



Проектная артель «ЗПБ»  
630099, Россия, г. Новосибирск  
+7 (960) 789 06 78

СРО "Ассоциация профессиональных проектировщиков Сибири" СРО-П-201-04062018;  
регистрационный номер члена 415, дата регистрации 12.12.2019 г.; <http://reestr.nopriz.ru/reestr>

---

«Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска»

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

### **Корректировка проекта**

1-19-ПЗУ

Том 2

2020

«Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска»

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

### **Корректировка проекта**

1-19-ПЗУ

Том 2

2020



Проектная артель «ЗПБ»  
630099, Россия, г. Новосибирск  
+7 (960) 789 06 78  
ОГРН 1195476079556; ИНН 5405049412

СРО "Ассоциация профессиональных проектировщиков Сибири" СРО-П-201-04062018;  
регистрационный номер члена 415, дата регистрации 12.12.2019 г.; <http://reestr.nopriz.ru/reestr>.

«Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска»

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

### Корректировка проекта

1-19-ПЗУ

Том 2

Председатель

Е.А. Кочетов

ГИП

М.Е. Бегеза

2020

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

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
1-19-ПЗУ-С	Содержание тома	стр. 2
1-19-СП	Состав проектной документации	стр. 3
1-19-ПЗУ	<b>Текстовая часть</b>	
	Корректировка проекта. Справка об изменениях, внесенных в проектную документацию	стр. 5
	А. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	стр. 6
	Б. 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	стр. 6
	В. обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	стр. 7
	Г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	стр. 8
	Д. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	стр. 10
	Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	стр. 11
	Ж. Описание решений по благоустройству территории	стр. 12
	З. зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон	стр. 12
	Л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	стр. 12
1-19-ПЗУ	<b>Графическая часть</b>	
Лист 1	Ситуационная схема	стр. 13
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	стр. 14
Лист 3	Схема организации рельефа. М1:500	стр. 15
Лист 4	План земляных масс	стр. 16
Лист 5	Сводный план инженерных сетей. М1:500	стр. 17

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата


Инв. № подл.

1-19-ПЗУ-С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработал	Биркина			<i>Биркина</i>	08.06.20
Проверил	Петраш			<i>Петраш</i>	08.06.20
ГИП	Бегеза			<i>Бегеза</i>	08.06.20
Н. контр.	Александров			<i>Александров</i>	08.06.20

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П		1


ПРОЕКТАННАЯ  
АРТЕЛЬ



## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1-19-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.	
2	1-19-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
3	1-19-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4.1	1-19-КР.1	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Секция №1.	
4.2	1-19-КР.2	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Секция №2.	
4.3	1-19-КР.3	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 3. Секции №8.1, 8.2.	
4.4	1-19-КР.4	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 4. Подземная автостоянка.	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
5.1	1-19-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	1-19-ИОС2,3	Подразделы 2,3. Система водоснабжения. Система водоотведения.	
5.3	1-19-ИОС4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.	
5.4	1-19-ИОС5	Подраздел 5. Сети связи.	
5.5	1-19-ИОС7	Подраздел 7. Технологические решения. Автостоянка.	
6	1-19-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства.	
7	ПС-11-2019-1-ПОД ПС-11-2019-2-ПОД ПС-11-2019-3-ПОД ПС-11-2019-4-ПОД ПС-11-2019-5-ПОД	Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	Разработчик ООО «Проектные системы»
8	1-19-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
9	1-19-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
10	1-19-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1-19-СП

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработал	Биркина			<i>Биркина</i>	08.06.20
Проверил	Петраш			<i>Петраш</i>	08.06.20
ГИП	Бегеза			<i>Бегеза</i>	08.06.20
Н. контр.	Александров			<i>Александров</i>	08.06.20

Состав проектной документации

Стадия Лист Листов

П 1 2

ПРОЕКТНАЯ  
АРТЕЛЬ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
11	1-19- ЭЭ	Раздел 10(1). Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	
12	1-19-ТБЭ	Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Часть 1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства.	
13	1-19- НПКР	Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Часть 2. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

1-19-СП

Лист

2

**Текстовая часть  
Корректировка проекта.  
Справка об изменениях, внесенных в проектную документацию.**

**Наименование и адрес объекта капитального строительства:**

Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска. Корректировка проекта.

**Шифр проектной документации:**  
1-19

**I. Основание для внесения изменений**

Приложение № 1 к Договору подряда на выполнение проектных работ №124-19 от 02.12.2019 г. Задание на корректировку проектной документации. см. приложение А.1.

**II. Краткое описание внесенных изменений:**

Внесены изменения в проектную документацию, разработанную ООО «Проектные системы» и получившую положительное заключение не государственной экспертизы ООО «ПромМаш Тест» № 54-2-1-3-034332-2019 от 04.12.2019 г.

В проектную документацию внесены следующие изменения:

1. Изменилась этажность секций 8.1 и 8.2 с 12 и 4 эт. на 12 и 9 эт. соответственно.
2. Изменилось расположение секций на генплане. Выполнены сдвиги секций № 1 и №2;
3. Внесены изменения в планировочные решения надземных частей объекта: перепланированы квартиры и встроенные помещения общественного назначения;
4. Внесены изменения в планировочные решения подземной автостоянки: изменено количество парковочных мест и организовано два въезда выезда из автостоянки;
5. На первых этажах запроектированы объекты обслуживания жилой застройки (офисы);
6. Внесены изменения в фасады секций;
7. Изменились технико-экономические показатели объекта;
8. Изменились потребности объекта капитального строительства в воде, тепловой энергии и электрической энергии.

Согласовано			

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

1-19-ПЗУ					
«Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска»					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал	Биркина				08.06.20
Проверил	Петраш				08.06.20
ГИП	Бегеза				08.06.20
Н. контр.	Александров				08.06.20
Текстовая часть					
			 ПРОЕКТНАЯ АРТЕЛЬ		

**а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Проектируемый многоквартирный дом смешанной этажности с подземной автостоянкой расположен по ул. Красный проспект в Заельцовском районе г. Новосибирска. Отведенный под строительство участок имеет транспортную доступность как на индивидуальном транспорте, так и маршрутным транспортом общего пользования.

Многоквартирный дом (Секции №1, 2, 8.1, 8.2) запроектирован с учетом окружающей застройки, располагается в границах отведенного участка, с соблюдением необходимых отступов.

С запада участок граничит со среднеэтажной жилой застройкой по ул. Дачной, с юга с административным зданием и медицинским учреждением, с севера и востока граничит с территорией объектов производственного и коммунально-складского назначения, подлежащей сносу под гражданское строительство, а также строящимися жилыми домами.

Площадь земельного участка 1,1881 га.

Отведённый участок с кадастровым номером 54:35:032685:3949 находится на городской территории в зоне определённой генеральным планом города Новосибирска Ж-1, подзона Ж-1.1 зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Разрешенное использование земельного участка:

*основные виды разрешенного использования* - многоквартирные многоэтажные дома.

Участок для строительства многоквартирного дома представляет собой территорию с пологим уклоном в северо-западном направлении с абсолютными отметками поверхности от 142,40 до 141,25 м.

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства — производственные корпуса, гараж. Они подлежат сносу. Подземные коммуникации на площадке строительства подлежат выносу.

Участок неправильной изогнутой формы, вытянут вдоль ул. Дачной. Проектируемый жилой дом вписан в форму участка, в надземной части состоит из трех объемов жилого назначения различной этажности и конфигурации.

Земельный участок в границы территории объектов культурного наследия не попадает, смежных границ с границами территорий объектов культурного наследия не имеет.

При компоновке объекта строительства определяющими условиями являются нормативные требования по инсоляции, влиянию на КЕО как самого объекта так и на окружающую застройку.

Системой проектируемых проездов обеспечиваются подъезды для пожарных машин к объектам защиты, с учетом выполнения требований по обеспечению возможности доступа пожарных подразделений на этажи здания и к основным эвакуационным выходам при тушении пожара и проведения спасательных работ.

**б) 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**

Для проектируемых многоквартирных домов санитарно-защитная зона не регламентируется.

Расстояние от окон проектируемых домов до наземных автостоянок (площадки для стоянки индивидуальных автотранспортных средств) выдержано в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 — 10-15 м.

Расстояние от ТП до окон жилых домов более 14 м, что не противоречит санитарным нормам СН 2.2.4/2.1.8.562-96.

Проектируемые жилые дома размещены в жилой застройке, складские и промышленные объекты в радиусе до 500 м отсутствуют. Прилегающая территория занята среднеэтажной жилой застройкой.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	1-19-ПЗУ	Лист 3

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

Основанием для проектирования стал выданный Заказчиком Градостроительный план № RU5430300010656 от 21.11.2019 г. Площадь земельного участка 1,1881 га.

Строительство объекта и ввод в эксплуатацию предусматривается в 3 этапа:

- 1 этап: Секция №1 + пожарная секция №1 подземной автостоянки + БКТП;
- 2 этап: Секция № 8.1 и 8.2 + пожарная секция №2 подземной автостоянки;
- 3 этап: Секция №2

В части эксплуатации каждый последующий этап дополняет предыдущий (каждый этап по отдельности не является обособленным объектом и не предполагает независимой эксплуатации).

Планировочная организация земельного участка решена с учетом сложившейся градостроительной ситуации и рельефа местности с соблюдением действующих нормативов.

Строительство ТП ведется собственными силами в соответствии с №20-ОЗ от 14.12.2015г. по отдельному проекту.

Схема планировочной организации участка разработана на инженерно-топографическом плане М 1:500.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа — города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 проектируемый многоквартирный многоэтажный жилой дом расположен в территориальной зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-.1.1) и относится к разрешенному виду использования отведенного земельного участка.

Принятая схема планировочной организации земельного участка обеспечивает благоустроенную территорию, места для стоянки автомобилей, необходимые площадки.

Благоустройство территории предусматривает безбарьерную среду для МГН.

Подъезд к участку осуществляется по улице Дачной. Проектируемый многоквартирный дом расположен в центральной части участка и вписан в общую концепцию окружающей застройки. Организованы пожарные проезды шириной 6 м на расстоянии 8-10 м от секций №1 и 2, и шириной 4,2 м на расстоянии 5-8 метров от секций №8.1, 8.2. В этой зоне не предусматриваются ограждения, воздушные линии электропередач, рекламные и другие конструкции (затрудняющие доступ пожарных к зданию проектируемого объекта), а также рядовая посадка деревьев.

Посадка проектируемого многоквартирного дома выполнена с учетом обеспечения помещений нормативной инсоляцией и нормативным естественным освещением в соотв. с СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СанПин 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Проектом размещены площадки благоустройства, расположенные с учетом санитарных и шумовых разрывов от окон проектируемого здания:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;
- площадка для отдыха взрослого населения - 10 м;
- площадки для занятия физкультурой 10-40 м (в зависимости от шумовых характеристик);
- площадки для стоянки индивидуальных автотранспортных средств жителей до 10 м/мест - 10 м;
- площадки для хозяйственных целей - 20 м.

Расстояние от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 50 м.

Площадки для отдыха, игр и занятия физкультурой расположены в северо-восточной части участка.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	1-19-ПЗУ	Лист
							4

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			До корректировки	После корректировки
1	Площадь участка в границе отвода	га	1,1880	1,1881
2	Площадь участка в границе благоустройства	м <sup>2</sup>	13016	13016
3	Площадь застройки*	м <sup>2</sup>	2849,40	2600,25
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок и отмосток, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	6089,75	6079,25
	- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста			365,0
	- площадки для отдыха взрослых			133,0
	- площадки для занятий физкультурой			250,0
	- хозяйственная площадка		23,9	46,0
	- проезды, парковки		3850,0	6079,25
	- , тротуары, отмостка		1665,80+443,70= 2109,5	
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	4205,10 (включает площадки для отдыха)	3433,5 (включает площадки для отдыха)

Расчет необходимого количества мест для проектируемых домов в образовательных учреждениях

произведен для квартала № 302.01.02.01 на основании Решения совета депутатов г.Новосибирска №96 от 02.12.2015 О местных нормативов градостроительного проектирования г.Новосибирска (с изм. на 25.04.2018г.):

1. Детские сады: 35 мест на 1000 жителей.

Расчетное количество жителей проектируемых жилых домов – 1000 человек.

Необходимое количество мест в детских садах – 35.

2. Общеобразовательные школы: 115 мест на 1000 жителей.

Расчетное количество жителей проектируемых жилых домов – 1000 человек.

Необходимое количество мест в школах – 115.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

1-19-ПЗУ

Лист

5

Адрес жилого дома	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Норма обеспеченности	Кол-во жителей, чел.	Необходимое кол-во мест в детских садах	Необходимое кол-во мест в школах
Красный проспект, 159	11648,0	24 м <sup>2</sup>	486	18	56
Красный проспект, 161	7174,30		299	11	35
Красный проспект, 161/1	3638,0		152	6	18
Красный проспект, 163	11054,0		461	17	54
Красный проспект, 163/1	4476,20		187	7	22
Красный проспект, 165/1	17147,30		715	26	83
Красный проспект, 165/2 (стр.)	2525,80		106	4	13
Красный проспект, 169	3778,30		158	6	19
Красный проспект, 169/2	8120,0		339	13	39
Красный проспект, 171а	3948,60		165	6	19
Красный проспект, 171б	3864,40		162	6	19
Красный проспект, 171/1	3555,50		149	6	18
Красный проспект, 171/2	3948,60		165	6	19
Красный проспект, 171/3	3864,40		162	6	19
Красный проспект, 173	5562,20		232	9	27
Красный проспект, 173/1	15228,60		635	23	74
ул. М. Перевозчикова, 4	3032,60		127	5	15
ул. М. Перевозчикова, 6	2734,60		114	4	14
ул. М. Перевозчикова, 10	4466,90		187	7	22
ул. Дачная, 40/1	4340,10		181	7	21
ул. Дачная, 40/2	4771,80		199	7	23
ул. Дачная, 42а (стр.)	12692,59		529	19	61
ул. Дмитрия Донского, 17	2864,80		120	5	14
ул. Дмитрия Донского, 19	2602,10		109	4	13
ул. Дмитрия Донского, 21/1	21716,30		905	32	105
ул. Дмитрия Донского, 23	6513,10		272	10	32
ул. Дмитрия Донского, 23/2 (стр.)	22702,91		946	34	109
<b>ИТОГО:</b>			<b>8262</b>	<b>304</b>	<b>963</b>

Суммарно по всем существующим и проектируемым домам необходимо:

- мест в детских садах – **339**;
- мест в школах – **1078**.

Обеспечение объекта необходимым количеством мест осуществляется следующим образом:

Существующие объекты социальной инфраструктуры:

1. Детский сад №330, адрес: ул. Дмитрия Донского, 11/1, проектная наполняемость – **180 человек**.
2. В шаговой доступности (200 м), в квартале 302.01.05.01, детский сад №12 (в расчет не включен), адрес: ул. Дуси Ковальчук, 177/2, наполняемость – 180 человек.
3. В шаговой доступности (300 м), в квартале 302.01.04.01, детский сад №335 (в расчет не включен), адрес: ул. Дачная, 27а, наполняемость – 220 человек.
4. В шаговой доступности (400 м), в квартале 010.02.01.01, гимназия №9 (в расчет не включена), адрес: ул. Калинина, 255, наполняемость – 1600 человек.

Проектируемые объекты социальной инфраструктуры:

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

На основании Постановления мэрии города Новосибирска №865 от 11.03.2019 в квартале 302.01.02.01 планируется строительство:

1. Общеобразовательная организация с плавательным бассейном– вместимость **1200 мест**, срок реализации – до 2030 года.
2. Дошкольная образовательная организация – вместимость **270 мест**, срок реализации - до 2030 года.

На основании произведенных расчетов и информации, полученной из Постановления мэрии города Новосибирска №865 от 11.03.2019, количество мест в дошкольных образовательных учреждениях составит – **450 места**; количество мест в общеобразовательных учреждениях – **1200 мест**.

Таким образом, проектируемые жилые дома будут обеспечены объектами социальной инфраструктуры.

**д) 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**

Инженерно-геологические изыскания на объекте «Многоквартирный дом смешанной этажности с подземной автостоянкой и трансформаторные подстанции по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска » выполнены ООО «Стадия НСК» в марте 2019 года.

В геоморфологическом отношении площадка расположена в пределах правобережного Приобского плато.

По результатам выполненных инженерно-геологических исследований установлено, что в геологическом строении территории принимают участие среднечетвертичные отложения краснодубровской свиты, состоящие из двух пачек: верхней - эолово-делювиальной и нижней - субаэральной, перекрытые верхнечетвертичными делювиальными отложениями.

С поверхности залегают современные образования, представленные насыпными грунтами.

В разрезе площадки в пределах исследуемой глубины (27,0-37,0 м) в соответствии с номенклатурой ГОСТ 25100-2011 «Грунты. Классификация» выделено 8 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

**ИГЭ-1** Насыпной грунт: смесь суглинка, супеси, песка и почвы с включениями битого кирпича и щебня до 5-20%, мощностью 1,2-4,2 м.

Делювиальные верхнечетвертичные отложения (d Q<sub>III</sub>)

**ИГЭ-2** Супесь песчанистая твердая ненабухающая непросадочная незасоленная с прослоями пластичной, суглинка и песка, мощностью 1,2-4,3 м.

**ИГЭ-2а** Супесь песчанистая твердая ненабухающая непросадочная незасоленная с прослоями пластичной, суглинка и песка, мощностью 3,3-14,5 м.

**ИГЭ-3** Песок пылеватый неоднородный малой степени водонасыщения средней плотности незасоленный с прослоями песка мелкого и супеси, мощностью 4,6-9,1 м.

Эолово-делювиальные отложения (vd Q<sub>II</sub> kd)

**ИГЭ-5** Суглинок легкий пылеватый тугопластичный незасоленный с прослоями мягкопластичного, мощностью 1,9-5,8 м.

**ИГЭ-6** Суглинок легкий пылеватый мягкопластичный незасоленный с прослоями текучепластичного, мощностью 1,2-6,8 м.

**ИГЭ-7** Супесь песчанистая текучая незасоленная с прослоями пластичной, мощностью 6,5-8,5 м и вскрытой мощностью 4,0-6,4 м.

Субаэральные отложения (sa Q<sub>II</sub> kd)

**ИГЭ-8** Супесь песчанистая текучая незасоленная с прослоями суглинка и песка, вскрытой мощностью 8,1-9,0 м.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	1-19-ПЗУ	Лист 7



Грунты площадки ненабухающие, непросадочные, незасоленные.

Подземные воды в период проведения полевых работ (январь-март 2019г.) вскрыты на глубине 17,1-18,0 м, что соответствует абсолютным отметкам 124,34-124,91 м.

Амплитуда сезонного колебания уровня грунтовых вод по данным многолетних наблюдений составляет, порядка, 2,0 м [12]. Наиболее низкие уровни отмечаются в феврале-марте, наиболее высокие – в мае-июне. Возможен подъем уровня грунтовых вод на 1,0 м, понижение на 1,0 м от установившегося в период изысканий.

Водная среда по всем показателям неагрессивная к бетонам и цементам всех марок. По содержанию хлоридов - неагрессивная к арматуре железобетонных конструкций при постоянном погружении и периодическом смачивании. По степени агрессивного воздействия грунта в зоне аэрации на конструкции из бетона и железобетона – среда неагрессивная. Рекомендуется выполнить мероприятия по гидроизоляции котлована и отведению поверхностных вод на исследуемой площадке при строительстве и эксплуатации сооружения.

Для предохранения грунтов основания от возможных изменений их свойств при строительстве и эксплуатации объекта производятся следующие водозащитные мероприятия:

- устройство отмосток у зданий с жестким покрытием;
- урегулирование поверхностного стока средствами вертикальной планировки, производящими организованный отвод дождевых и талых вод в пониженные места рельефа;
- создание необходимых продольных уклонов проездов;
- сокращение объема земляных работ, максимально приближая проектные отметки вертикальной планировки к существующим;
- определение мест временного складирования земляных масс, использование почвогрунтов для озеленения.

#### е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Высотная посадка здания принята с учетом максимального использования существующего рельефа, в увязке с существующими капитальными покрытиями проездов, улиц, с учетом заложения подземных коммуникаций.

За условную относительную отметку 0.000 для секций №1, 2, 8.1, 8.2 принят уровень чистого пола 1-го этажа здания, что соответствует абсолютной отметке 142.20.

Проектный рельеф обеспечивает нормативные уклоны, безопасные для движения транспорта и пешеходов и отвода поверхностно-ливневых вод.

Отвод поверхностных вод с территории застройки и примыкающих проездов осуществляется закрытым способом в ливневую канализацию с подключением к городским сетям ливневой канализации по ул. Дачной согласно технических условий № ТУ-Л-700/19 от 26.09.2019 г.

План организации рельефа выполнен на основании горизонтальной планировки методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0,1 м.

Проезды запроектированы с продольным уклоном минимум 5‰, что соответствует нормативным требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Конструкции дорожных одежд запроектированы с учетом местных инженерно-геологических условий и нагрузок на покрытия в период эксплуатации объектов.

Объем земляных планировочных работ составляет:

Насыпь — 800 м<sup>3</sup>;

Выемка — 1451 м<sup>3</sup>;

Площадь выемки — 5446 м<sup>2</sup>.

Согласовано										
	Взам. Инв. №									
	Подп. и дата									
Инв. № подл.										
	Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	1-19-ПЗУ			Лист
										8

### ж) Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусмотрено полное благоустройство участка в границах отвода.

На прилегающей к зданию территории запроектированы следующие элементы комплексного благоустройства: участки твердого покрытия проездов, автостоянок, тротуаров, элементы сопряжения поверхностей, расстановка малых архитектурных форм.

Покрытия поверхности предлагаемые проектом обеспечивают условия безопасного и комфортного передвижения. При сопряжении покрытия пешеходных коммуникаций с газоном предусмотрен бордюр, дающий превышение над уровнем тротуара, что защищает газон и предотвращает попадание грязи и растительного мусора на покрытие.

Проектное решение по озеленению выполнено с учётом проектируемых инженерных коммуникаций. При подборе ассортимента древесно-кустарниковых пород учтены их почвенно-климатические особенности, декоративные и фитонцидные свойства. Озеленение участка осуществляется посадкой низкорастущих кустарников, устройством газонов с посевом многолетних трав и цветов.

Запроектированы площадки для игр детей и отдыха взрослых, спортивные площадки, в соответствии с действующими нормативными документами. Все площадки оборудованы малыми архитектурными формами: скамьи, урны для мусора, детский игровой комплекс и т.д. Расстояние от окон жилых зданий до спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых принято не менее 10 м.

Для удобства передвижения инвалидов и маломобильных групп населения по территории предусмотрено устройство пандусов в местах пересечения тротуаров с проездами.

#### Продолжительность инсоляции площадок

Требования к инсоляции: Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, п.5, на территориях детских игровых площадок жилых домов продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3 ч на 50 % площади участка независимо от географической широты.

Детские игровые и площадки для отдыха размещены в центральной части участка.

Инсоляция площадок на территории жилых домов соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-

01.

### з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон

Зонирование территории не предусмотрено.

### л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Подъезд к участку осуществляется по ул. Дачной.

Дачная - улица местного значения в жилой застройке. Расчетная скорость движения — 40 км/час, число полос движения — 2 полосы.

Ширина проездов, уклоны, радиусы поворотов отвечают нормативным.

Парковочные места предусмотрены в количестве 58 открытых, а также 175 расчетных машиномест в подземной автостоянке (всего 233 м/места).

Согласовано

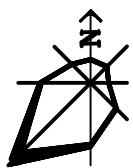
Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

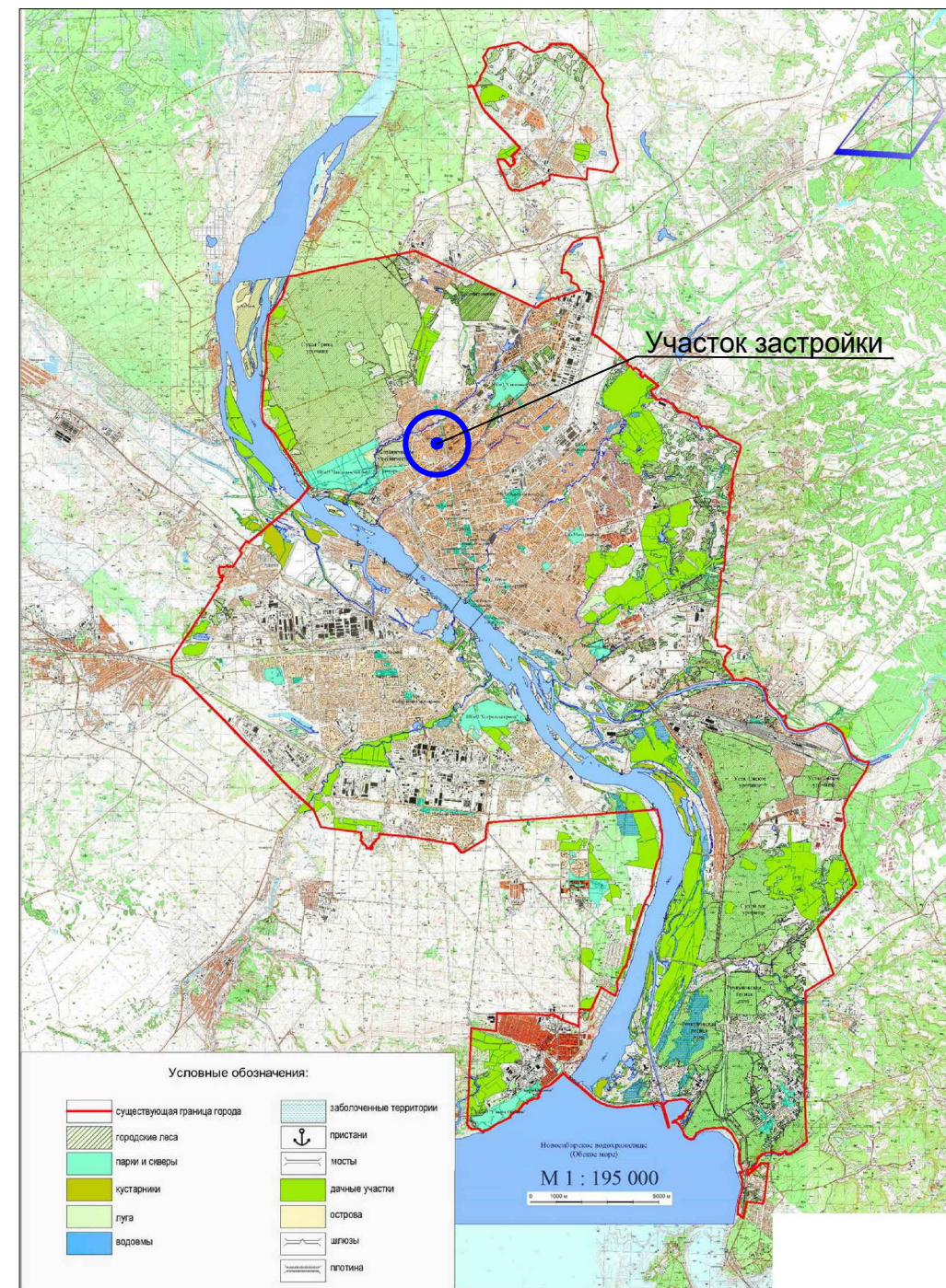
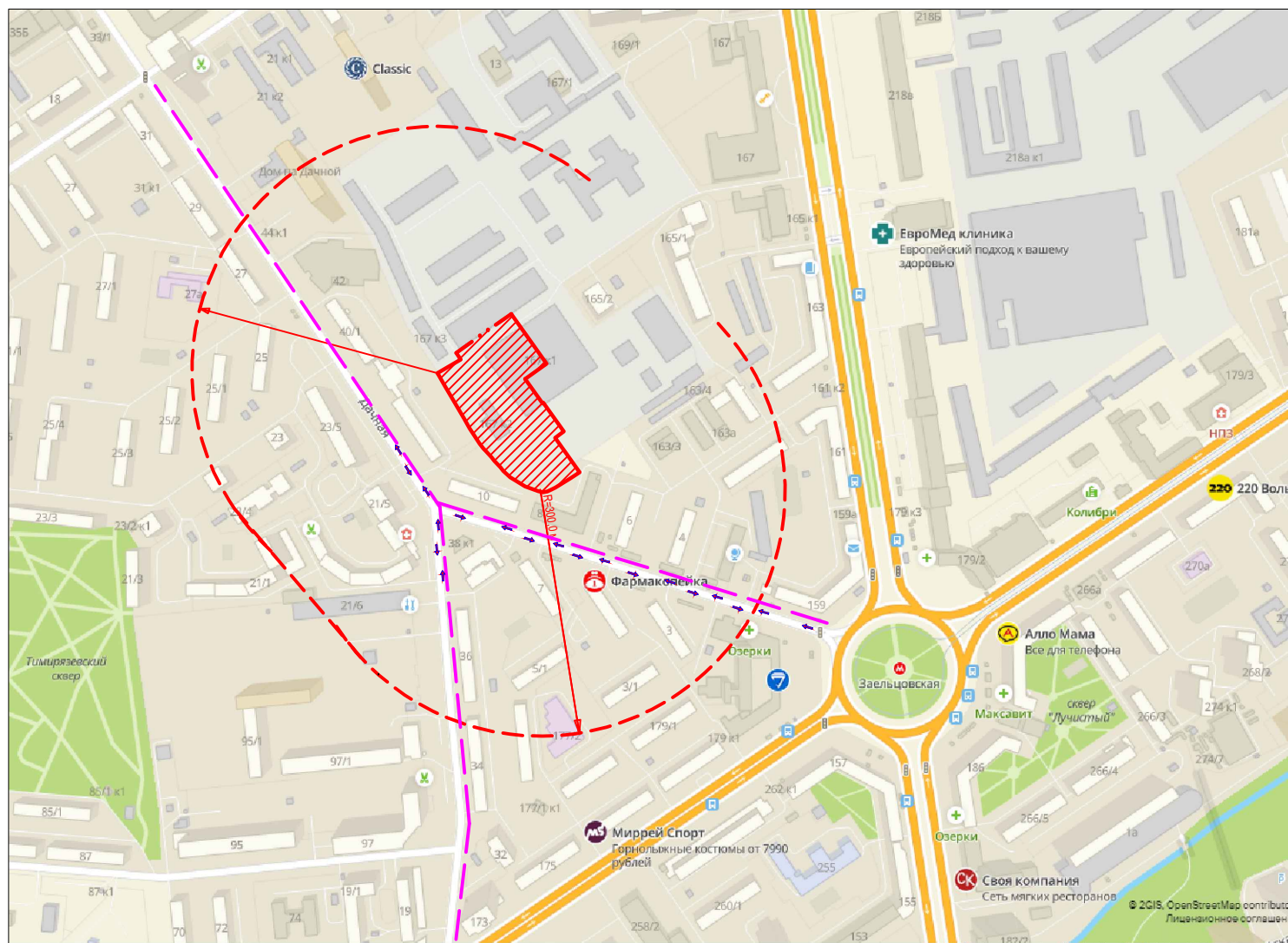
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата





Ситуационная схема

Расположение участка застройки на карте города



Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Движение транспорта
- Радиусы пешеходной доступности объектов соцкультбыта
- Основные пешеходные связи

						<b>1-19-ПЗУ</b>		
						Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул.Красный проспект в Зельцовском районе города Новосибирска		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Секции №1, №2, №8.1 и №8.2		
		ПАП	Петраш		05.20	Стадия	Лист	Листов
		Разработал	Биркина		05.20	П	1	5
		Проверил	Бегеза		05.20	Ситуационная схема		
		Н.контроль	Бегеза		05.20			



Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл	





**Условные обозначения**

	Проектируемое здание		Граница участка
	Проезд проектируемый (асфальт)		Граница этапов
	Газон		Граница места допустимого размещения объекта по ГПЗУ
	Тротуар		Линия минимального отступа от границы земельного участка по ГПЗУ
	Усиленное покрытие для проезда пожарной техники		Дерево декоративноцветущее
	Площадки для игр детей		Кустарник декоративнолиственный
	Площадки для отдыха взрослых		Ограждение высотой 1,8 м (граница дворовой территории)
	Площадки физкультурные		

**Примечания.**  
 1. Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштаба 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры Марии г. Новосибирска.  
 2. За разбивочный базис АБ приняты отрезок АБ, где т.А соответствует т.5, т.Б соответствует т.6 границы участка с координатами: т.5 (X=491537,29; Y=4197245,56), т.6 (X=491503,83; Y=4197269,32). Координаты "X" и "Y" в Местной системе координат г. Новосибирска.  
 3. Данный чертеж рассматривать совместно с чертежами раздела АР.

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

№ п/п по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	зданий	засройки	здания	здания	
1	Множквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №1 Офисы	18	1	106	593,75	4863,63	26005,61	121363,22	
2	Множквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №2 Офисы	25	1	239	791,80	2575,8	23996,01	50288,57	
8	Множквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №1, 8.2 Офисы	9-12	1	136	1190,25	6556,09	35069,04	3079,94	
11	БКТП	1	1	1		24,45			

**Технико-экономические показатели участка**

№№	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах землеустройства	100	11881,0
2	Площадь застройки	21,89	2600,25
3	Площадь озеленения	26,86	3191,0
4	Площадь площадок для занятий физкультурой, игр и отдыха, хозяйственных	6,48	770,0
5	Площадь тротуаров, проездов, парковок, отмостки	44,77	5319,75

**Экспликация площадок**

№№ по ПЗУ	Наименование	Удельный размер	Ед. измер.	Нормативное (Расчет общин)	По проекту			Всего
					1 этап	2 этап	3 этап	
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста		кв	224,0	141,0	-	365,0	
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения		кв	38,0	95,0	-	133,0	
ПФ	Площадка для занятий физкультурой		кв	23996,01/1100*	115,0	135,0	-	250,0
ПХ	Площадка хозяйственная		кв	25,0	21,0	-	46,0	
	Озеленение придомовой территории*		кв	1113,9	687,6	838,0	2639,5	
	<b>Общая площадь благоустройства:</b>			<b>1515,9</b>	<b>1079,6</b>	<b>838,0</b>	<b>3433,5</b>	
	Площадка для стоянки индивидуальных транспортных средств для жителей	на 105 кв.м общ. пом. на 1 машино-место	машино-мест	241	98	90	25	
	Площадка для стоянки индивидуальных транспортных средств посетителей общественной части	на 60 кв.м общ. пом. 1 машино-мест	машино-мест	20	4	11	5	

**Ведомость малых архитектурных форм**

Поз.	Условное изображение	Наименование	Количество				Примечание
			1 этап	2 этап	3 этап	Всего	
1		Песочница с навесом	1	1	-	2	
2		Скамья	7	7	1	15	
3		Урна	5	5	2	12	
4		Качели	1	1	-	2	
5		Комплекс из 3 турников, 2 скамеек для пресса, шведской стенки, кровати и гимнастических колец (для детей от 14 лет)	-	1	-	1	
6		Детский игровой комплекс (старшей возрастной группы)	1	-	-	1	
7		Машина на пружине	-	1	-	1	
8		Батут	-	1	-	1	
9		Светильник	15	15	1	15	

**Ведомость элементной озеленения**

Поз.	Условное изображение	Наименование	Количество				Примечание
			1 этап	2 этап	3 этап	Всего	
1		Дерево декоративноцветущее	7	10	-	17	
2		Кустарник декоративнолиственный	19	17	17	53	
3		Газон обыкновенный (смесь мятлика лугового, овсяницы красной, райграса пастбищного, 40 г/м2)	1515,9	1079,6	838,0	3433,5	

Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 2,5;  
 Нормативное требование: 2,5; Проектное решение:  
 Расчетная площадь жилого дома (по внутренней грани наружных стен без балконов, лоджий, тех.подвала, тех.этажа и МОП) секции №1, 2, 8.1, 8.2: S=28544,46 м<sup>2</sup>. Площадь участка: Sзем.уч.=11881 м<sup>2</sup>;  
 S/Sзем.уч.=28544,46/11881=2,4 - условие выполняется.

**Расчет обеспеченности автостоянками и благоустройством**

Земельный участок находится в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1).  
 1. Статья 36, п.2, пп.5 ПЗЗ г. Новосибирска. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств: для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоквартирные дома" - 1 машино-место на 105 кв. метров общей площади квартир, но не менее 0,5 машино-места на квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест.  
 2. Статья 36, п.2, пп.7 ПЗЗ г. Новосибирска. Предельный 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 "многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка)" - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.

**Этап 1 - секция №1**  
 1. Расчет автостоянок  
 а) Для жильцов: общая площадь квартир 4863,63 кв.м. 4863,63/105=47 машино-мест.  
 б) Для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг", "объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.  
 2. Статья 36, п.2, пп.7 ПЗЗ г. Новосибирска. Предельный 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 "многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка)" - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.  
 3. Расчет благоустройства  
 Нормативное требование: 4863,63 / 100\*14= 680,9 м<sup>2</sup>.  
 Проектное решение: 1515,9 м<sup>2</sup>. (Резерв 835 м<sup>2</sup>.)

**Этап 2 - секция №8.1, 8.2**  
 1. Расчет автостоянок  
 а) Для жильцов: общая площадь квартир 6556,09 кв.м. 6556,09/105=63 машино-мест.  
 б) Для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг", "объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.  
 2. Расчет благоустройства  
 Нормативное требование: 6556,09 / 100\*14= 917,9 м<sup>2</sup>.  
 Проектное решение: 1079,6 м<sup>2</sup>. (Резерв 161,7 м<sup>2</sup>.)

**Этап 3 - секция №2**  
 1. Расчет автостоянок  
 а) Для жильцов: общая площадь квартир 12576,39 кв.м. 12576,39/105=120 машино-мест.  
 б) Для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг", "объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.  
 2. Расчет благоустройства  
 Нормативное требование: 12576,39 / 100\*14= 1760,7 м<sup>2</sup>.  
 Проектное решение: 838 м<sup>2</sup>. (плюс резерв 1 и 2 этапов 835,0+161,7=996,7 м<sup>2</sup>),  
 Итого 1834,7 м<sup>2</sup>.

Всего размещено в границах участка 233 м/места (58 открытых и 175 в подземной автостоянке), из них 20 - для объектов обслуживания жилой застройки; и 213 - для жильцов - в соответствии с Постановлением №4415 от 05.12.2019 о разрешении на отклонения.

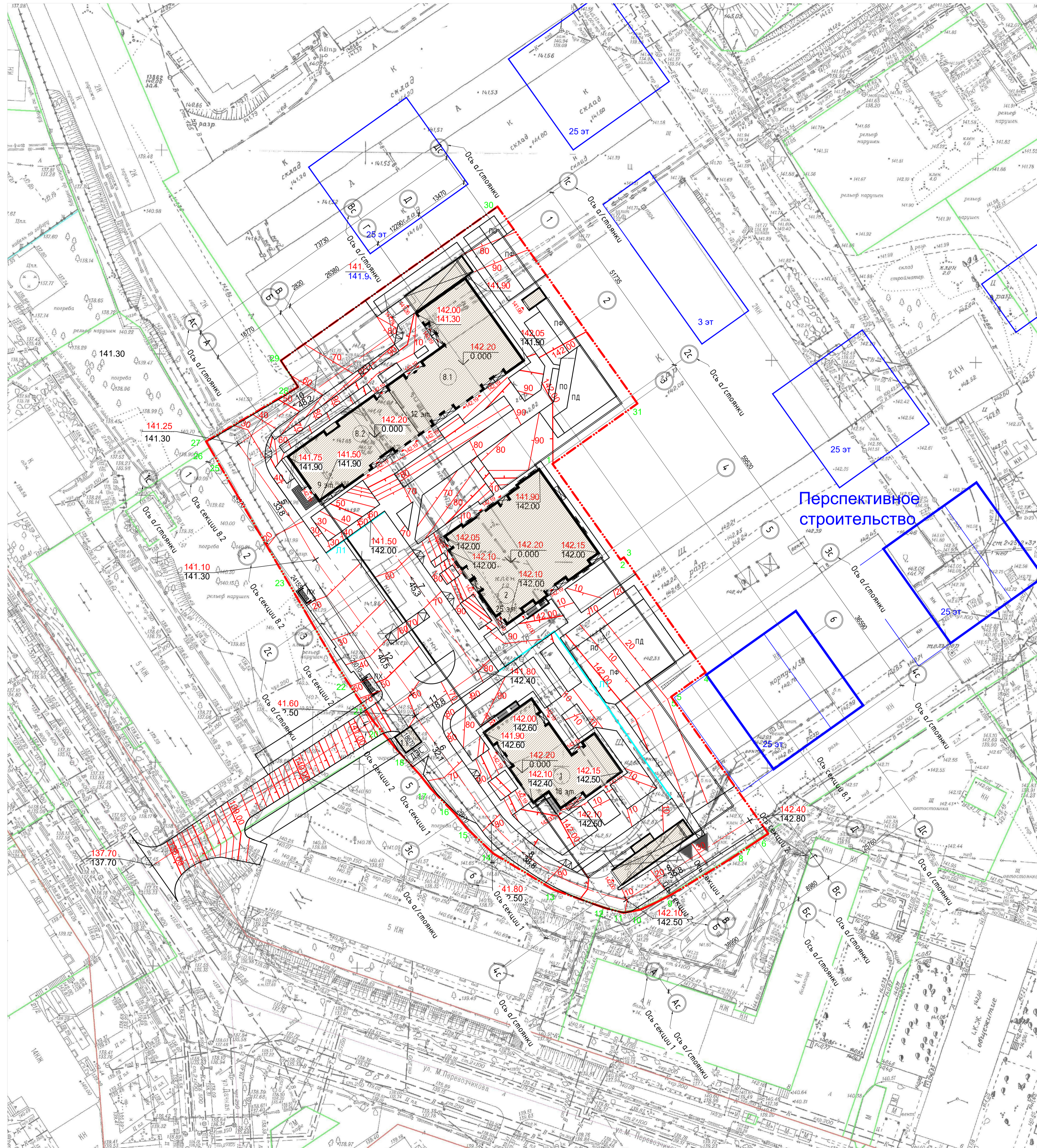
1-19-ПЗУ					Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки и востроенных помещений и подземной автостоянкой по ул.Красный проспект в Завельцовском районе города Новосибирска				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов	
ГАП	Петрша				05.20	Секции №1, №2, №8.1 №8.2	П	1	5
Разработал	Бирюна				05.20				
Проверил	Берега				05.20				
Н.Контроль	Берега				05.20				

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500

ПРОЕКТНАЯ АРТЕЛЬ

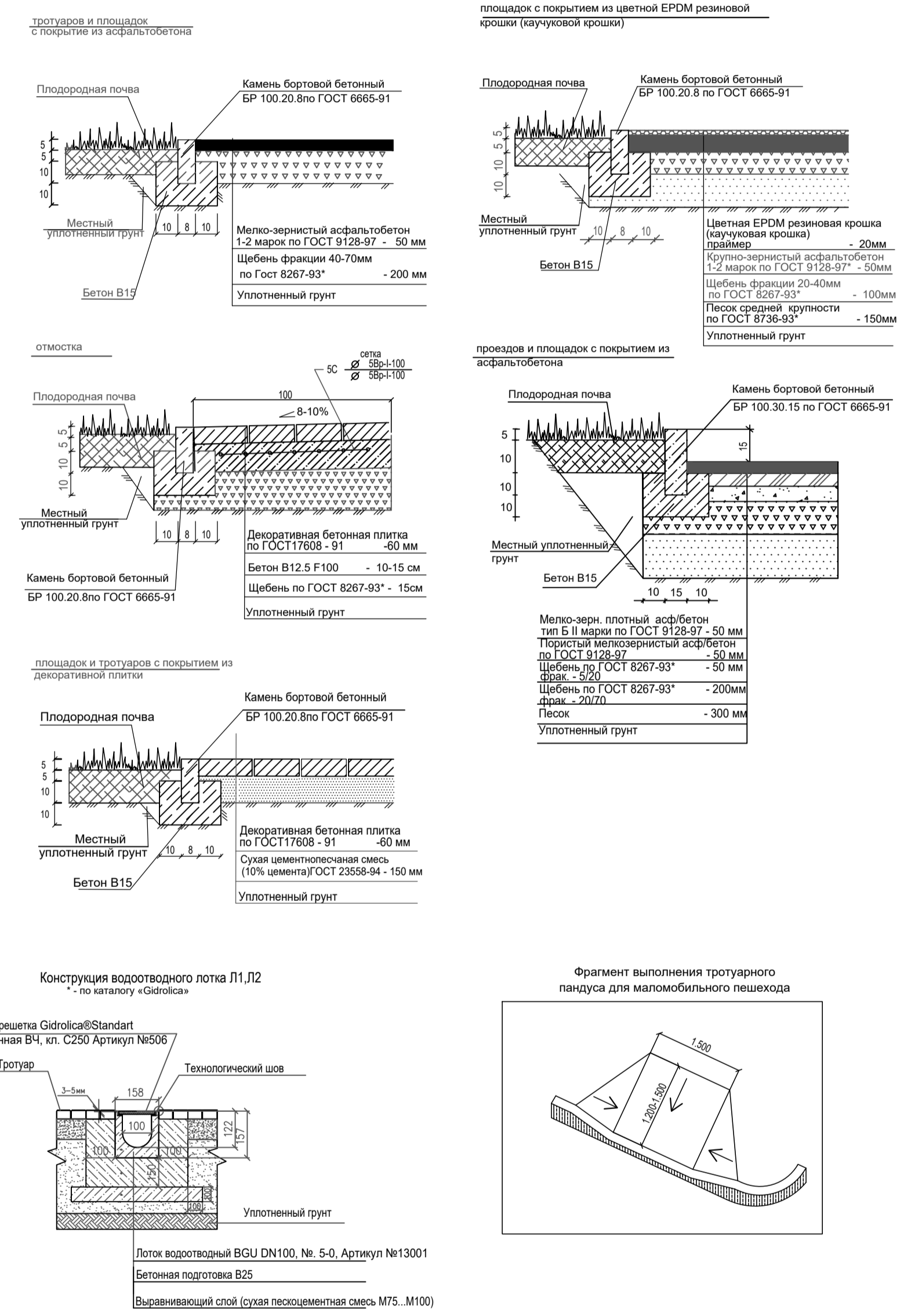
Формат 1051x54





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Этажи	Количество квартир всего	Площадь, м²		Строительный объем, м³	
					застройки	общая	здания выше 0.000	здания ниже 0.000
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №1 Офисы	18	1	106	593,75	4863,63	26005,61	121363,22
2	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №2 Офисы	25	1	239	791,80	12576,39	60288,57	7736,14
8	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секции №8.1, 8.2 Офисы	9-12	1	136	1190,25	6556,09	35069,04	22107,72
1.1	БКТП	1	1			24,45		



1-19-ПЗУ

Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул.Красный проспект в Завельцовском районе города Новосибирска

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Петраш				05.20	П	1	5
Разработал	Бирнина				05.20			
Проверил	Бегеца				05.20			
Н.контроль	Бегеца				05.20			

Секция №1, №2, №8.1 и №8.2

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500.

Расчет отклонений

ПРОЕКТНАЯ АРТЕЛЬ

Формат А1

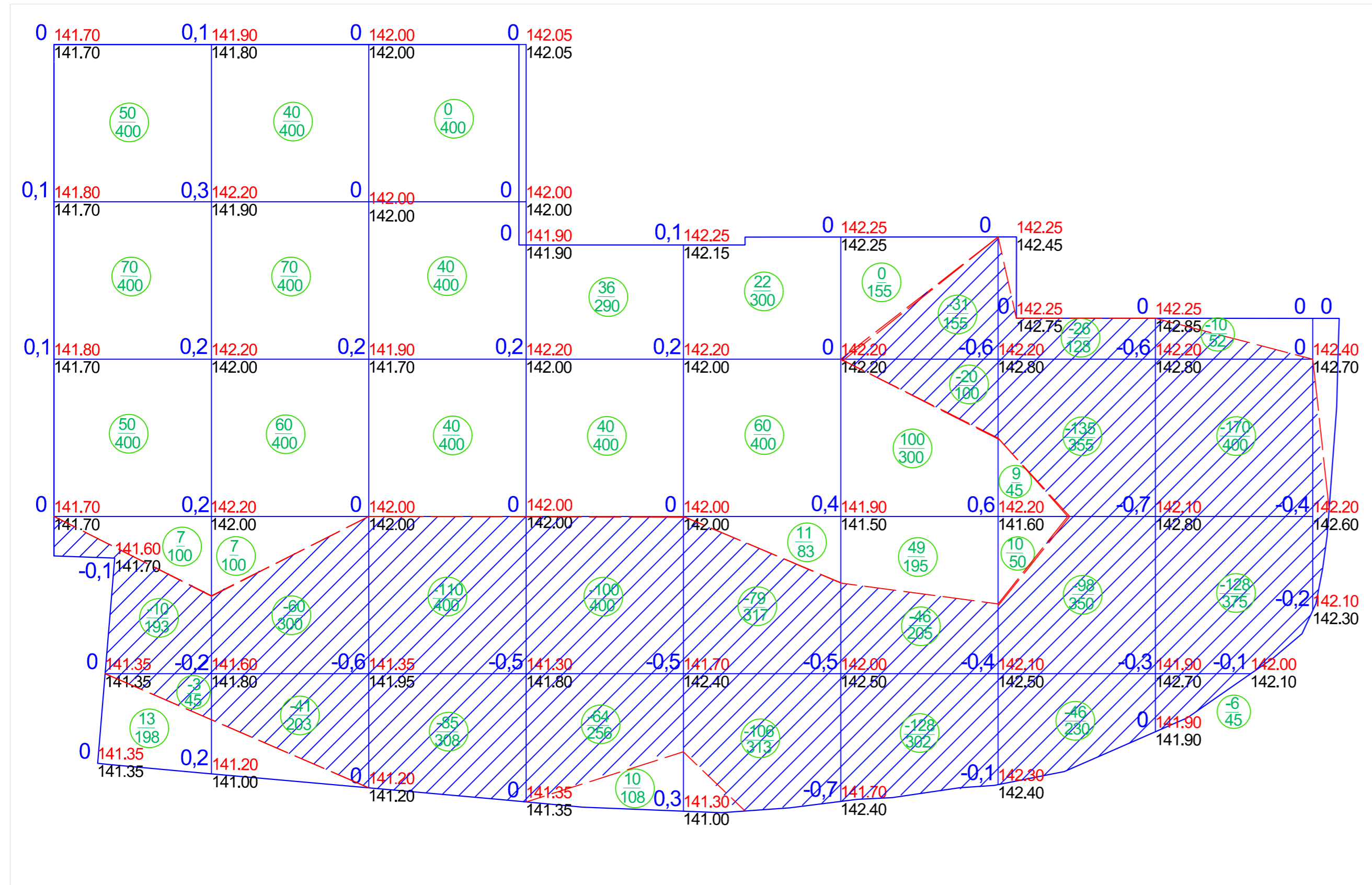
Согласовано

Имя, инв. №

Подп. и дата



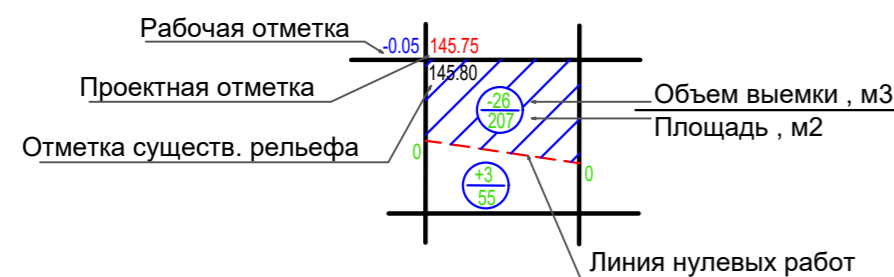
Ведомость объемов земляных масс.



Наименование грунта	Количество, м <sup>3</sup>		Примечания
	Насыпь +	Выемка -	
1. Грунт планировки территории	800	1451	
2. Вытесненный грунт при устройстве:		33385,39	
а) подземных частей зданий и сооружений		29843,86	
б) автодорожных покрытий тротуаров и площадок		3044,88	
в) подземных сетей		18,0	
г) плодородной почвы на участках озеленения (0,15 м)		478,65	
3. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) грунта(10%)	80		
Всего пригодного грунта	880	34836,39	
4. Избыток пригодного грунта	33956,39		
5. Плодородный грунт, всего:			
а) используемый для озеленения территории	478,65		
б) недостаток плодородного грунта		478,65	
Итого перерабатываемого грунта:	35315,04	35315,04	

Насыпь (+)	190	177	80	86	99	149	19	-	Всего, м <sup>3</sup>	800
Выемка (-)	13	101	195	164	185	174	305	314		1451

Условные обозначения:



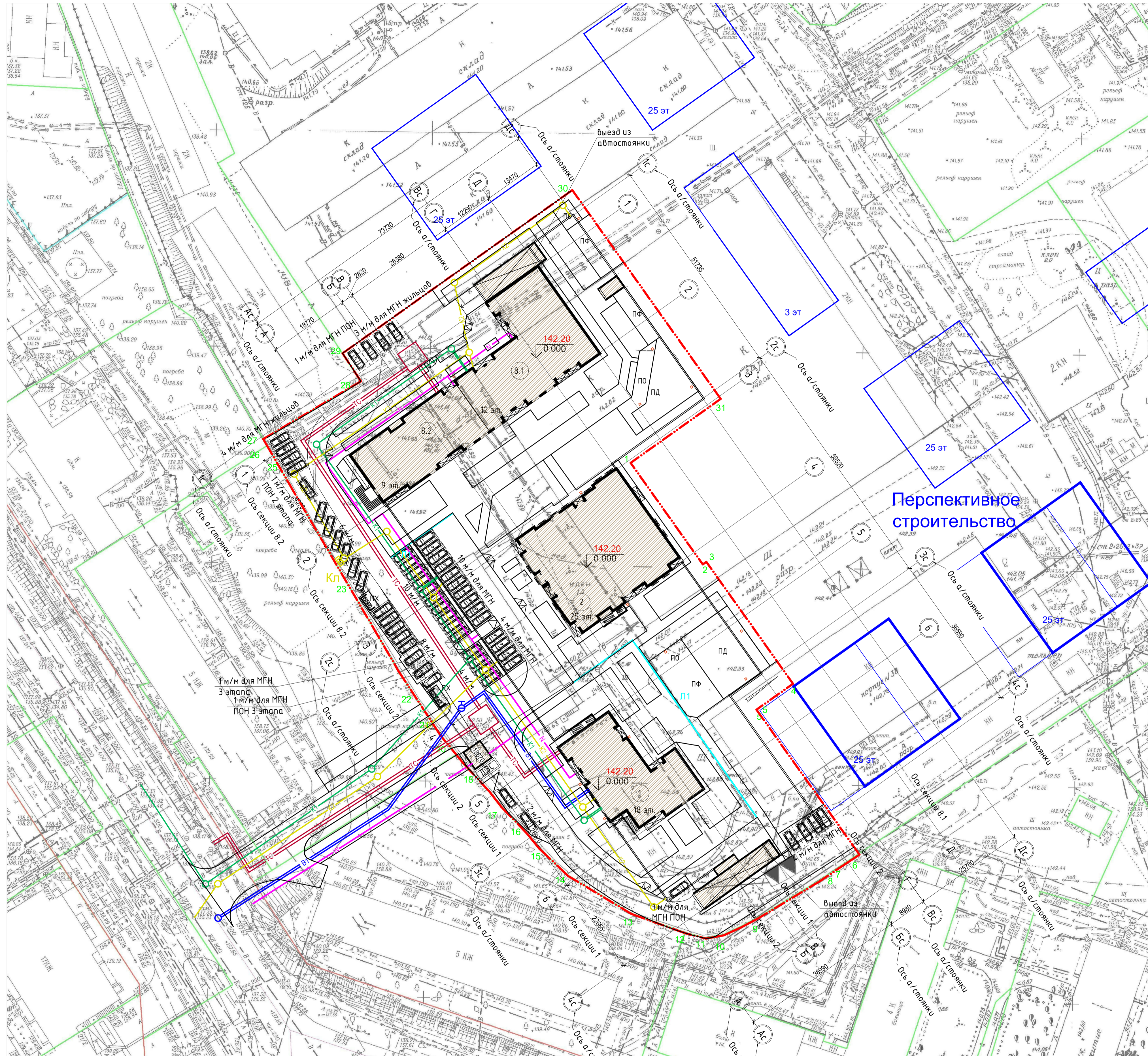
1-19-ПЗУ					
Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул.Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Петраш			05.20
Разработал		Биркина			05.20
Проверил		Бегеца			05.20
Н.контроль		Бегеца			05.20
Секции №1, №2, №8.1 и №8.2				Стадия	Лист
План земляных масс				П	1
				Листов	5





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Этажи	квартир	Площадь, м <sup>2</sup>			Строительный объем, м <sup>3</sup>	
					застройки	общая	здания	здания	
1	Многквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №1 Офисы	18	1	106	593,75	4863,63	26005,61	121363,22	
2	Многквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №2 Офисы	25	1	239	791,80	12576,39	60288,57	7736,14	
8	Многквартирный жилой дом с подземной автостоянкой. Секция №8.1, 8.2 Офисы	9-12	1	136	1190,25	6556,09	35069,04	22107,72	
1.1	БКТП	1	1		24,45				



- Условные обозначения:
- Проектируемые инженерные сети:
- W — Подземная кабельная линия 10,0 кВ
  - TC — Теплотрасса
  - В1 — Водопровод
  - К1 — Хозяйственно-бытовая канализация
  - К2 — Ливневая канализация
  - — Дождеприемный колодец
  - — ПГ — Пожарный гидрант

Строительство ТП ведется собственными силами в соответствии с №20-03 от 14.12.2015г. по отдельному проекту.

						1-19-ПЗУ			
						Многквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой по ул.Красный проспект в Завельцовском районе города Новосибирска			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Секция №1, №2, №8.1 и №8.2	Стадия	Лист	Листов
							П	1	5
ГАП		Петраш			05.20	Сводный план сетей инженерного обеспечения. М1:500		1	5
Разработал		Биркина			05.20				
Проверил		Бегеца			05.20				
Н.контроль		Бегеца			05.20				

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Лист № подл.