

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТТА-ПРОЕКТ»

Регистрационный номер в реестре членов СРО

Регистрационный номер в реестре членов СРО СОЮЗ "Межрегиональное объединение проектировщиков
"СтройПроектБезопасность" № 141 от 15.02.2010

Заказчик — ООО «ЗАО СМС»»

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ МНОГОЭТАЖНЫЙ ДОМ С ОБЪЕКТАМИ
ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОЙ
АВТОСТОЯНКОЙ. II ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ПО
УЛИЦЕ КОРОЛЕВА В ДЗЕРЖИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

СП-02-19-1-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2019

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АТТА-ПРОЕКТ»

Регистрационный номер в реестре членов СРО
Регистрационный номер в реестре членов СРО СОЮЗ "Межрегиональное объединение проектировщиков
"СтройПроектБезопасность" № 141 от 15.02.2010

Заказчик — ООО «ЗАО СМС»

УТВЕРЖДАЮ:
Директор
ООО «ЗАО СМС»
С. Б. Болотников
« ____ » _____ 2019г.

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ МНОГОЭТАЖНЫЙ ДОМ С ОБЪЕКТАМИ
ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОЙ
АВТОСТОЯНКОЙ. II ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ПО
УЛИЦЕ КОРОЛЕВА В ДЗЕРЖИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

СП-02-19-1-ПЗУ

Том 2

Директор

С. А. Лукьянов

Главный архитектор проекта

А.С. Пасеко

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2019

Согласовано

Взаим. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
СП-04-18-ПЗУ-С	Содержание тома	2
СП-04-18-ПЗУ	Текстовая часть	
	1 Общие сведения	4
	2 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	3 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	6
	4 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	6
	5 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
	6 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	9
	7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	10
	8 Описание решений по благоустройству территории	10
	9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	12
	10 Библиография	14
СП-04-18-ПЗУ	Графическая часть	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

СП-02-19-1-ПЗУ-С					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Гаврилова				05.19
Проверил	Пасеко				05.19
Н. контр.	Пасеко				05.19

Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
	П	1	2
ООО «АТТА-Проект»			

Обозначение	Наименование	Примечание
Лист 1	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500. Ситуационный план размещения объекта капитального строительства	16
Лист 2	План организации рельефа. М 1:500 План земляных масс. М 1:500	17
Лист 3	План благоустройства территории. М 1:500	18
Лист 4	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	19
	Приложения	
СП-04-18-ПЗУ-РИ	Таблица регистрации изменений	22

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

						СП-02-17-2-ПЗУ-С	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1 Общие сведения

Основанием для разработки объекта «Жилой комплекс по ул. Королева в Дзержинском районе города Новосибирска» является задание на проектирование Заказчика «ООО «ЗАО СМС».

Технические решения, принятые в настоящем проекте, соответствуют заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям технических регламентов, стандартов, сводов правил, ГОСТов.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разрабатывался на основании полученных документов:

1 Инженерно-топографический план масштаб 1:500, выполненный Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска (заказ № 119684) от 15.08.2017 г. (см. раздел 1 «Пояснительная записка»).

Система координат – МСК г. Новосибирск, система высот – Правобережная.

2 Градостроительный план RU5430300010143 земельного участка с кадастровым номером 54:35:013970:233, площадью 6 895,00 кв. м от 05.06.2019 г., выданный департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (см. раздел 1 «Пояснительная записка»).

2 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология», климат Новосибирского района относится I строительно-климатической зоне, подрайон IV с наименее суровыми условиями. Климат района континентальный, характеризуется изменчивостью атмосферного давления, температуры, влажности воздуха и других метеорологических элементов, как в суточном, так и в месячном и годовом ходе.

Средняя годовая температура составляет плюс 1,3 °С.

Самый холодный месяц – январь со среднемесячной температурой минус 17,3 °С.

Самый жаркий месяц – июль, средняя температура которого составляет плюс 19,4 °С.

Абсолютный минимум в январе минус 50 °С.

Абсолютный максимум в июле плюс 37 °С.

Среднегодовое количество осадков 425 мм в год.

Среднегодовая испаряемость 500 мм в год.

Среднемесячная относительная влажность воздуха зимой 82 %, летом 71 %.

Устойчивый снежный покров от 20 до 70 см.

Наибольшей повторяемостью во все сезоны отмечаются ветра южного и юго-западного направления (30 % - 21 %). Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 °С – 3,8 м/с.

Относительная влажность воздуха в зимние месяцы около 80%, осенью - 55-65%, в засушливый период не превышает - 30%.

Расчетная снеговая нагрузка – 2,4 кПа (IV-й снеговой район по СП 20.13330.2011). Толщина стенки гололеда 5 мм (II-й гололедный район по СП 20.13330.2011).

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Гаврилова			05.19
Проверил		Пасеко			05.19
Н.контр.		Пасеко			05.19

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	12

ООО «АТТА-Проект»

Нормативное ветровое давление - 0,38 кПа (III ветровой район по СП 20.13330.2011).

Районирование по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период – 5 район.

Расчетная температура воздуха холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 % составляет минус 37°C.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов согласно расчету, выполненному по рекомендациям СП 22.13330.2011), для суглинка – 1,83 м, для супесей – 2,23 м.

В геоморфологическом отношении площадка расположена в пределах правобережного Приобского плато.

Отметки поверхности в городской системе высот изменяются от 179,92 м до 180,39 м. Рельеф нарушенный, спланированный.

Площадка на данный момент свободна от застройки, подземные коммуникации отсутствуют.

Физико-геологические процессы на площадке не прослеживаются.

В геологическом строении площадки принимают участие элювиальные отложения, перекрытые толщей среднечетвертичных отложений красnodубровской свиты (saq Qn kd).

С поверхности залегают современные образования, представленные насыпным грунтом (t Q_{IV}).

На основании данных инженерно-геологических изысканий, определены инженерно-геологические условия участка застройки, выделено 9 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

ИГЭ-1. Насыпной грунт: смесь суглинка, супеси и почвы с включением строительного мусора до 10%, мощностью 1,70 – 2,60 м (t Q_{IV}).

ИГЭ-2. Супесь пылеватая твердая ненакоушающая непросадочная незасоленная с суглинка, мощностью 2,60 -3,40 м (vd Q_{II} kd).

ИГЭ-3. Суглинок легкий пылеватый тугопластичный с примесью органического вещества незасоленный с прослоями мягкопластичного и супеси, мощностью 0,60 - 4,00 м (vd Q_{II} kd).

Современные тектонические процессы в районе проектируемого строительства пассивны, землетрясения редки. Расчетная сейсмичная интенсивность в баллах шкалы MSK-64 в соответствии с картой ОСП-2015-А для объектов нормальной (массовое строительство) и пониженной ответственности для г. Новосибирска составляет 6 баллов (СП 14.13330.2014).

Грунтовые воды в марте 2019 г. вскрыты на глубине 6,00 – 6,10 м (отметки 154,94 – 157,08 м).

3 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Проектируемый участок свободен от застройки.

В пределах границ земельного участка объекты капитального строительства с санитарно-защитной зоной отсутствуют.

Посадка многоквартирного дома не противоречит существующим нормам.

Площадки ТБО для многоквартирного дома запроектированы на расстоянии 60,00 м от здания жилого дома и не менее 25,00 м от площадок для игр и отдыха, от площадки для занятий физкультурой.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

Лист

2

4 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании градостроительного плана, в соответствии с разрешенным градостроительным регламентом, видами использования земельного участка, с учётом градостроительной ситуации, окружающей застройки, рельефа, отметок существующего проезда, возможности отвода поверхностных вод.

Земельный участок расположен по адресу: город Новосибирск, Дзержинский район, ул. королева, кадастровый номер земельного 54:35:013970:233, площадью 6 895,00 кв. м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности» (Ж-1), в пределах которой установлена «подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж – 1.1.)»

Основной вид разрешенного использования земельного участка – многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Основной вид разрешенного использования объектов капитального строительства – многоквартирные многоэтажные дома.

Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства – 3,00 м.

Минимальный процент застройки в границе земельного участка – 10 %.

Максимальный процент застройки в границе земельного участка – 40 %.

Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" - 9 этажей;

Схема планировочной организации земельного участка, благоустройство, озеленение, инженерные сети участка разработаны в увязке с общей схемой планировочной организации земельных участков прилегающих территорий, с учетом существующей и перспективной застройки, с учетом существующих новых инженерных сетей.

Проектирование участка выполнено согласно генерального план г. Новосибирска: сохраняется структура улиц (проезды), проектные отметки по основным проездам и дорогам, зонирование и назначение участка, инженерные сети. Планировочное решение обусловлено выполнением санитарных и противопожарных требований

Территория свободна от застройки.

Настоящим проектом предусматривается проектирование многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными административными помещениями и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей.

Дом входит в состав жилого комплекса, и является продолжением его строительства. В данный момент на общей территории комплекса строится дом № 1. Проектируемому дому присвоен № 2. В дальнейшем планируется развитие комплекса со строительством дома № 3.

Настоящим проектом предусматриваются решения только по дому № 2.

Участок для строительства проектируемого жилого дома располагается в правобережной части города Новосибирска в Дзержинском районе на пересечении ул. Королева и ул. Шишкина.

Территория строительства жилого дома ограничена с юго-запада ул. Королева, с юго-востока — ул. Шишкина, с северо-востока — участком под строительство дома № 3, с северо-запада — участком строящегося жилого дома № 1.

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

Изн.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

Лист
3

Участок имеет ярко выраженный уклон вдоль ул. Королева в сторону ул. Шишкина.

На размещение жилого дома, его конфигурацию и этажность повлиял ряд внешних факторов, основными из которых являются:

- ограничение возможного «пятна застройки» по градостроительным нормам (в том числе — отступы от границ участка, отступы от существующих магистральных инженерных сетей и возможности их выноса);
- ограничение возможного «пятна застройки» по пожарным нормам (в том числе — отступы от соседствующих элементов застройки, необходимость и возможность устройства проезда пожарной техники);
- ориентация возможного «пятна застройки» по сторонам света с учетом продолжительности инсоляции жилых помещений (в том числе окружающей застройки), а также освещенности уличных детских площадок;
- ограничение высот здания из условий освещенности окружающей застройки, а также по высоте дома от уровня пожарного проезда;
- рельеф участка.

За относительную отметку 0,000 принят уровень, соответствующий абсолютной отметке 162,00 м.

Проектом предусматривается благоустройство территории с устройством игровых, зон для отдыха, зоны занятия физкультурой, размещением малых форм архитектуры, озеленение и освещение территории.

Значительной частью дворовая территория дома размещается на покрытии подземной стоянки автомобилей и, по сути, является ее эксплуатируемой кровлей.

Для части квартир, размещенных на 1-м этаже дома, предусматривается устройство уличных террас, ориентированных на улицу Королева. Уровень террас значительно выше примыкающих уличных тротуаров, это создает дополнительный психологический комфорт для жильцов 1-го этажа.

Основные входы здания размещены с учетом посадки здания в плане и согласно высотным отметкам, и ориентированы в соответствии с функцией:

- вход в жилую часть ориентирован со стороны двора (северо-запад);
- входы в помещения общественного назначения ориентированы на ул. Шишкина (юго-восток).

Здание жилого дома прямоугольное 17,10 x 41,20 м

Всего надземных жилых этажей — 9.

Высота жилого здания — от уровня пожарного проезда до нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа — составляет не более 75 метров.

На участке расположены существующие объекты, вновь построенные:

- трансформаторная подстанция;
- дизельная электростанция.

Подземная встроенно-пристроенная стоянка автомобилей на 60 машино-мест. Въезд стоянку автомобилей расположен на юге-востоке участка, с ул. Шишкина; парковка автомобилей осуществляется с отметки 158,40 м, заезд по пандусу.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности данного участка выполняются согласно СП 4.13130 гл. 8 на листе графической части «Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. Схема планировочной организации земельного участка» показана зона проезда и установки пожарной техники. Обеспечен проезд пожарной техники, разворотная площадка. Площадки установки пожарной техники на расстоянии 5,40 м от стены здания, ширина проезда — 4,20 м, с учетом высоты здания.

Обеспечен проезд пожарной техники по ул. Шишкина на расстоянии 8,00 м от

Изм. Кол. Лист № док. Подпись Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

стены здания, ширина проезда – 6,00 м

Открытые стоянки автомобилей гостевые (Д₁, Д₂) запроектированы на северо-западе участка, не ближе 10,00 м от строящегося жилого дома, не противоречат противопожарным нормам ([2], глава 6.11).

Согласно архитектурной концепции дворовое пространство, используется, как зона отдыха, досуга и занятий физкультурой. Предусматривается устройство игровых зон и зон отдыха, размещение малых форм архитектуры, ландшафтное озеленение.

Площадка для игр и отдыха, площадка для занятий физкультурой запроектирована в 12,00 м от жилого дома.

При решении вертикальной планировки территории, проектные отметки назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ, с учетом использования вытесненного грунта на площадке строительства.

Данный проект предусматривает строительство жилого дома № 2 в составе жилого комплекса. Заказчиком предполагается дальнейшее развитие комплекса строительством жилых домов № 3 и № 4.

Для обеспечения жилого комплекса детскими садами по договору о развитии застроенной территории № 40 от 14 февраля 2017 г., заключенного между Заказчиком и мэрией города Новосибирска, в составе жилого дома № 3 предполагается размещение встроенного детского сада, рассчитанного на 2 группы по 20 детей (одна группа для детей до 3-х лет, вторая - для детей от 3-х до 7-ми лет). Также на расстоянии 350,00 м и 800,00 м от территории комплекса расположены два корпуса детского сада № 281 (по адресу ул. Гоголя, 221/1 и Дзержинского проспект, 30а)

В 700,00 м от территории комплекса расположена средняя образовательная школа № 18 (по адресу ул. Гоголя, 233), проектная вместимость которой насчитывает 600 учащихся. В 500,00 м от территории комплекса также располагается средняя общеобразовательная школа № 82 (по адресу ул. Гоголя, 195).

Также в 200,00 м от территории жилого комплекса проектом планировки территории города Новосибирска, ограниченной улицами Трикотажной, Фрунзе, Ипподромской и полосой отвода железной дороги в Дзержинском районе, утвержденном постановлением мэрии г. Новосибирска от 06.02.2018 № 450, предполагается строительство общеобразовательной школы и дошкольной образовательной организации.

Расчетное предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств жилого комплекса составляет (согласно решения от 24 июня 2009 г. N 1288 «О Правилах землепользования и застройки г. Новосибирска» с изменениями от 24 апреля 2019 г.):

- для жилого дома № 1 (19 эт.) - 80 м/м;
 - для жилого дома № 2 (9 эт.) - 49 м/м (для жилой части) + 5 м/м (для админ. помещений) = 54 м/м;
 - для жилого дома № 3 (9 эт.) - 44 м/м (для жилой части);
 - для жилого дома № 4 (12 эт.) - 40 м/м.
- Итого на комплекс необходимо = 80 + 54 + 44 + 40 = **218 м/м.**

Проектируемое количество парковочных мест на открытых стоянках в границах участка проектирования и в подземных автостоянках в составе жилого комплекса составляет:

Изм. Кол. Лист № док. Подпись Дата
Взам. инв. №
Инд. № подл.
Подпись и дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

- для жилого дома № 1 - 2 м/м (на территории);
 - для жилого дома № 2 - 60 м/м (в одноуровневой подземной автостоянке) + 7 м/м (на территории) = 67 м/м;
 - для жилого дома № 3 - 53 м/м (в двухуровневой подземной автостоянке) + 4 м/м (на территории) = 57 м/м;
 - для жилого дома № 4 - 58 м/м (в двухуровневой подземной автостоянке) + 35 м/м (на территории) = 93 м/м
- Итого на комплекс необходимо - $2 + 67 + 57 + 93 = 219$ м/м, что больше требуемого кол-ва на **1 м/м**.

Предельный максимальный коэффициент плотности застройки (согласно решения от 24 июня 2009 г. N 1288 «О Правилах землепользования и застройки г. Новосибирска» с изменениями от 24 апреля 2019 г.):

- предельный максимальный коэффициент плотности застройки в границах участка проектирования - 2,5;
- S участка проектирования жилого комплекса - **14 520,90 м²**;
- общая площадь квартир в домах №1, 2, 3, 4 - $7 651,59 + 4 744,09 + 4 175,12 + 4 200,00 = 20 770,80$ м²;
- коэффициент плотности застройки в границах участка проектирования составил $20 770,80 : 14520,90 = 1,43$, что не превышает предельного максимального коэффициента плотности застройки 2,5.

Предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения на участке проектирования жилого комплекса (согласно решению от 24 июня 2009 г. N 1288 «О Правилах землепользования и застройки г. Новосибирска» с изменениями от 24 апреля 2019 г.):

- общая площадь квартир в домах №1,2,3,4 - $7 651,59 + 4 744,09 + 4 175,12 + 4 200,0 = 20 770,80$ м²;
- требуемая площадь площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения: $20 770,80 : 100 \cdot 14,00 = 2907,91$ м²;
- проектируемая площадь площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения в границах земельного участка составляет: **3 727,0 м²** (с учетом площади озеленения на террасах квартир первого этажа домов № 2 и № 4).

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

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

Таблица 5.1

№ п. п.	Наименование	Количество	
		Площадь, м ²	%
1	Площадь земельного участка в границе отвода	6 895,00	100
2	Площадь застройки, в т. ч. - жилого дома – 1165,66 м ² ; - трансформаторной подстанции – 24,50 м ² - ДЭС – 6,00 м ²	1 196,16	17,5
3	Площадь покрытий: - площадь покрытий – 1 974,00 м ² - площадь отмостки – 120,00 м ²	2 094,00	30,5
4	Площадь озеленения	3 604,84	52

Расчет коэффициента плотности застройки земельного участка

Расчет коэффициента плотности застройки земельного участка выполнен согласно Решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.09.2009 г. № 1288 «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска». В территориальной зоне ОД - 1.1 с видом разрешенного использования объекта капитального строительства - многоквартирные многоэтажные дома коэффициента плотности не должен превышать 2,5.

Площадь земельного участка – 6 895,00 кв. м

Общая площадь здания надземных этажей, за исключением площадей помещений общего пользования, стоянок автомобильного транспорта, технических помещений (Решение совета депутатов г. Новосибирска № 776 от 24.04.2019, п. 1.1.13.1) – 4 744,09 кв. м

Коэффициента плотности застройки земельного участка по объекту составляет $4\,744,09 \text{ кв. м} : 6\,895,00 \text{ кв. м} = 0,68$, что не превышает 2,5.

Расчет придомовой территории

Расчет придомовой территории участка выполнен согласно Решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.09.2009 г. № 1288 «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска».

Расчетные показатели минимальных размеров 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 "многоэтажная жилая застройка" – 14,00 кв. метров на 100,00 кв. метров общей площади квартир.

Сумма общей площади квартир – 4 744,09 кв. м.

Соответственно расчетный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения составит:

$14,00 \text{ кв. м} \cdot 4\,744,09 \text{ кв. м} : 100,00 \text{ кв. м} \approx 664,17 \text{ кв. м}$

Проектом принято площадь площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения – 4 440,84 кв. м.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

Лист

7

Принятые проектом площади придомовых площадок и озеленения не противоречат расчетным показателям.

6 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

Проектные отметки решены с учетом существующего рельефа, благоустройства и отметками прилегающей застройки, с условиями водоотвода, изменяются от 161,65 м до 164,45 м.

Вертикальная планировка выполнена методом красных горизонталей с сохранением существующих уклонов.

Отвод поверхностных вод с территории решен открытым способом по проезжей части (тротуар) на ул. Королева с устройством водоотводного лотка, в дождеприемный колодец с последующим сбросом в существующую городскую дождевую канализацию.

Грунтовые воды в марте 2019 г. вскрыты на глубине 6,00 – 6,10 м (отметки 154,94 – 157,08 м).

Специальных мероприятий по инженерной защите территории не требуется.

7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка участка выполнена методом красных горизонталей, с учетом существующего рельефа, существующих инженерных сетей.

Высотное положение объектов на площадке решено в увязке с результатами топографо-геодезических изысканий, отметками прилегающей застройки, проездов и условиями водоотвода.

Проектные продольные уклоны проездов, дорожек и газонов приняты в пределах 50 ‰ – 22,5 ‰, поперечные уклоны не превышают 25 ‰.

Проектом предусмотрена планировка территории свободной от застройки. Для планировки территории потребуется убрать грунт объемом – 1 659,00 м³. Вытесненный грунт при устройстве выемки, корыта покрытий, озеленения, подземной части зданий – 16 379,00 м³. Избыток пригодного грунта вывозится в отвал – 18 794,00 м³.

Для озеленения территории потребуется завести из резервного склада плодородный грунт объемом – 398,00 м³.

Озеленение выполняется после строительно-монтажных работ.

Инженерная подготовка территории и объемы земляных работ планировки территории приведены на листе графической части «План организации рельефа. План земляных масс».

8 Описание решений по благоустройству территории

После завершения строительно-монтажных работ производится благоустройство территории:

- планировка территории;
- планировка и устройство проезда;
- озеленение;
- устройство ограждения территории;

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

Лист

8

- установка МАФ: ограждение площадки для занятий физкультурой, шлагбаумы, МАФ на площадках игр и отдыха (подбор и установка МАФ на стадию рабочая документация, выполняется дизайн –проект благоустройства территории);

- установка светодиодных светильников по периметру участка. Освещенность территории принимается в соответствии с таб. 15, СП 52.1333.2011, 10 Лк. Тип светильников и расположение на участке определяется при выполнении дизайн-проекта.

Конструкции дорожной одежды по проездам, тротуарам и площадкам приняты следующие:

Тип I (проезды, площадки)

- Асфальтобетон мелкозернистый ГОСТ 9128 - 97 – 0,04 м;
- Асфальтобетон крупнозернистый ГОСТ 9128 – 97 - 0,06 м;
- Щебень способом заклинки ГОСТ 25067 - 94 – 0,20 м;
- Песок среднезернистый ГОСТ 8736 - 93 – 0,25 м;
- Уплотненный грунт $k = 0,95$;

Конструкция дорожной одежды рассчитана на нагрузку от проезда пожарных автомобилей не менее 16,00 тонн на ось.

Бортовой камень БР 100.30.15

Тип II (тротуар)

- Тротуарная бетонная плитка – 0,07 м;
- Выравнивающий слой песка - 0,03 м;
- Песчано-цементная смесь – 0,15 м;
- Песок среднезернистый – 0,10 м;
- Уплотненный грунт $k = 0,95$;

Конструкция дорожной одежды рассчитана на нагрузку от проезда пожарных автомобилей не менее 16 тонн на ось.

Бортовой камень БР 100.20.8

Бортовые камни для тротуара БР 100.20.08 необходимо выполнить на 0,05 – 0,10 м выше газона для предотвращения застоя ливневых стоков на покрытиях.

Тип III (площадки для игр, отдыха и для занятий физкультурой)

- Резиновое покрытие («регупол») – 0,03 м;
- Клей (тип «кауполаст»)
- Асфальтобетон крупнозернистый ГОСТ 9128 - 97 - 0,07 м;
- Щебень способом заклинки ГОСТ 25067 - 94 – 0,15 м;
- Песок среднезернистый ГОСТ 8736 - 93 – 0,10 м;
- Уплотненный грунт $k = 0,95$;

Край площадок и дорожек ограничен бортовым камнем БР 100.20.08.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

См. лист «План благоустройства территории».

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

Улично-транспортная сеть существующая.

Проезд к жилому дому организован с ул. Гоголя по ул. Королева.

Ширина проезжей части 3,50 м.

Проектом предусмотрен свободный подъезд пожарной техники к проектируемому жилому дому с ул. Королева.

Пешеходный тротуар принят шириной – 1,50 м.

Предусмотрен проезд пожарной техники, разворотная площадка. Площадки установки пожарной техники на расстоянии 5,40 м от стены здания, ширина проезда – 4,20 м, с учетом высоты здания.

Обеспечен проезд пожарной техники по ул. Шишкина на расстоянии 8,00 м от стены здания, ширина проезда – 6,00 м

Схему проезда и установки пожарной техники см. лист «Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. Схема планировочной организации земельного участка».

Наземные стоянки автомобилей расположены не менее 10,00 м от здания жилого дома, не противоречат противопожарным нормам ([2], глава 6.11).

Расчет машино-мест на стоянках автомобилей многоквартирного многоэтажного дома

Расчет стоянок автомобилей выполнены согласно Решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.09.2009.г. №. 1288 «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска».

Расчетное предельное минимальное количество машино- мест для стоянок индивидуальных транспортных средств необходимо для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «**многоквартирные многоэтажные дома**» - 1 машино-место на 105,00 кв. метров общей площади квартир, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест.

Общая площадь квартир жилого дома – 4 744,09 кв. м.

Количество квартир - 97

Соответственно необходимо:

$4\,744,09 \text{ кв. м} \cdot 1 \text{ м/м} : 105,00 \text{ кв. м} = 45,18 \approx 45 \text{ машино-мест};$

$97 \cdot 0,5 \text{ м/м} = 48,5 \approx 49 \text{ машино-мест}, \text{ что больше } 45 \text{ машино-мест};$

Расчетное количество машино-мест – **49**

Расчетное предельное минимальное количество машино- мест для стоянок индивидуальных транспортных средств необходимо для административных помещений:

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

- 1 машино-место на 60,00 кв. метров общей площади.

Общая площадь административных помещений – 265,63 кв. м.

Соответственно необходимо:

$265,63 \text{ кв. м} \cdot 1 \text{ м/м} : 60,00 \text{ кв. м} \approx 5 \text{ машино-мест}$;

Расчетное количество машино-мест – **5**.

Итого – $49 + 5 = 54$ машино-мест

Всего расчетное количество машино-мест – **54**.

Гостевые стоянки – не более 15% - 7 машино-мест ($49 \text{ м/м} \cdot 15\% : 100\%$).

Проектом принято **68** машино-мест:

- подземная стоянка автомобилей на **60** машино-мест;

– открытые стоянки автомобилей в границе отвода земельного участка на **8** машино-мест, в т. ч. **7** машино-места гостевых.

Расчетное количество машино-мест для МГН жилого дома составляет 10 % от общего расчетного количества машино-мест, соответственно необходимо - **5 м/м** ($49 \text{ м/м} \cdot 10\% : 100\%$, согласно МДС 35-2.2000 п.3.3), из них 1 м/м для МГН – колясочника.

Расчетное количество стоянок автомобилей МГН для административных помещений составляет 10 % от общего расчетного количества машино-мест, соответственно необходимо - **1 м/м** ($5 \text{ м/м} \cdot 10\% : 100\%$), согласно СП 59.13330.2012 п. 4.2.1.

Соответственно для МГН необходимое расчетное количество машино-мест - **6**.

Проектом принято **6** машино-места для МГН, в т. ч. **2** машино-места размером 6,00 м x 3,60 м, с учетом автотранспорта для инвалидов на кресле –коляске.

Расчет количества машино-мест МГН для административных помещений выполнен согласно СП 59.13330.2012, п 4.2.1 (обязательный).

Документ – «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минстроя и ЖКХ РФ», утвержденные приказом Минстроя и ЖКХ РФ от 10.02.2017 г № 86/пр., п. 3 «С момента введения в действие СП 59.13330.2016 признать не подлежащим применению СП 59.13330.2012, за исключением пунктов СП 59.13330.2012, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521, до внесения соответствующих изменений в Перечень».

10 Библиография

[1] СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

[2] СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям».

[3] СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

[4] СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

[5] СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ

групп населения.

[6] СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей».

[7] СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменением N 2).

[8] МДС 35-2.2000 «Рекомендации по проектированию окружающей среды, зданий и сооружений с учетом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения», выпуск 2 «Градостроительные требования».

[9] Постановление правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию» (ред. от 23.01.2016 г.).

[10] Постановление мэра г. Новосибирска от 23.07.2007 г. № 563-а «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования г. Новосибирска» (изм. № 96 от 02.12.2015 г.).

[11] Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24.09.2009 г. № 1288 «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска».

[12] ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов».

[13] ГОСТ 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

[14] ГОСТ 21.204-93 «Условные графические изображения и обозначения элементов генеральных планов и сооружений транспорта».

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					СП-02-19-1-ПЗУ.ПЗ	Лист	
									12
			Изм.	Кол.	Лист	№ док			

Ведомость жилых и общественных зданий

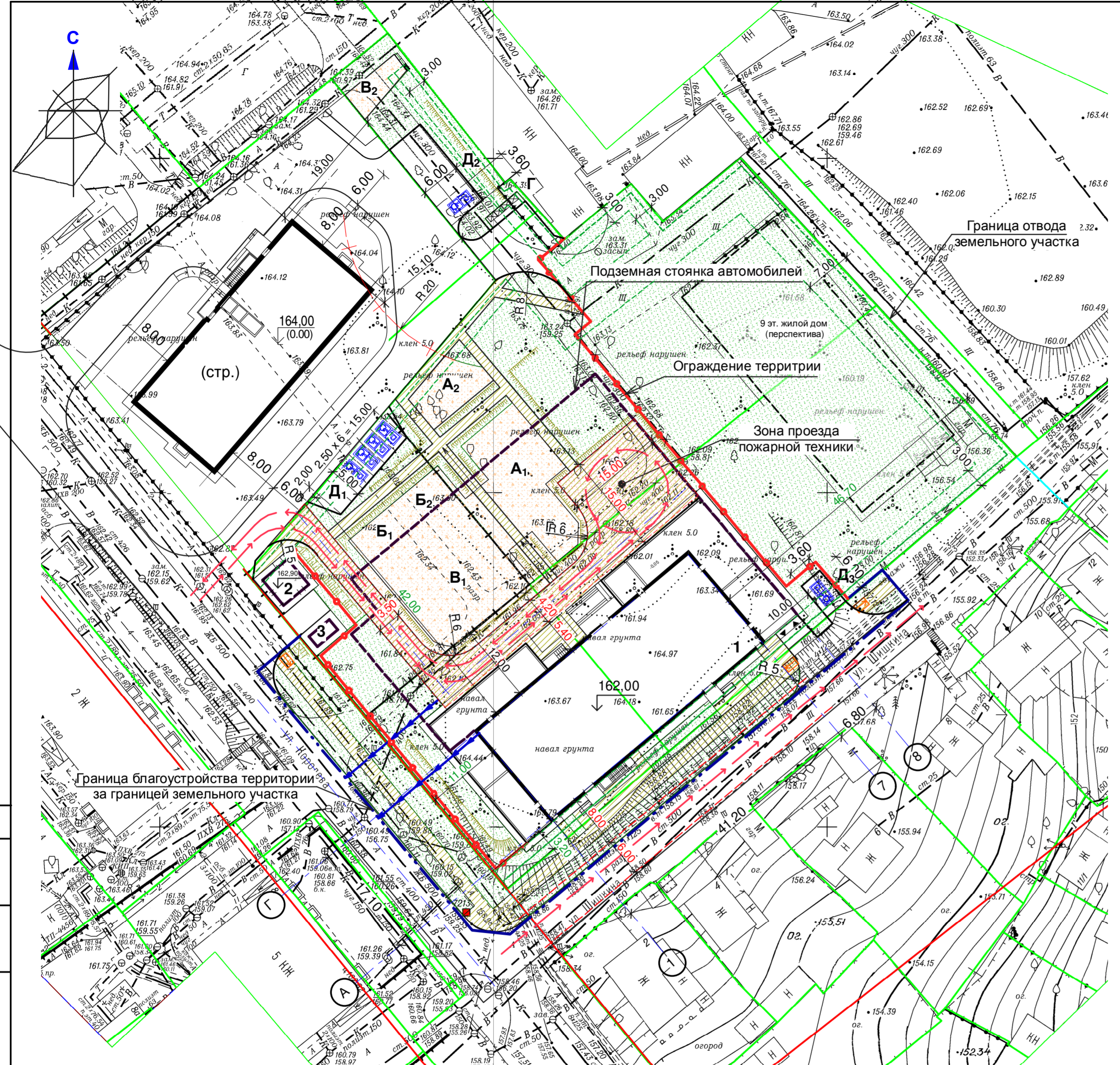
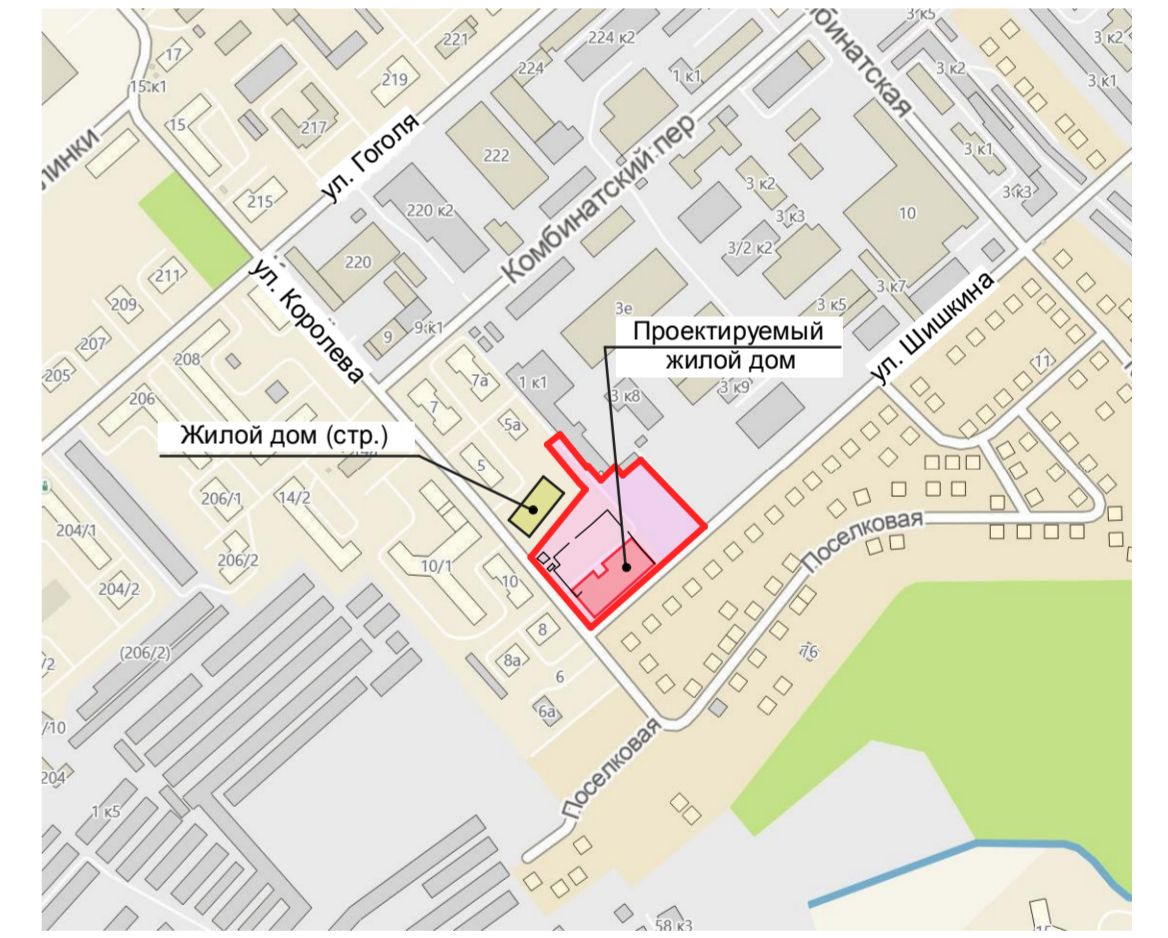
Номер на плане	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³			
			этажей	зданий	квартир	зданий	зданий	зданий	зданий	зданий		
1	Жилой дом	9	11	1	97	97	1 165,66	1 165,66	9 611,10	9 611,10	33 226,80	33 226,80
2	Трансформаторная подстанция (стр.)	1	1	1	--	--	24,50	24,50	--	--	--	--
3	Дизельная электростанция (стр.)	1	1	1	--	--	6,00	6,00	--	--	--	--

Ведомость элементов придомовой территории

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
A ₁ , A ₂	Площадки для игр детей	314,00 (242,00 + 72,00)	
B ₁ , B ₂	Площадка для отдыха взрослых	80,00 (40,00 + 40,00)	
B ₁ , B ₂	Площадка для занятий физкультурой	436,00 (398,00 + 38,00)	
Г	Хозяйственная площадка	6,00	
Итого площадок А,Б,В,Г		836,00	

Стоянки автомобилей
 Подземная стоянка автомобилей на 60 машино-мест,
 Д₁ - стоянка автомобилей на 6 машино-мест (гостевые, в т.ч. 4 м/м для МГН)
 Д₂ - стоянка автомобилей на 1 машино-мест (МГН)
 Д₃ - стоянка автомобилей для административных помещений на 1 машино-мест (МГН)

Ситуационный план размещения объекта капитального строительства



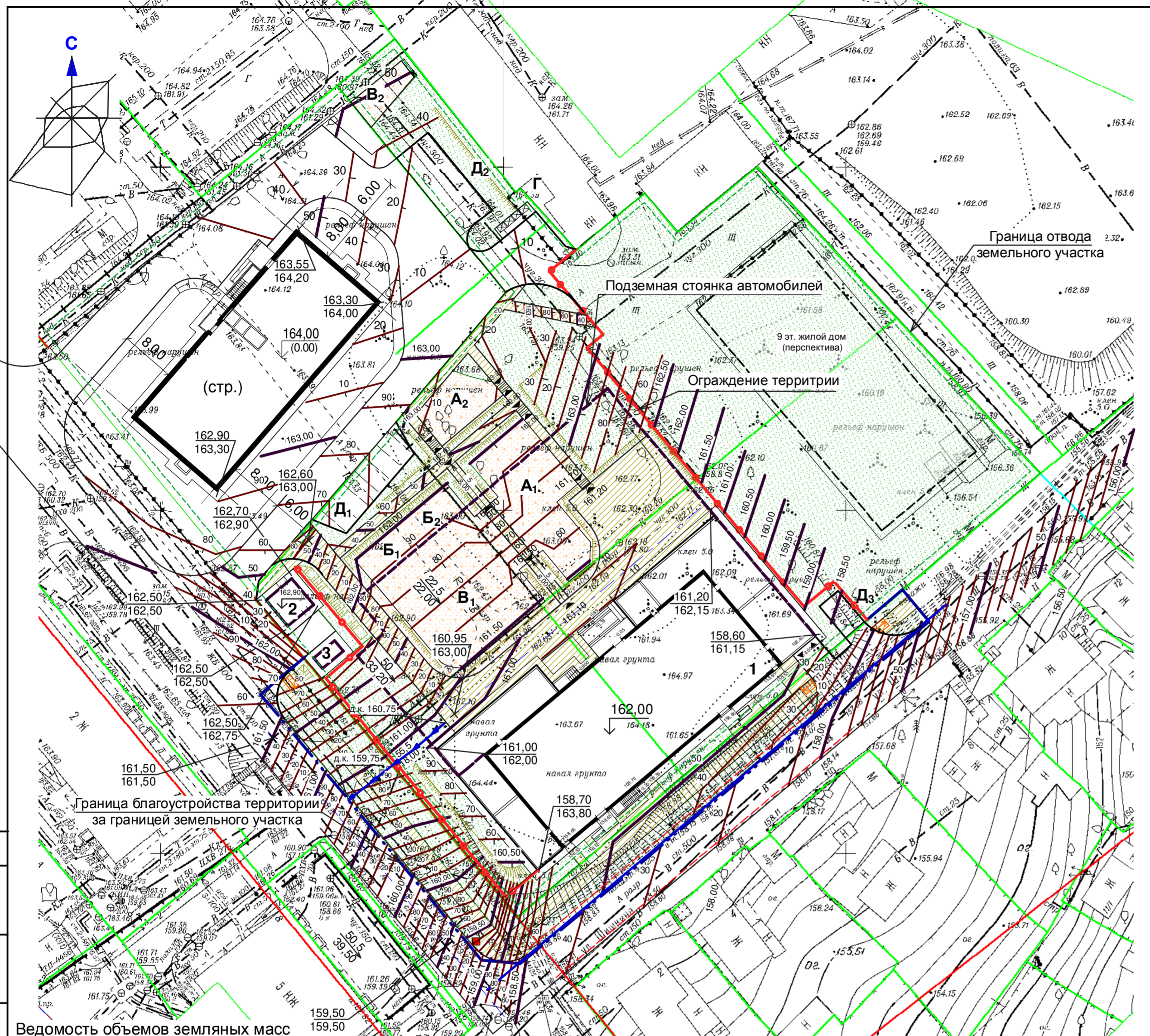
Баланс территории в границе отвода земельного участка

Наименование показателей	Количество	
	Площадь, м ²	%
1 Площадь земельного участка в границе отвода	6 895,00	100
2 Площадь застройки, в т.ч. S застройки жилого дома - 1 165,66 м ² ; S застройки трансформаторной подстанции - 24,50 S застройки ДЭС - 6,00 м ²	1 196,16	17,5
3 Площадь покрытий, в т.ч. S проезда, площадок - 338,00 м ² , S тротуара - 806,00 м ² , S игровых площадок - 830,00 м ² , S отмостки - 120,00 м ²	2 094,00	30,5
4 Площадь озеленения	3 604,84	52

Условные обозначения

- граница отвода земельного участка
- граница места допустимого размещения объекта капитального строительства
- граница благоустройства территории
- проезд
- тротуар
- придомовые площадки
- озеленение
- проезд пожарной техники
- съезд с тротуара на проезжую часть дороги
- водопроводной лоток
- место для транспорта маломобильных групп населения

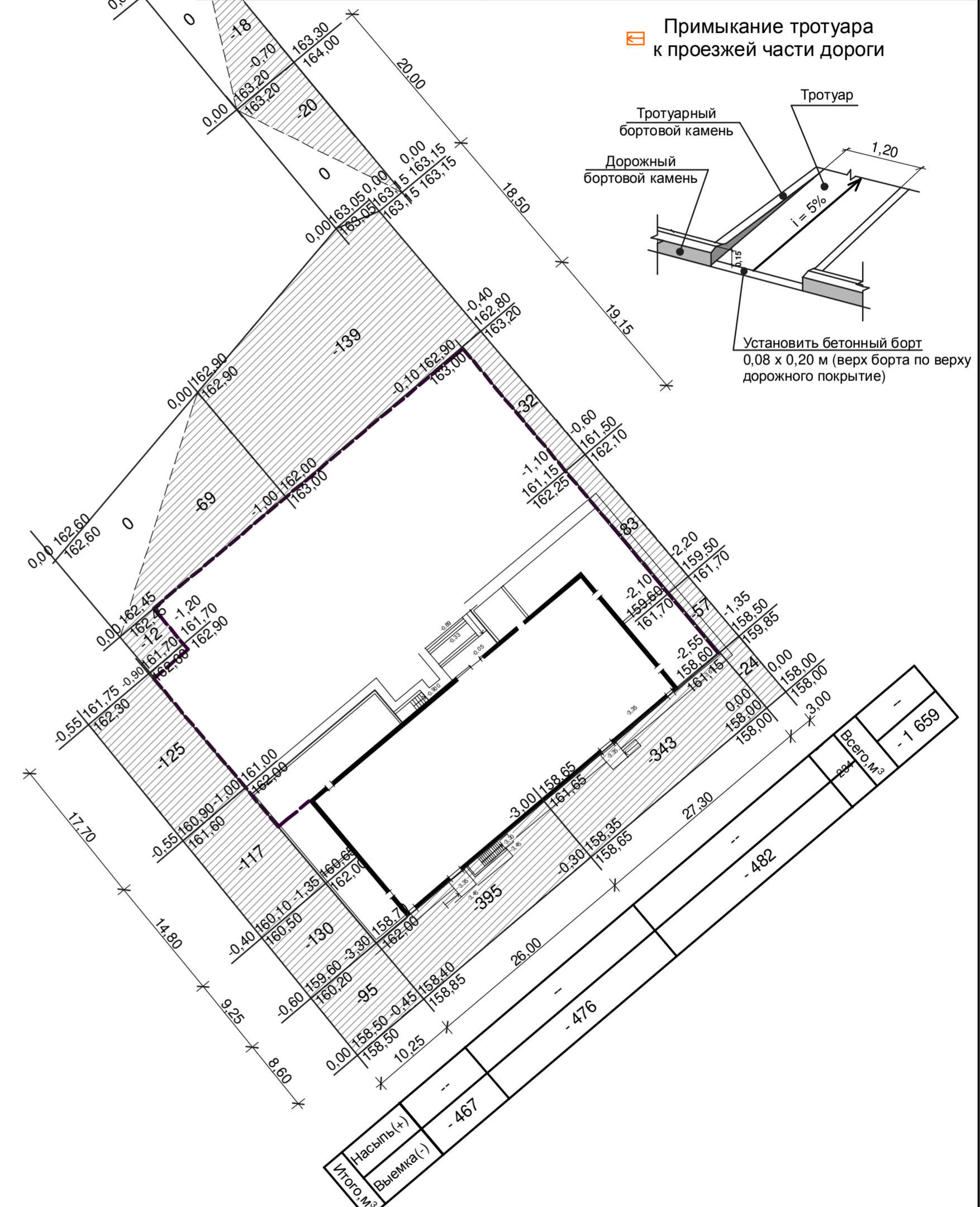
СП-02-19-1-ПЗУ							
Жилой комплекс по ул. Королева в Дзержинском районе города Новосибирска							
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата		
					05.19		
Разраб.	Гаврилова						
Проверил	Пасеко						
Жилой дом № 2					Стадия	Лист	Листов
					П	1	4
Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500					ООО "АТТА-Проект"		



Ведомость жилых и общественных зданий

Номер на плане	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³				
			этажей	зданий	застройки	общая	здания	всего			
1	Жилой дом	9	11	1	97	1 165,66	1165,66	9 611,10	9 611,10	33 226,80	33 226,80
2	Трансформаторная подстанция (стр.)	1	1	1	--	24,50	24,50	--	--	--	--
3	Дизельная электростанция (стр.)	1	1	1	--	6,00	6,00	--	--	--	--

Примыкание тротуара к проезжей части дороги



Ведомость объемов земляных масс

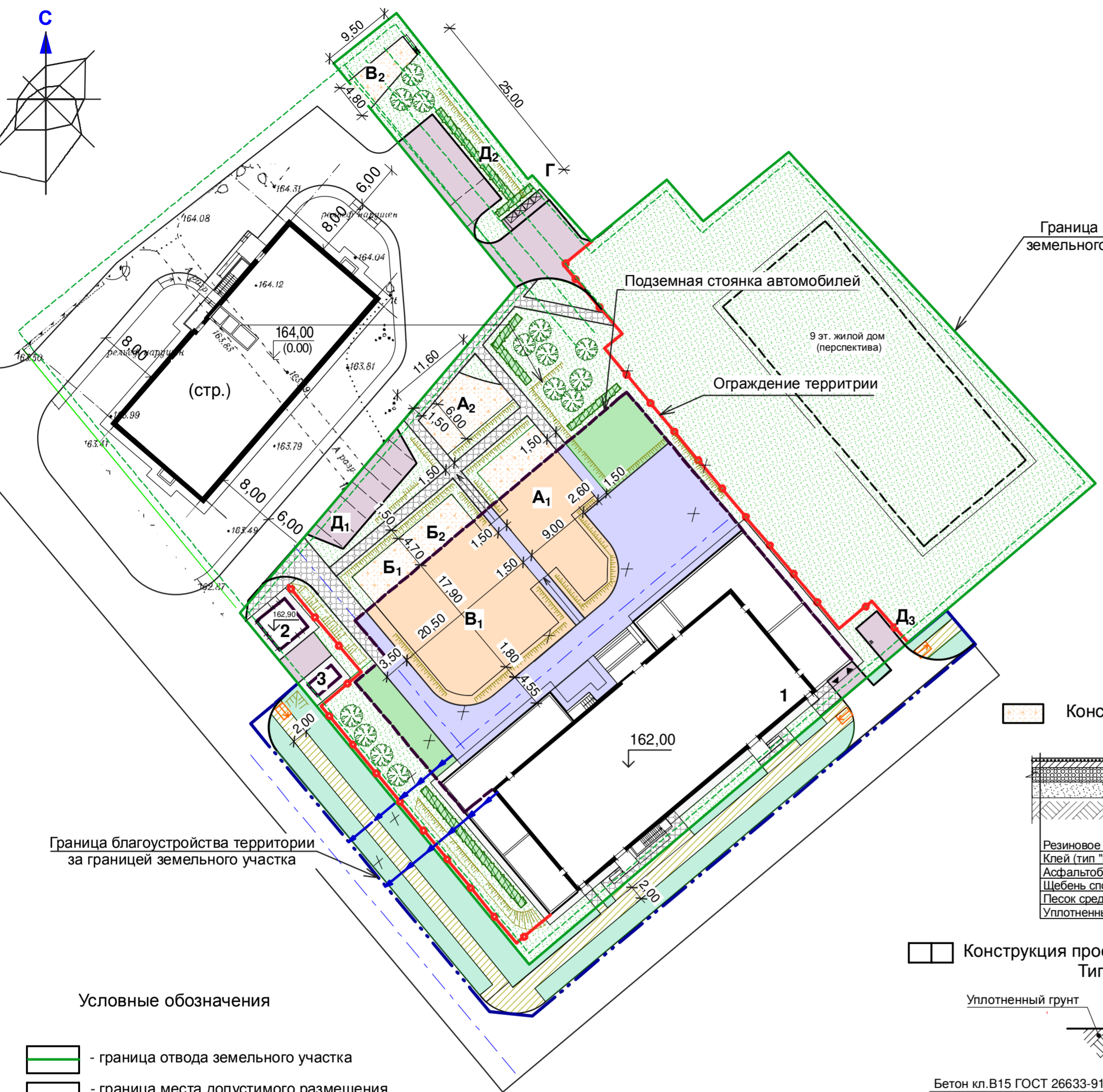
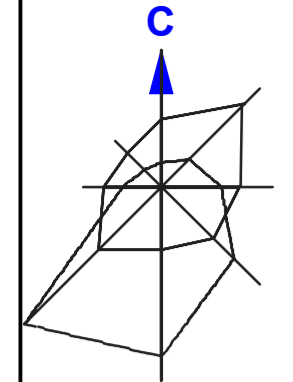
Наименование работ и объемов грунта	Количество, м³	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1 Грунт планировки территории	--	1 659
2 Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		17 135
- подземной части здания, подземной стоянки автомобилей		(16 379)
- автодорожных покрытий, тротуара, площадок		(358)
- плодородной почвы на участках озеленения		(398)
3 Поправка на уплотнение (0,06)	--	--
4 Всего пригодного грунта	--	18 794
5 Избыток пригодного грунта	18 794	в отвал
6 Плодородный грунт, используемый для озеленения h - 0,20 м	398	
7 Недостаток плодородной почвы		398
8 Всего перерабатываемого грунта	19 192	19 192

Условные обозначения

- граница отвода земельного участка
- граница места допустимого размещения объекта капитального строительства
- граница благоустройства территории
- проезд
- тротуар
- придомовые площадки
- озеленение
- съезд с тротуара на проезжую часть дороги
- отметки, проектируемая существующая
- планировочная отметка земли, м существующая отметка земли, м
- рабочая отметка насыпи грунта, м
- объем грунта выемки (-), м³

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

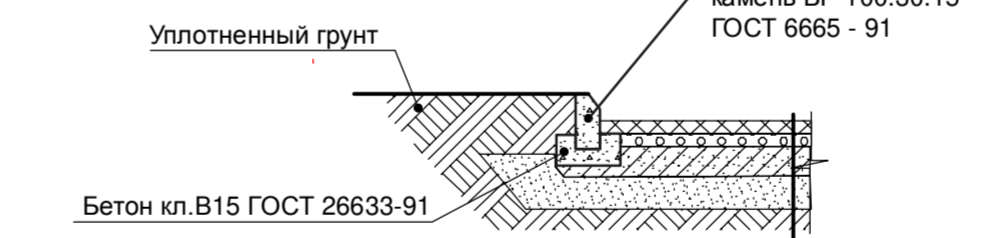
СП-02-19-1-ПЗУ				
Жилой комплекс по ул. Королева в Дзержинском районе города Новосибирска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.
Разраб.		Гаврилова		05.19
Проверил		Пасеко		
Жилой дом № 2		Стадия	Лист	Листов
		П	2	
План организации рельефа. План земляных масс. М 1:500		ООО "АТТА-Проект"		
Н. контр.	Устинова			
ГАП	Пасеко			



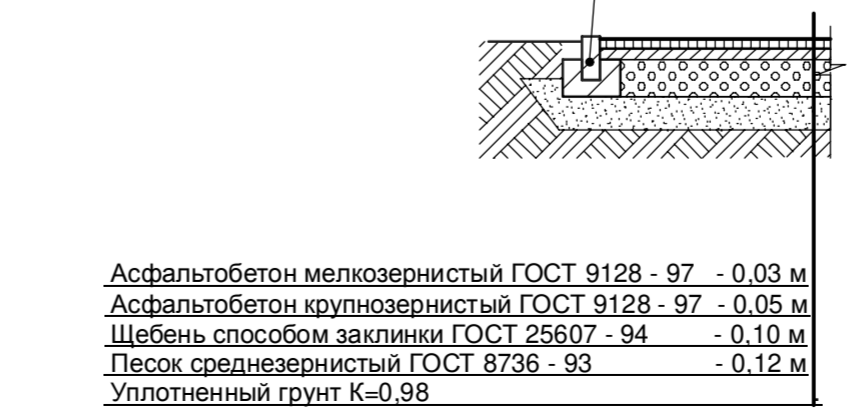
Конструкция площадок Тип III



Конструкция проезда, площадок Тип I



Конструкция тротуара Тип II



Ведомость жилых и общественных зданий

Номер на плане	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³			
			этажей	зданий	квартир	здания	здания	здания	здания	здания	здания	
1	Жилой дом	9	11	1	97	97	1 165,66	1165,66	9 611,10	9 611,10	33 226,80	33 226,80
2	Трансформаторная подстанция (стр.)	1	1	1	--	--	24,50	24,50	--	--	--	--
3	Дизельная электростанция (стр.)	1	1	1	--	--	6,00	6,00	--	--	--	--

Ведомость элементов придомовой территории

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
A ₁ , A ₂	Площадки для игр детей	314,00 (242,00 + 72,00)	
B ₁ , B ₂	Площадка для отдыха взрослых	80,00 (40,00 + 40,00)	
V ₁ , V ₂	Площадка для занятий физкультурой	436,00 (398,00 + 38,00)	
Г	Хозяйственная площадка	6,00	
Итого площадок А,Б,В,Г		836,00	

Стоянки автомобилей
 Подземная стоянка автомобилей на 60 машино-мест,
 Д₁ - стоянка автомобилей на 6 машино-мест (гостевые)
 Д₂ - стоянка автомобилей на 1 машино-мест (МГН)
 Д₃ - стоянка автомобилей для административных помещений на 1 машино-мест (МГН)

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
Покрытия территории в границе отвода по грунту				
1	Проезд, площадки с бордюром из бортового камня БР 100.30.15 ГОСТ 6665 - 91; пог.м.	I	338,00	
2	Тротуар с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 ГОСТ 6665 - 91; пог.м.	II	270,00	
3	Игровые площадки и дорожки с бордюром из антисептированной доски; пог.м.	III	238,00	
Покрытия территории в границе отвода по перекрытию стоянки автомобилей*				
1	Тротуар (проезд) с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 ГОСТ 6665 - 91; пог.м.	I	536,00	Утопленный бортовой камень
2	Игровые площадки	II	592,00	
Покрытия территории в границе благоустройства				
1	Проезд с бордюром из бортового камня БР 100.30.15 ГОСТ 6665 - 91; пог.м.	I	76,00	
2	Тротуар с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 ГОСТ 6665 - 91; пог.м.	II	281,00	

* Примечание - Конструкции покрытий, озеленения по перекрытию стоянки см. раздел 3 "Архитектурные решения".

Ведомость малых форм архитектуры

Номер по генплану	Условное изображение	Наименование	Кол.,шт	Обозначение типового проекта
	☒	Бак мусорный с крышкой	4	
	—●—●—●—●—	Ограждение территории ж.д. № 2, пог. м	152,50	Индивид. проект

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол., шт	Примечание
1	Дерен белый, двухрядная	--	--	
2	Рябина	--	--	
	Газон многолетних трав по грунту, м ²		3 444,84	Норма высева 40 г на 1,00 м ² : Мятлик луговой - 40%, Райграс пастбищ. - 40%, Овсяница красная - 20%.
	Газон многолетних трав по покрытию стоянки автомобилей, м ²		160,00	
	Газон многолетних трав в границе благоустройства, м ²		471,00	

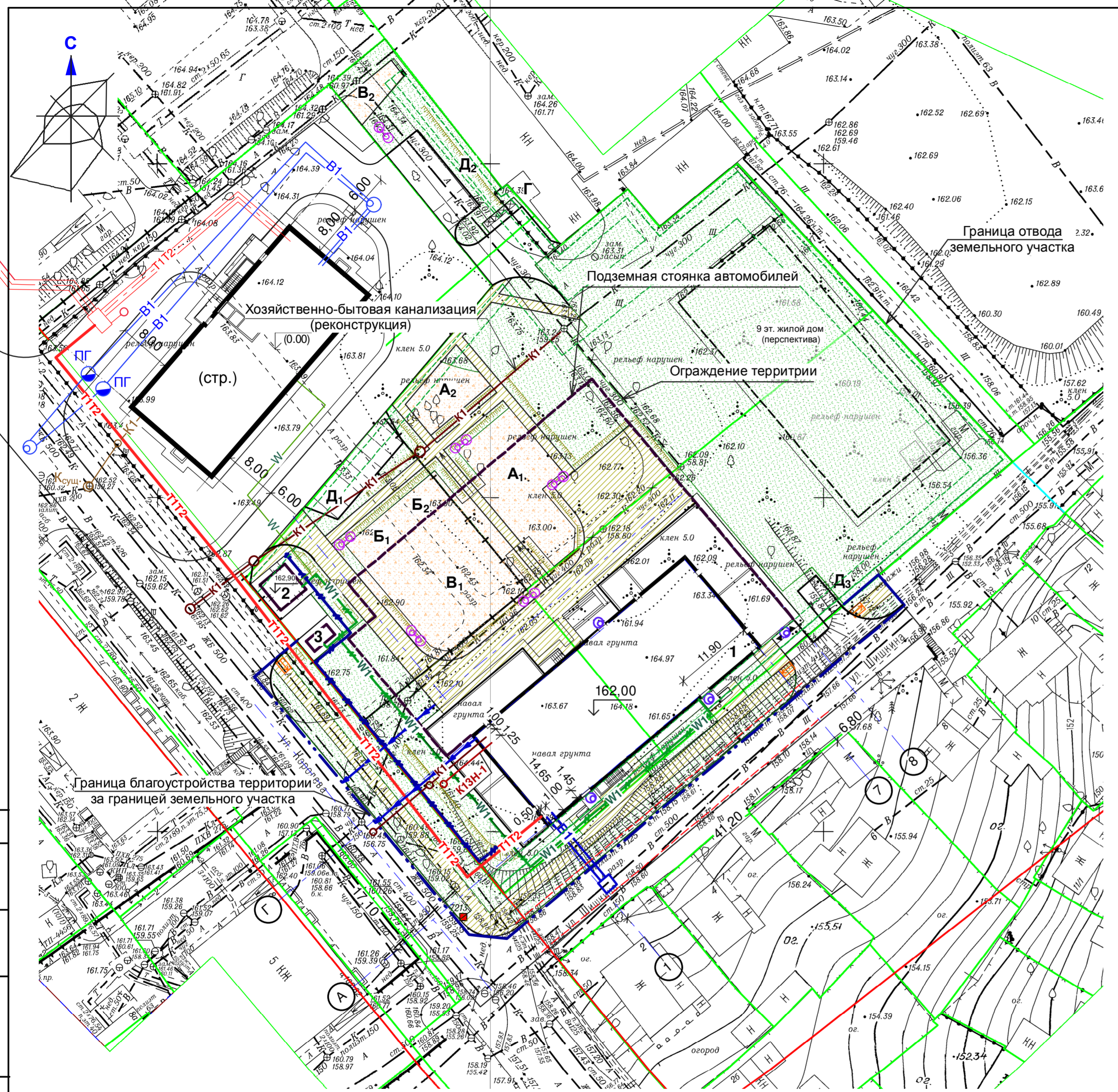
СП-02-19-1-ПЗУ

Жилой комплекс по ул. Королева в Дзержинском районе города Новосибирска

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Жилой дом № 2	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Гаврилова				05.19		Жилой дом № 2	П	3
Проверил	Пасеко					План благоустройства территории, М 1:500			
Н. контр.	Устинова						Жилой дом № 2		
ГАП	Пасеко								

Ведомость жилых и общественных зданий

Номер на плане	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³			
			этажей	зданий	квартир		застройки		здания	всего		
					здания	всего	здания	всего				
1	Жилой дом	9	11	1	97	97	1 165,66	1165,66	9 611,10	9 611,10	33 226,80	33 226,80
2	Трансформаторная подстанция (стр.)	1	1	1	--	--	24,50	24,50	--	--	--	--
3	Дизельная электростанция (стр.)	1	1	1	--	--	6,00	6,00	--	--	--	--



Условные обозначения

- граница отвода земельного участка
- граница места допустимого размещения объекта капитального строительства
- граница благоустройства территории
- проезд
- тротуар
- придомовые площадки
- озеленение
- водоотводный лоток
- проектируемый водопровод
- проектируемая канализация
- проектируемые тепловые сети
- проектируемая кабельная линия 1 кВ
- проектируемая канализация случайных стоков и проливов ИТП и НС. Канализация от приемков для сбора стоков, от автоматического пожаротушения подземной стоянки автомобилей
- проектируемые светодиодные светильники
- проектируемые светодиодные светильники на фасаде здания

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

СП-02-19-1-ПЗУ					
Жилой комплекс по ул. Королева в Дзержинском районе города Новосибирска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					05.19
Разраб.	Гаврилова				
Проверил	Пасеко				
Жилой дом № 2				Стадия	Лист
				П	4
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500				ООО "АТТА-Проект"	
Н. контр. Устинова					
ГАП Пасеко					

