расстояния между зданиями приняты в соответствии с п.6.1, СП 4.13130.2013 (Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты).


Генеральный план территории решён с учётом сложившейся градостроительной ситуации, рельефа местности и с соблюдением норм СНиП.

Основной подъезд к жилым домам и автостоянке организован с ул. Сухарная. Предусмотрена возможность кругового объезда жилых зданий.

Для хозяйственных нужд (размещения мусорных контейнеров) запроектирована площадка из бетона, приподнятая относительно проезжей части на 0,2 м.

На прилегающей территории предполагается озеленение и благоустройство территории.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	314.14-0-ПЗУ	Лист
1	1				25.10		3

Баланс территории земельного участка приведен в таблице 1.

Расчетное количество жителей:

для I-го этапа составляет -585чел.

для II-го этапа составляет -649чел.

для III-го этапа составляет -915чел.

Общее количество жителей по площадке составляет-2149чел.

Расчетное количество квартир:

для I-го этапа составляет -256шт.

для II-го этапа составляет -295шт.

для III-го этапа составляет -404шт.

Общее количество квартир по площадке составляет-955шт.

Общая площадь квартир:

для I-го этапа составляет -14057,06кв.м.

для II-го этапа составляет -15594,13кв.м.

для III-го этапа составляет -21937,64кв.м

Общая площадь квартир по площадке составляет-51588,83кв.м.

Площадь помещений общественного назначения, магазинов и офисов:

для I-го этапа составляет -917,41кв.м.

для II-го этапа составляет -505,5кв.м.

для III-го этапа составляет -732,6кв.м

Расчет необходимых площадок и количество автостоянок для I,II,III этапов приведен в таблице 2.

Расчет автостоянок выполнен для II-го и III-го этапов на основании градостроительного регламента «Правил землепользования и застройки г. Новосибирска №1288», с изменениями от 23.06.2016г. № 231.

Утилизация бытового мусора будет осуществляться непосредственно из камер мусоропроводов в контейнеры, установленные на специальные площадки, с дальнейшим вывозом на свалку ТБО.

Для маломобильных групп населения предусматриваются съезды с тротуаров в виде пандусов с уклоном 1:6 без бортового камня.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

314.14-0-ПЗУ

Лист

4

Благоустройство территории выполняется в полном объеме согласно технических условий.

1.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов.

капитального строительства.

До начала строительства жилых домов с помещениями общественного назначения на первом этаже и трансформаторной подстанции необходимо выполнить подготовительные работы:

- снос индивидуального жилого дома;
- снос металлических, деревянных и железобетонных заборов;
- вынос металлических гаражей, зданий и сооружений;
- снос туалетов с удалением содержимого из выгребных ям со слоем почвы в глубину на 1 м;
- разборка цемента-бетонного покрытия проездов.

На основании технического отчёта об инженерно-геологических изысканиях, шифр N14/12-228, выполненный ЗАО «Керн» в 2015г. паводковыми, поверхностными и грунтовыми водами площадка не затопляется, поэтому в дополнительной инженерной защите не нуждается.

1.6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Настоящей проектной документацией предусматривается сплошная вертикальная планировка в пределах границы благоустройства с учетом прилегающих территорий.

Уклоны по проектируемым проездам приняты от 5 до 34 промилле.

Водоотвод по площадке решен открытым способом по лоткам проездов со сбросом на ул. Сухарная.

1.7 Описание решений по благоустройству .

Благоустройство предполагает устройство проездов, тротуаров, площадок для игр детей и подростков, газонов, восстановление нарушенного благоустройства при строительстве, наружное освещение территории.

Для проездов в проектной документации принято асфальтобетонное покрытие, для тротуаров – дорожно-декоративная плитка, для отмостки – асфальтобетонное покрытие.

Площадки для игр детей и отдыха взрослого населения покрываются каменными высевками с песком.

Вдоль проездов и тротуаров устанавливается бортовой камень.

Конструкции проездов и тротуаров приведены на чертеже ПЗУ, лист 2 и на черт АР.

Взам. инв. №

Лист и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

314.14-0-ПЗУ

Баланс территории участка

Таблица 1.

N/ N	Наименование	II+IIIэтап (ж/д №1)		IIэтап (ж/д №1, сек. 3 и4)		IIIэтап (ж/д №1, сек. 1 и2)	
		Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение
1	Площадь участка в границах отвода по проекту	14033	100%	8479	100%	5554	100%
2	Площадь застройки	4143,37	29,5%	1799,3	21,2%	2344,07	42,2%
3	Площадь проездов, тротуаров	6537	46,6%	3865	45,6%	2672	48,1%
4	Площадь озеленения*	3352,63	23,9%	2814,7	33,2%	537,93	9,6%
5	Общая площадь зданий	40177,81		17615,1		22562,71	
6	Коэффициент плотности застройки	к=2,86		к=2,08		к=4,06	

* - в площадь озеленения включены площадки отдыха, площадки для игр детей (п. 7.4 СП 13330.2011).

Ведомость площадок

Таблица 2.

Марка	Наименование площадок	По площадке (II +IIIэтапы)			IIэтап (жилой дом№1,секции3 и 4)			IIIэтап (жилой дом№1,секции1 и 2)		
		Площадь по нормам СНиП, м ²	Площадь по генплану м ²	Примечание	Площадь по нормам СНиП, м ²	Площадь по генплану м ²	Примечание	Площадь по нормам СНиП, м ²	Площадь по генплану м ²	Примечание
А	Для игр дошкольников	0,7x1564=1094,8	1116		0,7x649=454,3	460	+656кв.м для IIIэтапа	0,7x915=640,5	656	введено во IIэтапе
Б	Для отдыха взрослого населения	0,1x1564=156,4	111+47	+47 введено в Iэтапе;	0,1x649=64,9	18+47	+47кв.м введено в Iэтапе; +93кв.м для IIIэтапа	0,1x915=91,5	93	введено во IIэтапе
В	Для занятий физкультурой	2x1564=3128	1335+355ФОК	+ стадион "Красное знамя" в 500м	2x649=1298	552+355ФОК	+556кв.м для IIIэтапа + стадион "Красное знамя" в 500м	2x915=1830	556+227	556введено во IIэтапе + стадион "Красное знамя" в 500м
Г	Для хозяйственных целей	0,3x1564=469,2	164	88кв.м введено в Iэтапе в т.ч. пл. для выгула собак на прилег. терр-и + площ. для мусорн. конт. 50% (СП 13330 п.7.5)	0,3x649=194,7	88	88кв.м введено в Iэтапе 50% (СП 13330 п.7.5)	0,3x915=274,5	76	в т.ч. пл. для выгула собак на прилег. терр-и + площ. для мусорн. конт. 50% (СП 13330 п.7.5)
Д1,2	Для стоянки автомашин жителей	37531,77кв.м : 105кв.м = 357м/м	357 (316м/м+41м/м)	336 в ПОДЗЕМН. А/СТ. : (34м/м подземн. а/ст. для Iэтапа); 41 м/м НА ОТКРЫТОЙ пл. для IIэтапа	5594,13кв.м : 105кв.м = 148,5 м/м	149 (108+41) м/м	236 м/м в ПОДЗЕМН.А/СТ. 20м/м в ПОДЗЕМН.А/СТ. для Iэтапа; 108 м/м в ПОДЗЕМН.А/СТ. для IIэтапа; 106м/м в ПОДЗЕМН.А/СТ. для IIIэтапа; 41м/м НА ОТКРЫТОЙ пл. для IIэтапа.	21937,64кв.м : 105кв.м = 208,9 м/м	208	100 м/м в ПОДЗЕМН. А/СТ. для IIIэтапа; 108 м/м в ПОДЗЕМН. А/СТ. для IIэтапа;
Ж1	Для стоянки автомашин админ. управл. объектов									
Ж2	Для офисов	505,5x1 60кв.м. =8,4м/м	9	НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ -9м/м	505,5x1 60кв.м. =8,4м/м	9	НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ -9м/м			
Ж3	Для магазинов	1276,03x3 100кв.м. =37м/м	37	НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ -37м/м (в т. ч. 4м/м для МГН)				1276,03x3 100кв.м. =37м/м	37	НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ -37м/м (в т. ч. 4м/м для МГН)
Ф	Для ФОК	404,55x4 100кв.м. =16м/м	16	НА ТЕРРИТОРИИ	404,55x4 100кв.м. =16м/м	16	НА ТЕРРИТОРИИ			

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				<i>Зам. [подпись]</i>	

314.14-0-ПЗУ

Лист

6

Баланс территории участка

Таблица 1. ⁹

N/ N	Наименование	I этап (ж/д №2)		II этап (ж/д №1, сек. 3 и 4)		III этап (ж/д №1, сек. 1 и 2)		II+III этап (ж/д №1)		I+II+III этапы (ж/д №1+ ж/д №2)	
		Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение
1	Площадь участка в границах отвода по проекту	7990	100%	8479	100%	5554	100%	14033	100%	22023	100%
2	Площадь застройки	1496,13	18,7%	1799,3	21,2%	2344,07	42,2%	4143,37	29,5%	5639,5	25,6%
3	Площадь проездов, тротуаров	4064	50,9%	3865	45,6%	2672	48,1%	6537	46,6%	10601	48,1%
4	Площадь озеленения*	2429,87	30,4%	2814,7	33,2%	537,93	9,6%	3352,63	23,9%	5764,07	26,2%
5	Общая площадь для определения коэффициента плотности застройки	16421,30		17615,1		22562,71		40177,81		56599,11	
6	Коэффициент плотности застройки	к=2,0		к=2,08		к=4,06		к=2,86		к=2,49	

* - в площадь озеленения включены площадки отдыха, площадки для игр детей (п. 7.4 СП 13330.2011).

Инв. 7 лонг. Подл. и дат. Взаим. инв.

1	Ноб	25.10
Изм.	Кол.	Лист
Издок.	Подп.	Дата

314.14-0-ПЗУ

Лист
69

Формат А3

Благоустройство территории выполняется в полном объеме согласно технических условий.

1.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов.

капитального строительства.

До начала строительства жилых домов с помещениями общественного назначения на первом этаже и трансформаторной подстанции необходимо выполнить подготовительные работы:

- снос индивидуального жилого дома;
 - снос металлических, деревянных и железобетонных заборов;
 - вынос металлических гаражей, зданий и сооружений;
 - снос туалетов с удалением содержимого из выгребных ям со слоем почвы в глубину на 1м;
 - разборка цемента-бетонного покрытия проездов.
- На основании технического отчёта об инженерно-геологических изысканиях, шифр N14/12-228, выполненный ЗАО «Керн» в 2015г. паводковыми, поверхностными и грунтовыми водами площадка не затопляется, поэтому в дополнительной инженерной защите не нуждается.

1.6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Настоящей проектной документацией предусматривается сплошная вертикальная планировка в пределах границы благоустройства с учетом прилегающих территорий.

Уклоны по проектируемым проездам приняты от 5 до 34 промилле.

Водоотвод по площадке решен открытым способом по лоткам проездов со сбросом на ул. Сухарная.

1.7 Описание решений по благоустройству.

Благоустройство предполагает устройство проездов, тротуаров, площадок для игр детей и подростков, газонов, восстановление нарушенного благоустройства при строительстве, наружное освещение территории.

Для проездов в проектной документации принято асфальтобетонное покрытие, для тротуаров – дорожно-декоративная плитка, для отмостки – асфальтобетонное покрытие.

Площадки для игр детей и отдыха взрослого населения покрываются каменными высевами с песком.

Вдоль проездов и тротуаров устанавливается бортовой камень.

Конструкции проездов и тротуаров приведены на чертеже ПЗУ, лист 2 и на черт АР.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

314.14-0-ПЗУ

Лист
4

На тротуарах устанавливаются скамьи паркового типа, урны, вазоны для цветов.

Озеленение состоит из посадки кустарников, устройства травяного газона, высадки цветов однолетников в вазоны (см. чертеж ПЗУ, лист 4).

На детских и физкультурных площадках устанавливается игровое оборудование.

Для обеспечения свободного перемещения маломобильных групп населения предусмотрены съезды с тротуаров в виде пандусов 1:6 без бортового камня. Пандусы также предусмотрены при входе в жилые помещения.

Утилизация бытового мусора будет осуществляться непосредственно из камер мусоропроводов в контейнеры, которые устанавливаются на площадке, с последующим вывозом в установленном порядке на полигон ТБО. Бытовой мусор из офисных помещений утилизируется в контейнер (с надписью - «для офисов»), который устанавливается на площадке для мусорных контейнеров.

Наружное освещение территории осуществляется с помощью светильников, устанавливаемых по контуру земельного участка.

В соответствии с требованиями ТУ ГУБО от 11.11.2014г. N4045 выполняется освещение ул. Сухарной между остановками «Обувной комбинат Корс-Река Ельцовка».

1.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Для обеспечения внешнего подъезда к жилым домам запроектированы подъезд шириной 6 м с северной стороны с ул. Сухарной.

Вокруг проектируемых жилых домов предусмотрен круговой проезд шириной 4,5-6м.

Все внутренние подъезды предусмотрены шириной не менее 6 м.

На время строительства II этапа въезд и выезд для жителей жилого дома № 96\2 при возведении высотной части блс №3.4 будет осуществляться по построенной дороге с выездом на ул. Сухарную.

При строительстве подземной автостоянки вне жилого дома въезд и выезд для жителей дома № 96\2 будет осуществляться по согласованному с городскими службами проезду между домами №№ 92,94 по ул.Сухарной с возможностью кругового проезда вокруг дома.

1.9 Мероприятия по обеспечения пожарной безопасности

Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты», п.5.

Расстояния от существующих жилых домов до проектируемых жилых домов превышают нормативные — 6 м, согласно таблицы 1 указанного СП.

Подъезд пожарных машин предусмотрен с ул.Сухарной.

Минимальная ширина проездов — 6 м.

Взам. инв. №

Полн. и дата

Инв. № подл.

1	1				05.10.17
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

314.14-0-ПЗУ

Лист

8

Настоящим проектом обеспечен подъезд пожарных машин со всех сторон жилого дома с доступностью пожарных с автолестниц в каждую квартиру.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	314.14-0-ПЗУ	Лист 9

Графическая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	Разработал	
Инв. № подл.				

314.14-0-ПЗУ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				Графическая часть	
				Где	12/16
ГИП		Быкова			
Исполнил		Ильина			
Н.контроль					
Стадия	Лист	Листов			
П	1				
ООО «Архитектурное бюро Деева Н.Н.»					

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь м2		Строительный объем м3	
			зданий	квартир	зданий	застройки	общая	зданий	ниже0
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения II-этапы	18-25	1	699					
	секция1 IIэтап	23	1	189	2284,06	21937,64	40133,03	35891,88	20896,5
	секция2 IIэтап	26	1	215					
	секция3 IIэтап	21	1	167	1694,88	15594,13	35422,96	120708,48	38992,62
	секция4 IIэтап	18	1	128					
2	Жилой дом с помещениями общественного назначения Iэтап	18	1	256	1496,13	14057,06	917,41	79878,39	3534,21
3	Трансформаторная подстанция IIэтап		1		60				
4	Подземная автостоянка IIэтап в осях Ас-Гс на 230м/м		2	1					
	IIIэтап в осях Дс-Ес на 14м/м				104,39(въходы)	9814,91			39581,8
						5107,09			

1. Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
2. Чертежи выполнены на топосное, полученной из ГУАП мэрии (акта №113244 от 19.10.2016г.) Система координат местная. Система высот Правобережная.
3. Разбивка осей проектируемого жилого дома 1 выполнена от осей построенного дома №2. Привязка дана в метрах.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница отвода земельного участка
 - Граница деления на этапы строительства
 - Граница III-го этапа строительства
 - Граница благоустройства

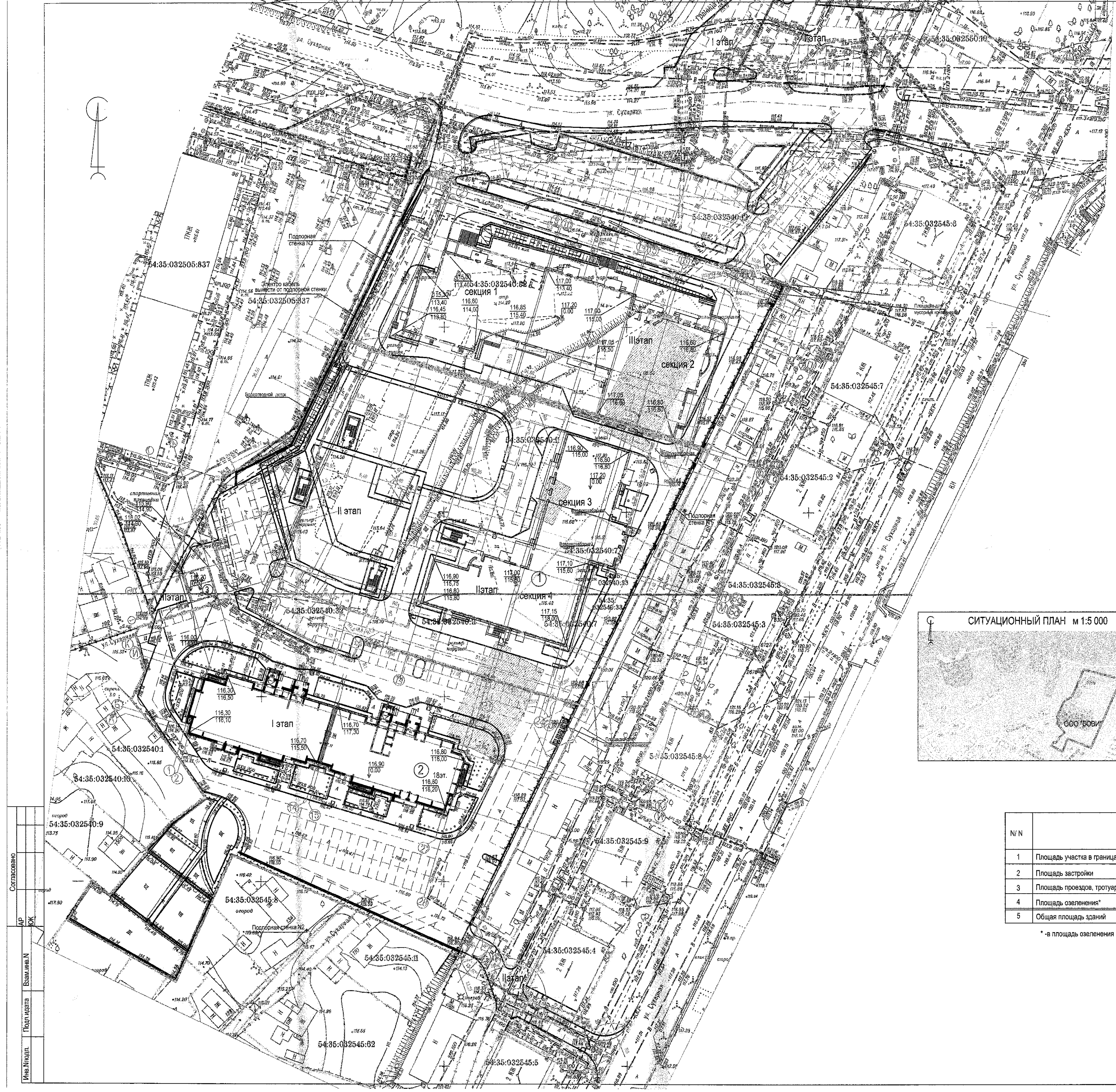
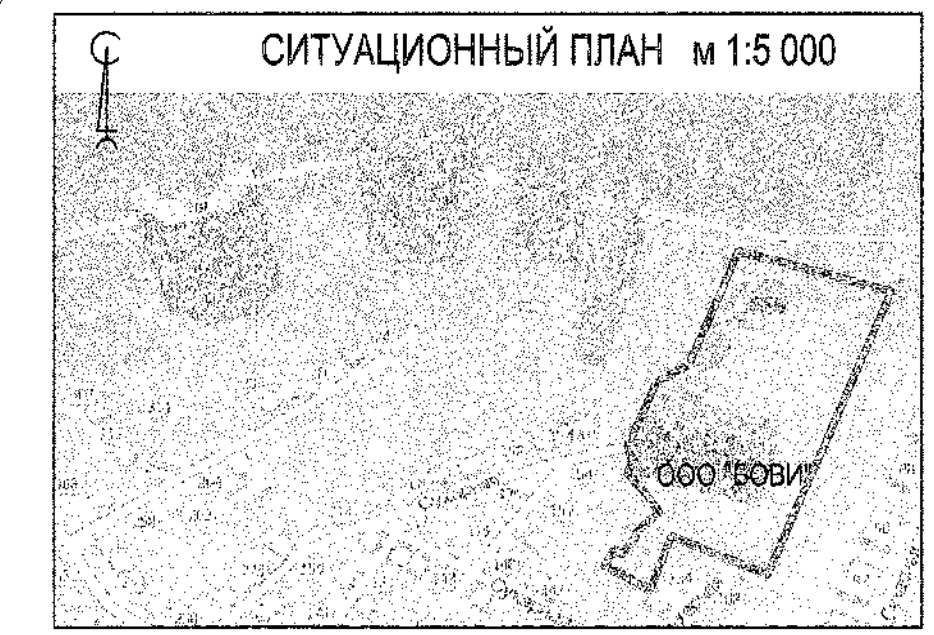
Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	
2	Схема организации рельефа. М1:500.	
3	План благоустройства и озеленения. М 1:500.	
4	План земельных масс. М 1:500.	
5	Схема сетей инженерно-технического обеспечения. М 1 : 500.	

Баланс территории участка

N/ N	Наименование	II+IIIэтап (жд №1)		IIэтап (жд №1, сек. 3 и4)		IIIэтап (жд №1, сек. 1 и2)	
		Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение	Количество м ²	Процентное соотношение
1	Площадь участка в границах отвода по проекту	14033	100%	8479	100%	5554	100%
2	Площадь застройки	4143,37	29,5%	1799,3	21,2%	2344,07	42,2%
3	Площадь проездов, тротуаров	6537	46,6%	3865	45,6%	2672	48,1%
4	Площадь озеленения*	3352,63	23,9%	2814,7	33,2%	537,93	9,6%
5	Общая площадь зданий	40177,81		17615,1		22562,71	

* - в площадь озеленения включены площадки отдыха, площадки для игр детей (п. 7.4 СП 13330.2011).

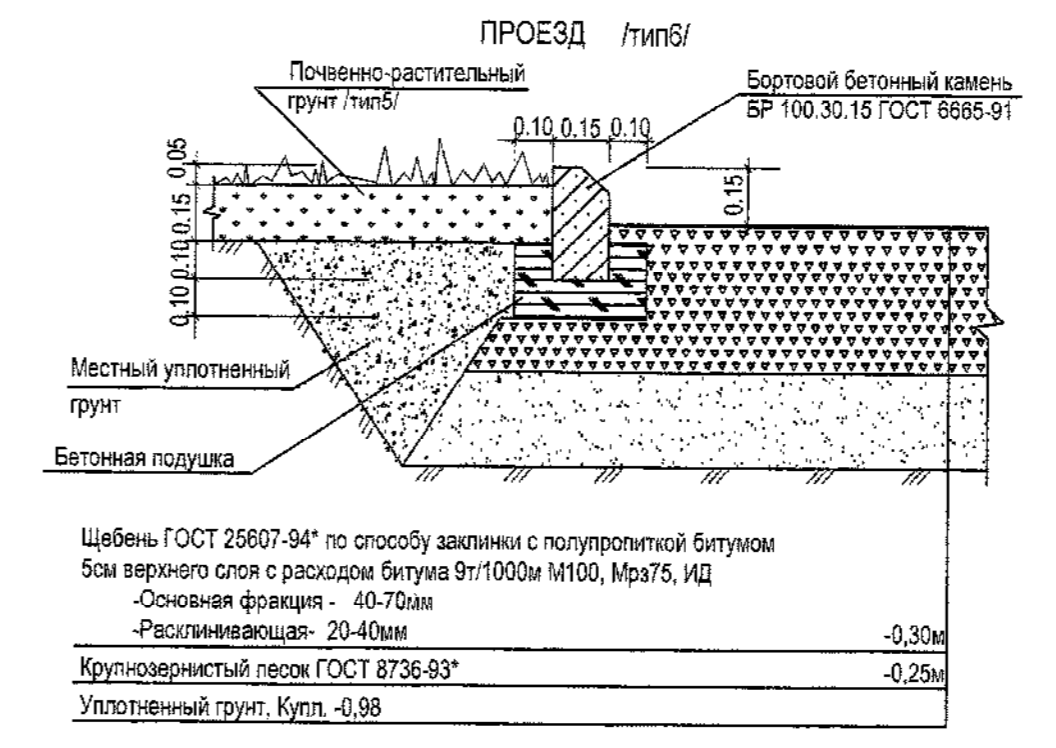
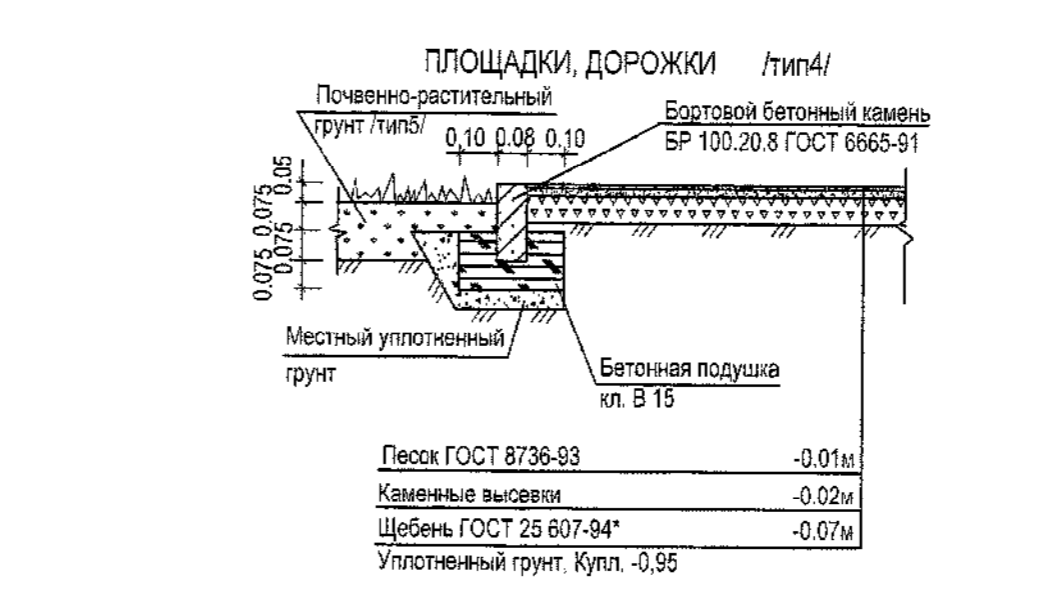
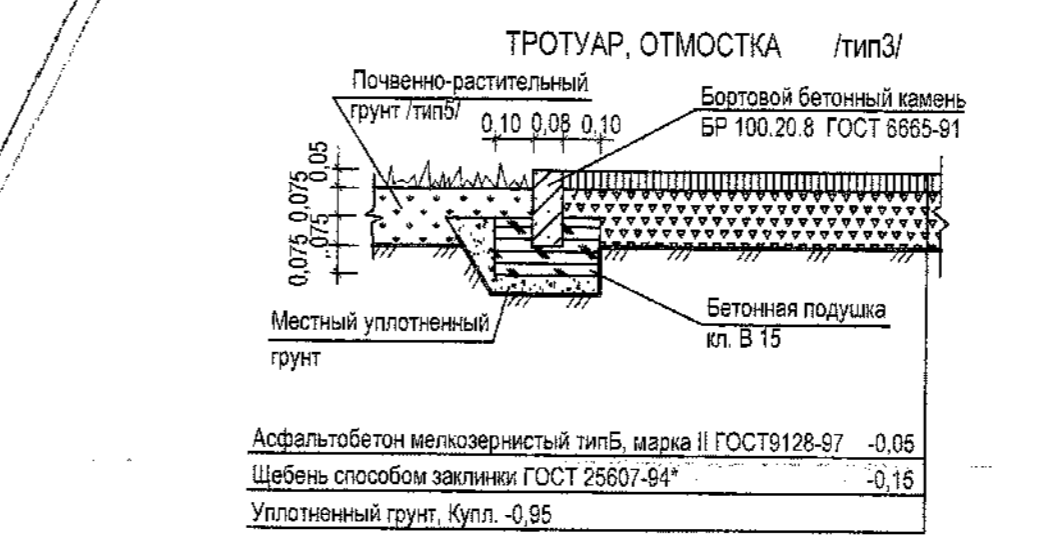
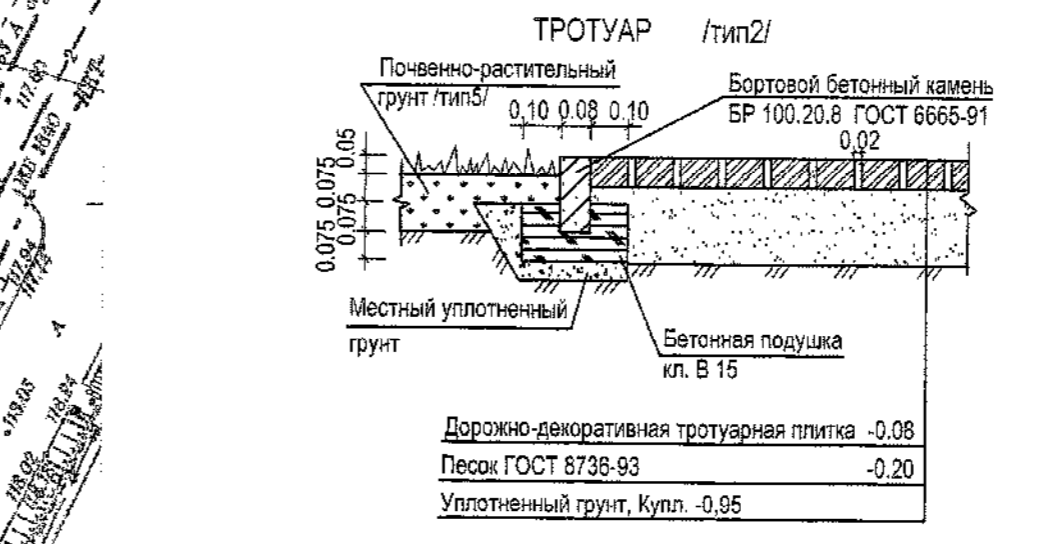
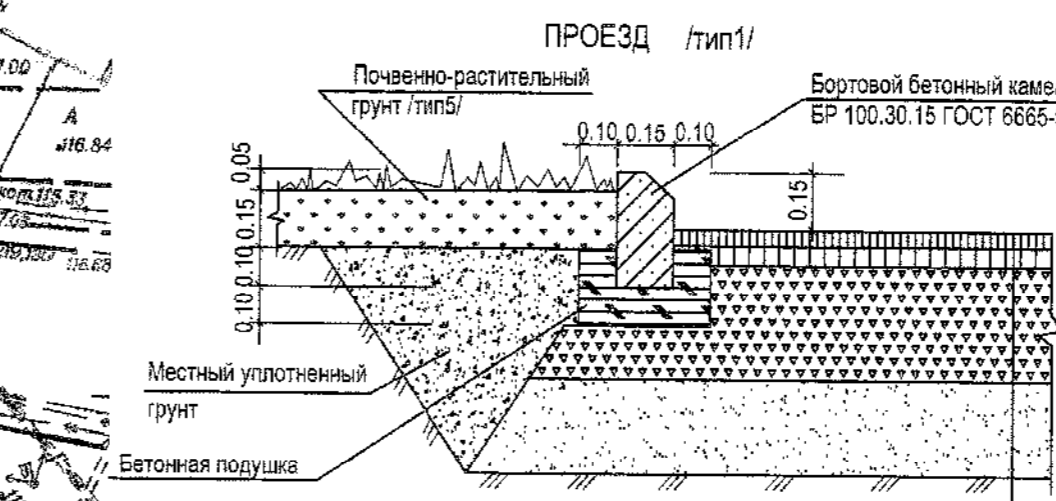


Согласовано
 Имя Инициалы
 Подпись
 Дата
 Взам.инв.№
 ЛР
 ОК

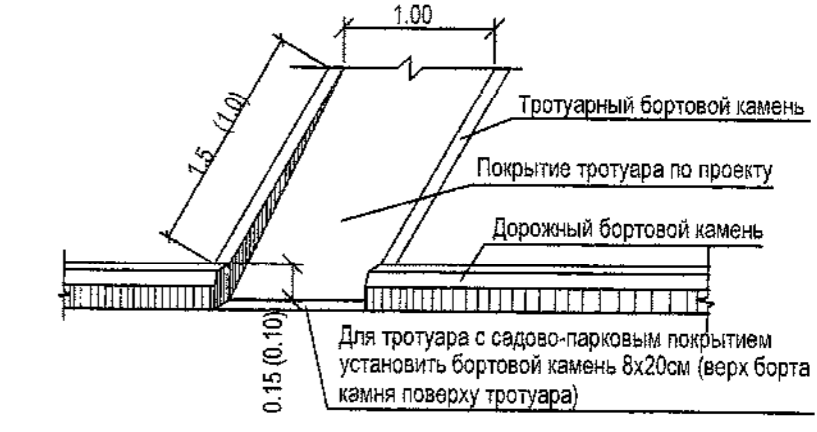
		314.14-0-ПЗУ	
		Многоэтажные жилые дома с помещениями общественного назначения, с подземными автостоянками и трансформаторная подстанция по ул. Сухоарная в Завельцовском районе, г. Новосибирск.	
Имя	Кол.уч.	Лист	Дата
Разработал	Ильина	1	12.07
Проверил	Быкова	1	
ГИП	Быкова		
н. контроль			
		Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ООО "Архитектурное бюро Деева Н.Н."
		Студия	Листов
		П 1	5

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество квартир	Площадь м2		Строительный объем м3	
				здания	здания	здания	зданий
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения I-этажи	18-25	1	699			
секция1	I этаж	23	1	189	2284,06	21937,64	40133,03
секция2	I этаж	26	1	215			
секция3	I этаж	21	1	167	1694,88	15594,13	35422,96
секция4	I этаж	18	1	128			
2	Жилой дом с помещениями общественного назначения I этаж	18	1	256	1496,13	14057,06	917,41
3	Трансформаторная подстанция I этаж	1			60		
4	Подземная автостоянка I этаж	2	1				
	в осях А-Г с на 230м/м				104,39(выходы)	9814,91	
	I этаж в осях Д-Е с на 114м/м						39581,8
						5107,09	

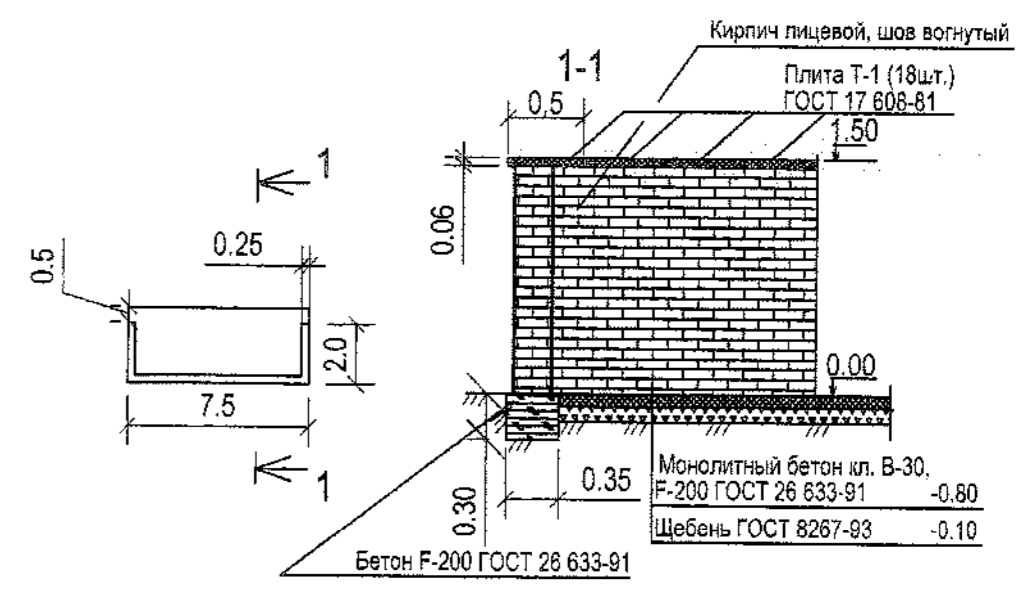
КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ



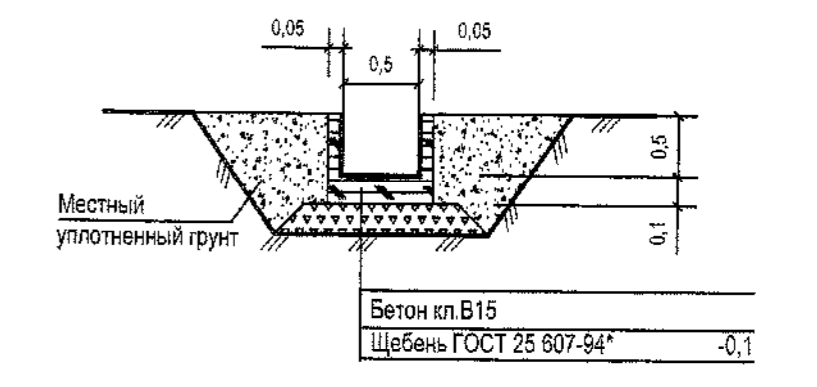
ПРИМЫКАНИЕ ТРОТУАРА К ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ ДОРОГИ



КОНСТРУКЦИЯ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ МУСОРОБОРИКОВ



ВОДООТВОДНОЙ ЛОТК



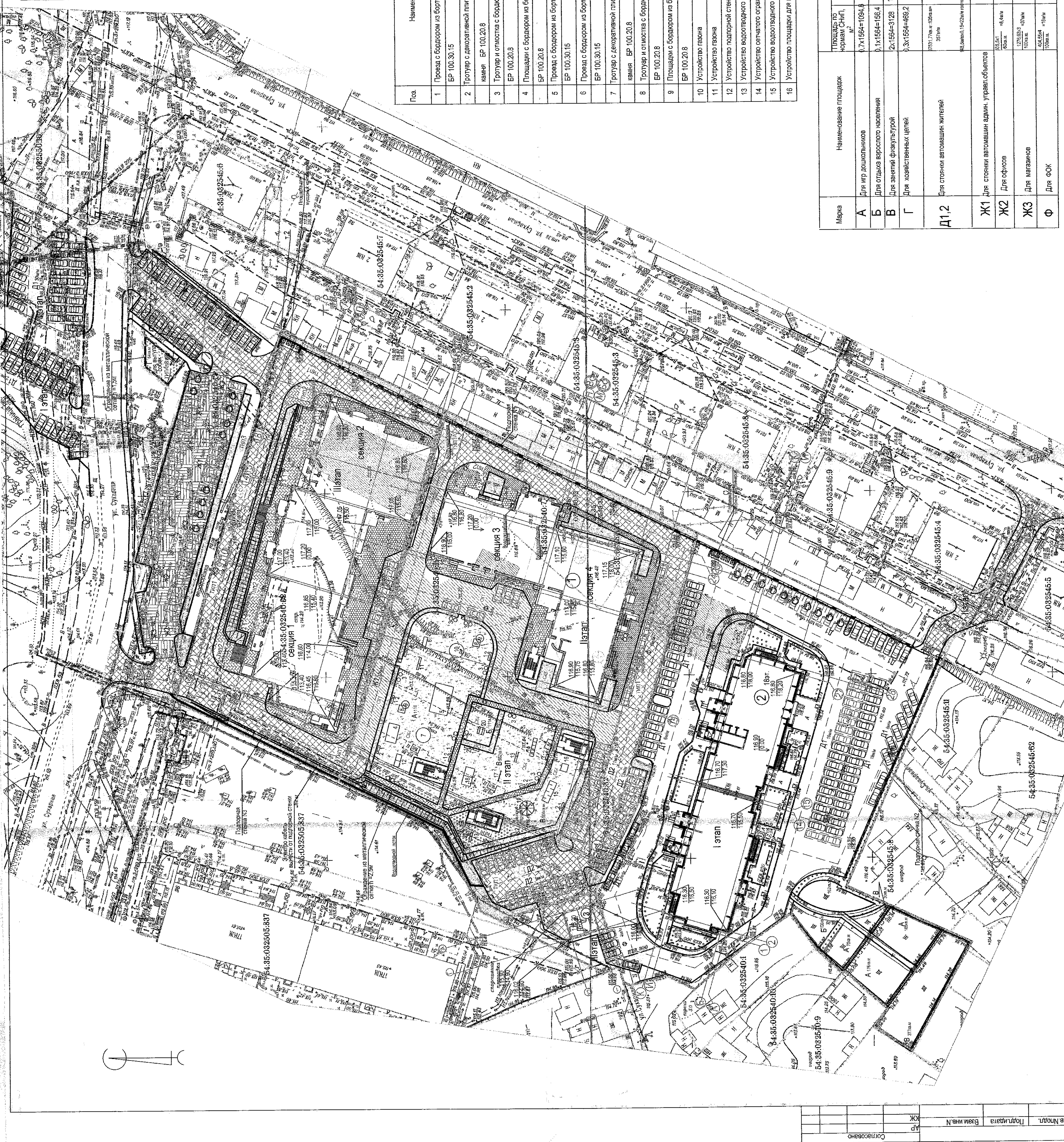
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница отвода земельного участка
- Граница деления на этапы строительства
- Граница II-го этапа строительства
- Граница благоустройства

314.14-0-ПЗУ				
Многоэтажные жилые дома с помещениями общественного назначения с подземными автостоянками и трансформаторная подстанция по ул. Сухарной в Завельцовском районе, г. Новосибирска				
Имя	Коллектив	Лист	Наим.	Дата
Разработал	Ильина	1/1	Ильина	2012
Проверил	Быкова			
ГИП	Быкова			
н. контроль				
Стadia			Лист	Листов
			П	2
Схема организации рельефа М 1:500			ООО "Архитектурное бюро Деева Н.Н."	



Имя, Фамилия, Подпись, Дата, Взам. инв. №, ЛР, ЖУК, СД, ЛС, КО, ВЗ



Видимость веток формы

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.		Примечание
			По плану (с. 34)	Итого (с. 34)	
1	□ 20069 (40068)	Салая без ступи	32	24	ООО "Город Солнца"
2	○ 2076-1 (43076-1)	Урна	29	21	ООО "Город Солнца"
3	○ П.О.М.	Вазы "Кольцо"	31	27	Предприятие отделочных материалов
4	□ 20279	Комплекс "Замок-2"	1	1	ООО "Город Солнца"
5	□ 20137	Комплекс "Море"	1	1	ООО "Город Солнца"
6	○ 20115 (2115)	Горы нагая "Белая королева"	1	1	ООО "Город Солнца"
7	○ 20282 (24282)	Кортеж "Ядиги"	1	1	ООО "Город Солнца"
8	□ 20055 (25055)	Пасохица	2	2	ООО "Город Солнца"
9	○ 20383 (28383)	Навес с колоннами	2	2	ООО "Город Солнца"
10	○ 20214 (28214)	Датский уютный садик-1	1	1	ООО "Город Солнца"
11	□ 20110 (28110)	Корысто-2	1	1	ООО "Город Солнца"
12	□ 20107 (22107)	Маленький двойной "Сольшило"	1	1	ООО "Город Солнца"
13	□ 20186 (30186)	Бульвар	2	2	ООО "Город Солнца"
14	□ 20185 (30185)	Радуга	1	1	ООО "Город Солнца"
15	□ 20282 (30282)	Лабиринт "Радуга"	1	1	ООО "Город Солнца"
16	□ 20200 (30200)	Шедра стена с турником	1	1	ООО "Город Солнца"
17	□ 20202 (30202)	Брежу	1	1	ООО "Город Солнца"
18	□ 20309 (31309)	Спортивный стол	1	1	ООО "Город Солнца"
19	□ 20380 (41080)	Уютная отапливаемая	1	1	ООО "Город Солнца"

Видимость проездов, площадок и других элементов благоустройства

Поз.	Наименование	Тип	Примечание	Кол-во		Примечание
				По плану (с. 34)	Итого (с. 34)	
1	Проезд с бордюром из бортового камня	1	304м ² 88м ² 1684м ² 389м ²	389м ² 619м ²	см. экстр. лист 2	
2	Тротуар с декоративной плиткой, с бордюром из бортового камня	2	498м ² 323м ² 314м ²	650м ²	см. экстр. лист 2	
3	Тротуар и отмостка с бордюром из бортового камня	3	315м ² 459м ² 57м ²	456м ²	см. экстр. лист 2	
4	Площадка с бордюром из бортового камня	4	131м ² 67м ² 131м ²	87м ²	см. экстр. лист 2	
5	Проезд с бордюром из бортового камня для автостоянки	6	1094м ² 180м ²	4194м ²	см. экстр. лист 2	
6	Проезд с бордюром из бортового камня	К1	1742м ² 344м ²	177м ²	см. экстр. лист 2	
7	Тротуар с декоративной плиткой, с бордюром из бортового камня	К2	941м ² 489м ²	472м ²	см. экстр. лист 2	
8	Тротуар и отмостка с бордюром из бортового камня	К3	108м ² 96м ²	73м ²	см. экстр. лист 2	
9	Площадка с бордюром из бортового камня	К4	1740м ² 150м ²	53м ²	см. экстр. лист 2	
10	Устройство газона	5	1227м ² 854м ² 707,7м ² 74м ²	519,5м ²	40% из газона, 60% из газона, 40% из газона, 40% из газона	
11	Устройство подпорной стены	К5	238м ² 43м ²	37м ²	см. экстр. лист 2	
13	Устройство водосточного лотка	105м ²	52м	53м	см. экстр. лист 2	
14	Устройство сантехнического ограждения на физкультур. площадке	4+2,5м ² 37м ²	37м ²	38м ²	см. экстр. лист 2	
15	Устройство водосточного лотка	4+1,5м ²	38м	38м	см. экстр. лист 2	
16	Устройство площадки для игровых контейнеров	шт. 1	шт. 1	1	см. экстр. лист 2	

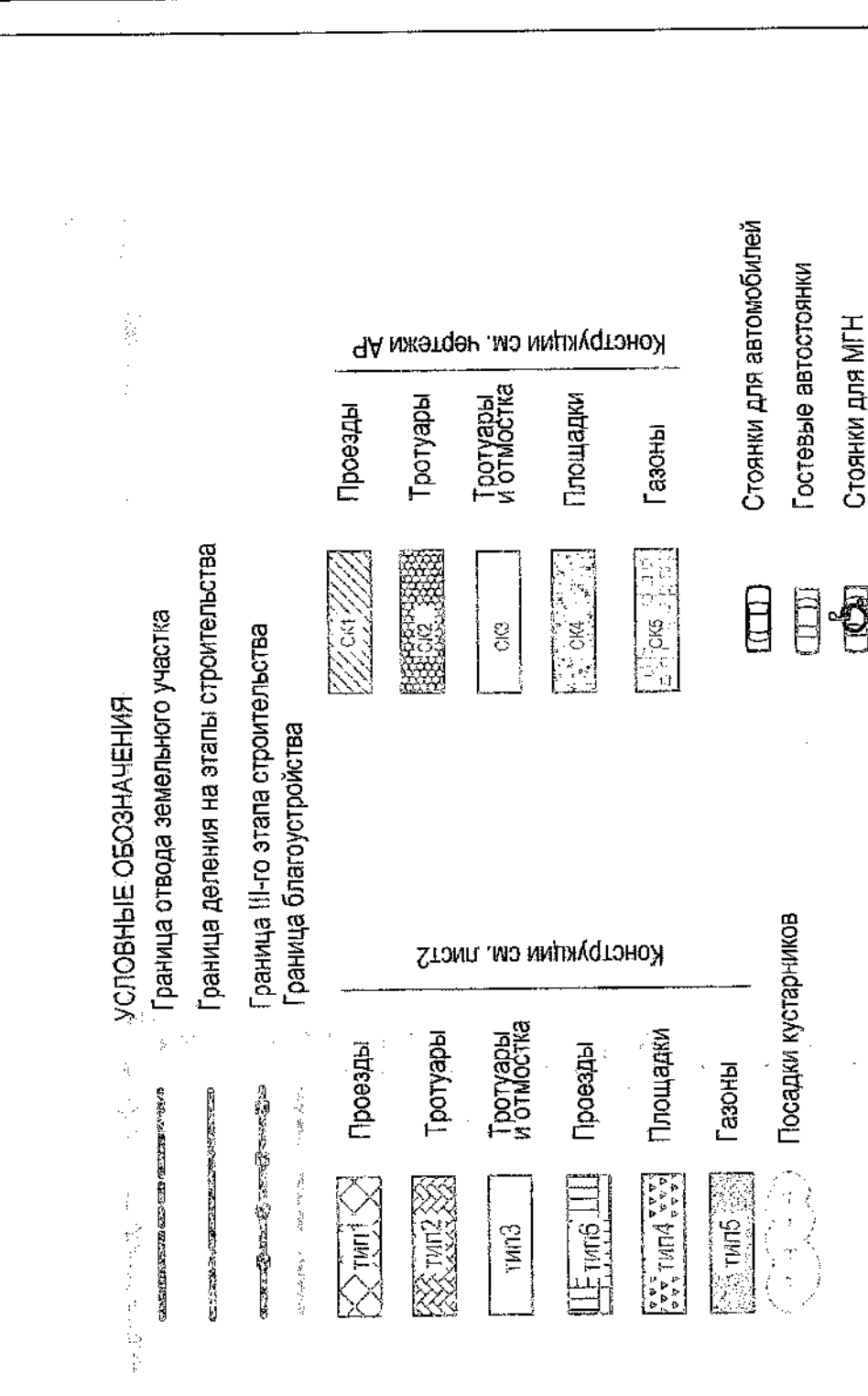
Видимость площадок

Марка	Неименование площадок	По площадке (I - Iэтапы)		Примечание
		Площадь по плану, м ²	Площадь по плану, м ²	
A	Для игр дошкольников	1116	1116	Итого (по плану) 1116 м ²
B	Для отдыха взрослых населения	0,7*1564+1094,4	460	Итого (по плану) 1564,4 м ²
B	Для занятий физкультурой	0,1*1564+158,4	47	Итого (по плану) 1564,4 м ²
Г	Для хозяйственных целей	2*1564+3128	552+3550СЖ	Итого (по плану) 1564,4 м ²
Д1,2	Для стоянки автомашин жителей	0,3*1564+485,2	88	Итого (по плану) 1564,4 м ²
Ж1	Для стоянки автомашин админ. управл. объектов	388+1054+1054	148	Итого (по плану) 1564,4 м ²
Ж2	Для обьездов	37	37	Итого (по плану) 1564,4 м ²
Ж3	Для магазинов	37	37	Итого (по плану) 1564,4 м ²
Ф	Для фок	16	16	Итого (по плану) 1564,4 м ²

Видимость жилых и общественных зданий и сооружений

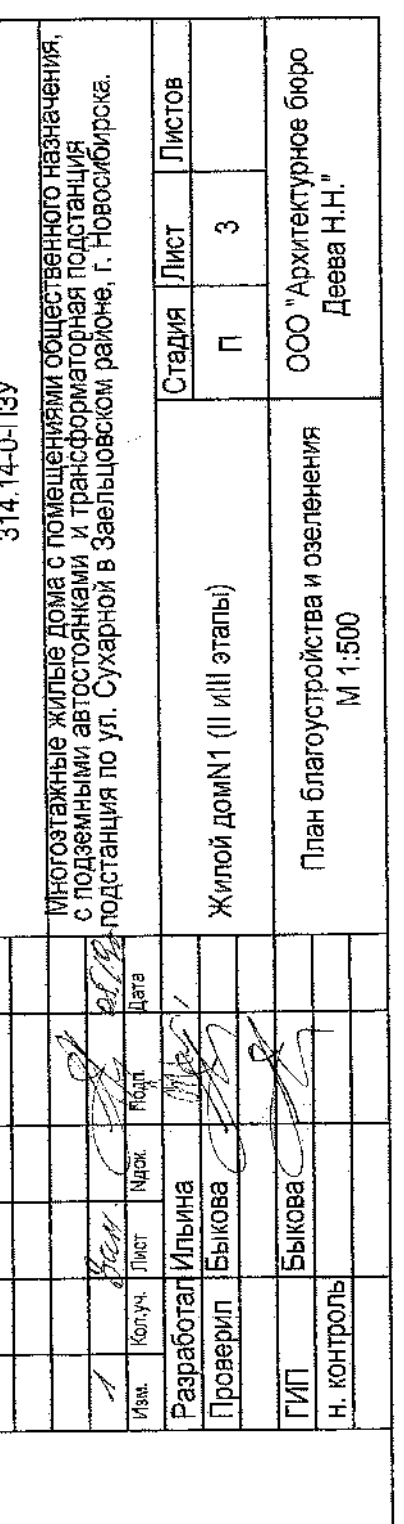
Наименование и обозначение	Статусность	Кол-во				Примечание
		квартир	зданий	зданий	зданий	
1 Жилой дом с помещениями общедомовых нужд (с. 34)	18-25	1	1	1	1	ООО "Город Солнца"
2 Жилой дом с помещениями общедомовых нужд (с. 34)	18-25	1	1	1	1	ООО "Город Солнца"
3 Жилой дом с помещениями общедомовых нужд (с. 34)	18-25	1	1	1	1	ООО "Город Солнца"
4 Жилой дом с помещениями общедомовых нужд (с. 34)	18-25	1	1	1	1	ООО "Город Солнца"

- До начала земляных работ необходимо пригласить представителей подрядчика.
- Все работы по благоустройству выполнять в соответствии с требованиями СНиП-10-75. Проезды и тротуары выполнять с соблюдением требований СНиП 42-133.30.2011.
- Работы по озеленению проводить в соответствии с техническими условиями и СП 42-133.30.2011 в присутствии представителя заказчика.
- Для газона использовать смесь семян газонных травосмеси фракция-40%, мятлик луговой и райграс пастбищный-30%.
- Работы по озеленению проводить: осенью, после листопада, до заморозков; весной, после оттаивания грунта, до распухания почвы.
- Плоскую привязку лям и тротуары пришивать для удобства привязки лям и тротуаров.
- Тротуары и площадки с расстоянием между бордюрами 1,5м. Тротуары лям и тротуары с расстоянием между коммуникациями, расстояние до которых принимать для удобства лям.
- Местоположения бордюров на плане принимаются по месту, а ассортимент бордюров указывается по началу в местных планах.
- В цветочные вазы высаживать летники, настилки, летучую гибридную, белую клубнику.
- Конструкция проездов, тротуаров и отмостки привязывается к листам.



Видимость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол. шт.		Примечание
			По плану (с. 34)	Итого (с. 34)	
1	Ель обыкновенная	8-10	11	11	Ком. 4-0,8м, 1*0,8м
2	Лиственница	8-10	11	11	Ком. 4-0,8м, 1*0,8м
3	Рубина обыкновенная	5	11	11	Ком. 4-0,8м, 1*0,8м
4	Сирень обыкновенная	7	13	13	Ком. 4-0,8м, 1*0,8м
5	Акация белая	5	14	14	Ком. 4-0,8м, 1*0,8м
6	Летники в цветочниках	шт.	465	405	50 сорной м ²



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество				Примечание
	Для жилого дома N1 II этап (секции 3 и 4)		Для жилого дома N1 III этап (секции 1 и 2)		
	Насыль (+)	Выемка (-)	Насыль (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1797,9	39065,4	4198,4	18593,3	
2. Вытесненный грунт		1308		1058	
в т. ч. при устройстве:					
а) автомобильного покрытия		(1202)		(980)	
б) плодородной почвы на участках озеленения		(106)		(78)	
3. Поправка на уплотнение грунта	179,8		419,8		
4. Всего пригодного грунта	1977,7	40343,4	4618,2	19651,3	
5. Избыток пригодного грунта	38365,7*		15033,1*		
6. Плодородный грунт, всего	106		78		
в т. ч.					
а) используемый для озеленения	(106)		(78)		
б) недостаток плодородного грунта		106**		78**	
7. Итого перерабатываемого грунта	40449,4	40449,4	19729,3	19729,3	

* - в отвале
 ** - в карьере
 - во II-м этапе и в III-м этапе учтена выемка грунта из подземной части гаража



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
 - - - - - Граница отвода земельного участка
 - - - - - Граница деления на этапы строительства
 - - - - - Граница III-го этапа строительства

314.14-0-ПЗУ					
Многоэтажные жилые дома с помещениями общественного назначения, с подземными автостоянками и трансформаторная подстанция подстанция по ул. Сухарной в Завельцовском районе, г. Новосибирск.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Маск.	Подг.	Дата
Разработал	Ильина				12.02
Проверил	Быкова				
ГИП	Быкова				
н. контроль					
План земляных масс М 1:500				Стадия	Лист
				П	4
				ООО "Архитектурное бюро Дева Н.Н."	

Согласовано
 Подп. regista
 Взам.инв.№
 Дата подл.
 Имя.подл.

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь м2				Строительный объем м3	
			квартир	зданий	здания	квартир	общая	зданий	всего	зданий	всего	нм3
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения I-II этажи	18-25	1	689								
	сечения I-этаж	23	1	189	2284,06	21837,64	40133,03	35981,88	20885,5			
	сечения II-этаж	26	1	215								
	сечения III-этаж	21	1	187	1694,88	16594,13	35-22,98	20708,48	8892,62			
	сечения IV-этаж	18	1	128								
2	Жилой дом с помещениями общественного назначения I-II этажи	18	1	255	1496,13	14057,06	917,41	78878,39	3534,21			
	трансформаторная подстанция		1		60							
3	Подземная автостоянка	2	1									
4	Итап В-ЭЭС, ЛС-ЭС, ВД-ЭС, ЛС-ЭС, ВД-ЭС							9814,91				39581,8
	Итап В-ЭЭС, ЛС-ЭС, ВД-ЭС, ЛС-ЭС, ВД-ЭС							5107,09				

Сводный план инженерных сетей разработан на основании чертежей марок:
ТС: НВК, ЭС.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Хозяйственной (ЭЭС)
- Хозяйственной (ЛС-ЭС)
- Хозяйственной (ВД-ЭС)
- Хозяйственной (ЛС-ЭС, ВД-ЭС)
- Хозяйственной (ЛС-ЭС, ВД-ЭС)
- Теплотрасса
- Электрокабель 10кВ
- Электрокабель 0,4кВ
- Светильники наружного освещения
- Граница отвода земельного участка
- Граница деления на этапы строительства
- Граница III-го этапа строительства
- Граница благоустройства



314.14.01-П3У		Индивидуальные жилищные дома с помещениями общественного назначения, расположенные на территории жилого комплекса "Солнечный берег" по ул. Солнечной в Зеленодольском районе, г. Зеленодольск.	
№	Лист	№	Лист
1	5		
Разработчик:	Былкова	Стрелка	Лист
Проверил:	Былкова	№	Лист
ГИП:	Былкова	ООО "Архитектурное бюро Девана Н.Н."	М. 1:500
Н. Контр.			

Инв. № прогн. Лист № 2/27 Взам. № 4-АП
 Архитектор: Ситникова
 Проектант: Арх. Б.М.