

Многоквартирные многоэтажные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Зорге в Кировском районе г. Новосибирска

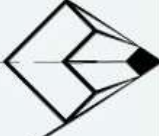
Корректировка 1

Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 1 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Зорге в Кировском районе г.Новосибирска – I этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Зорге в Кировском районе г. Новосибирска

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

ПС-02.2022-1-ПЗУ



Многоквартирные многоэтажные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Зорге в Кировском районе г. Новосибирска

Корректировка 1

Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 1 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Зорге в Кировском районе г.Новосибирска – I этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Зорге в Кировском районе г. Новосибирска

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

ПС-02.2022-1-ПЗУ

Директор _____ Г.В. Жеребцов

Главный инженер проекта _____ С.М. Сергеев

ГК
"Сибирские
Строительные
Системы"

2022

Взам. инв. №
Подоб. инв. №
Инв. № подл.

Обозначение	Наименование	Примечание (№стр.)
ПС-02.2022-3-ПЗУ -С	Содержание тома	2
ПС-02.2022-3-ПЗУ -СП	Состав проекта	3
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Т	Текстовая часть	4-23
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Т	Графическая часть	24
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 1	Ситуационный план	25
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 2.1	Схема планировочной организации земельного участка. I этап строительства. М1:500	26
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 2.2	Схема планировочной организации земельного участка. II этап строительства. М1:500	27
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 2.3	Схема планировочной организации земельного участка. III этап строительства. М1:500	28
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 3	План организации рельефа. М1:500	29
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 4	План земляных масс. М1:500	30
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 5	План благоустройства и озеленения М1:500	31
ПС-02.2022-3-ПЗУ -Г Лист 6	Сводный план инженерных сетей М1:500	32

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата


ПС-02.2022-1-ПЗУ-С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО "Строительные Проекты"
ГК "Сибирские Строительные Системы"

Состав проекта см. раздел ПС-02.2022-1-ПЗУ.

Взам. инв. №												
Подп. и дата												
Инв. № подл.							ПС-02.2022-1-ПЗУ-СП					
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание проекта					
	Разраб.	Шевень								Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Горбачев								П	1	1
	ГИП	Сергеев								 ООО "Строительные Проекты" ГК "Сибирские Строительные Системы"		
ГАП	Горбачев											
Н.контр.	Рацкевич											

Содержание

1. Общие положения.....	2
2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.....	4
4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами, либо документами об использовании земельного участка	7
5. Техничко-экономические показатели участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	14
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.....	15
7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	15
8. Описание решений по благоустройству территории	15
9. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.....	19
10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения.....	19
11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	19
12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	20

Согласовано				

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т

Инв. № подл.	
--------------	--

Разраб.	Шевень				
Проверил	Горбачев				
ГИП	Сергеев				
ГАП	Горбачев				
Н.контр.	Рацкевич				

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	23
 ООО "Строительные Проекты" ГК "Сибирские Строительные Системы"		

1. Общие положения

1.1. Основание для разработки проектной документации

Корректировка проектной документации разработана ООО "Проектные Системы" на основании договора на выполнение проектных работ № ПС-02.2022-1-АР в связи с внесением корректировок в проектную документацию, разработанную ООО "Новосибпроект", получившую положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0128-15 от 30.12.2015г.

1.1.1. Обоснование корректировки

Корректировка документации выполнена в результате изменений:

- изменение территориальной зоны, в которой расположен участок проектирования;
- согласно ТЗ изменено количество этапов строительства;
- изменение ТЭП домов №1, №2, №3;
- изменена планировочная организация земельного участка согласно ТЗ и действующих норм обеспечения участка в границах территориальной зоны Ж-8.

1.2. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

Проектная документация для строительства Многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, трансформаторная подстанция по улице Зорге в Кировском районе города Новосибирска разработана на основании технического задания на проектирование и соответствует Положению о составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008г. №87).

Проект "Многоквартирные многоэтажные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Зорге в Кировском районе г. Новосибирска" разработан на основании:

- задания на проектирование;
- технических условий;
- топографической съемки участка строительства, заказ №154876 от 01.2022г;
- материалов инженерных изысканий;
- градостроительного плана земельного участка РФ 54-2-03-0-00-2022-0699 от 30.07.2021 г.

1.3. Источники, использованные при разработке

Проектная документация разработана в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами:

- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".
- СП 4.13130.2013 "Свод правил системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".
- СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т

Лист

2

– Решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.09.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 30.06.2021г. №159;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

– СанПиН 1.2.3685–21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания"

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий в соответствии со ст.7 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. №184–ФЗ "О техническом регулировании".

Основные проектные решения согласованы с Заказчиком.

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

Генеральный план решен исходя из условий существующей застройки и рельефа местности. Генеральный план выполнен на топографической съемке М 1:500, выданной муниципальным бюджетным учреждением города Новосибирска "Геофонд", заказ №154876.

Земельный участок, отведенный под строительство Многоквартирного многоквартирного дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, трансформаторная подстанция по улице Зорге в Кировском районе города Новосибирска находится в Кировском районе г. Новосибирска и ограничен:

- с северо-запада – ул. Зорге;
- с юго-запада – ЗУ 54:35:051945:10 для размещения и эксплуатации автостоянки;
- с северо-востока – свободной от застройки территорией;
- с юго-востока – коттеджной застройкой по ул. Радужная.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, земельный участок с кадастровым номером 54:35:051945:1 по целевому назначению относится к категории: "земли населенных пунктов". Земли, указанные в ст. 7 Земельного кодекса РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

На основании карты градостроительного зонирования (Приложение 2 к Решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 "О Правилах

Взам. инв. №						
	Подп. и дата					
Инв. № подл.						
	Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата					
ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т						Лист
						3

землепользования и застройки города Новосибирска” в действующей редакции) земельный участок с кадастровым номером 54:35:051945:1 входит в территориальную зону Ж-8 “Зона застройки, занимаемая не завершенными строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав”.

Рельеф имеет общий уклон в северо-восточном направлении, самая низкая отметка – 123,20 (в северо-восточной части участка); самая высокая отметка – 126,84 (в юго-западной части участка). Участок вытянут вдоль ул. Зорге 5,2244 га и пересекается инженерными коммуникациями.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими показателями по СП 131.133330.2012 “Строительная климатология”:

- климатический район I (IВ подрайон);
- климатическая зона влажности нормальная;
- расчетная отрицательная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -37°С;
- расчетный вес снегового покрова для IV района 210 кгс/м²;
- нормативное ветровое давление для III района 38 кгс/м²;
- степень агрессивности воздействия окружающей среды не агрессивная
- сейсмичность района строительства до 6 баллов

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании участка

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:051945:1, расположен в границах планировочного квартала 332.03.04.03 согласно проекту планировки территории, ограниченной ул. Петухова, Советским шоссе, границей города Новосибирска, ул. Бородина, в Кировском районе, утвержденному постановлением мэрии №3967 12.11.2021 года, относится к зоне застройки жилыми домами смешанной этажности.

На основании карты градостроительного зонирования (Приложение 2 к Решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 “О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска” в действующей редакции) земельный участок с кадастровым номером 54:35:051945:1 входит в территориальную зону Ж-8 “Зона застройки, занимаемая не завершенными строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав”.

1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,1 га; Площадь проектируемого участка 5,2244 га.

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования “объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации),

Взам. инв. №						
	Подп. и дата					
Инв. № подл.						
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т						Лист
						4

газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "подземные гаражи и автостоянки, определенные видами разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)", "среднеэтажная жилая застройка (2.5)" – 1 м;

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 3 м (для проекций балконов, крылец, прямков, хозяйственных построек, подземных частей объектов – 1 м);

минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 0 м;

3) предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – 9 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 28 этажей; Количество надземных этажей проектируемых жилых домов (I, II, III этапы строительства) – 27 этажей.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" – 40%;

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов),

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т	Лист
							5

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов); Площадь застройки проектируемых многоэтажных жилых домов №1 (I этап строительства), №2 (II этап строительства), №3 (III этап строительства) – 2 797,59 м², что составляет 5,35% площади земельного участка. Обеспечение нормативного процента застройки обеспечивается после введения всех 11 жилых домов, предусмотренных проектом (см. л.1 "Ситуационный план").

5) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" – 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – 0,8 кв. метров на 1 человека;

б) предельный минимальный размер площадок для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка": для игр детей – 0,7 кв. метра на человека; для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. метра на человека; для занятий физкультурой – 1,0 кв. метра на человека; для хозяйственных целей – 0,1 кв. метра на человека (за исключением площадок для выгула собак). Принятая схема планировочной организации земельного участка обеспечивает благоустроенную дворовую территорию, все необходимые придомовые площадки и требуемое количество парковочных мест.

Проект выполнен на основании задания на проектирование и следующих материалов:

- Действующих строительных норм и правил на проектирование зданий и сооружений, требований охраны труда, норм и правил взрыво- и пожаробезопасности, а также норм инсоляции и КЕО;

- Инженерно-геологических характеристик площадки строительства и естественных условий в районе строительства;

- Номенклатуры промышленных строительных изделий и материалов с учетом требований современной архитектуры, быстровозводимости и легкости монтажа конструкций.

Проектные значения параметров зданий, а также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности установлены таким образом, чтобы в процессе строительства и эксплуатации здание было безопасным для жизни и здоровья граждан (включая инвалидов и другие группы населения с ограниченными возможностями

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							ПС-02.2022-1-ПЗУ - Т	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

передвижения), имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений.

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

Проектируемые Многоквартирные многоэтажные дом с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе размещается в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:051945:1. Земельный участок расположен вне границ установленных санитарно-защитных зон, проектируемые на участке многоквартирные дома и элементы благоустройства не требуют установления санитарно-защитных зон. Границы санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:051945:1 отсутствуют.

Согласно Таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 открытые автостоянки и паркинги вместимостью 10 и менее машино-мест размещают от фасадов жилых домов с окнами на расстоянии 10 м., от площадок для отдыха, игр и спорта, детских, а также от мест отдыха населения (сады, скверы, парки) – на расстоянии 25 м.

Согласно п.12 прим. – разрывы, приведенные в табл. 7.1.1, могут приниматься с учетом интерполяции.

Согласно п.11 прим. к таблице 7.1.1 – для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Согласно СП 42.13330.2016 расстояние от площадок для мусоросборников до фасадов домов, физкультурных площадок и площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м и не более 100 м до наиболее удаленного входа в жилое здание.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Новосибирской области от 12.08.2015 №303-п (п. 5.6) минимально допустимое расстояние от окон жилых домов до площадок общего пользования различного назначения составляет:

- для площадок для игр детей 12м;
- для площадок для отдыха взрослого населения 10 м;
- для физкультурно-спортивных площадок (в зависимости от шумовых характеристик) 10-40 м.

Земельный участок пересекается инженерными коммуникациями:

- газопровод высокого давления (граница охранной зоны определена п. 6 ГПЗУ);
- электрические кабели (граница охранной зоны определена п. 6 ГПЗУ);

Проектируемые Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки размещаются вне границ охранных зон инженерных сетей.

Вывод: Размещение открытых автостоянок и придомовых площадок проектируемого многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 соответствует действующим санитарным и градостроительным нормам.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т

Лист

7

Обоснование возможности размещения проектируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 с учетом действующего градостроительного законодательства:

Согласно ч. 11 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации "Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории". Поскольку "Многokвартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска", проектируемые на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1, не относятся к линейным объектам, подготовка проектной документации шифр ПС-02-2022 осуществлена на основании задания застройщика, результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка.

Ч. 1 ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает, что "Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка". Ч. 3 ст. 57.3 ГрК РФ определяет исчерпывающий перечень информации, содержащийся в Градостроительном плане земельного участка, на основании которой осуществляются проектирование и строительство объектов, не относящихся к линейным объектам. В том числе, Градостроительным планом земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2022-0699, пункт 2, лист 4, однозначно определены градостроительное зонирование и градостроительный регламент земельного участка с кадастровым номером 54:35:051945:1, а именно: "Земельный участок расположен в территориальной зоне "Зона застройки, занимаемая не завершенным строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав" (Ж-8). Пунктом 2.2 ГПЗУ № РФ-54-2-03-0-00-2022-0699 установлен основной вид разрешенного использования – "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)", "многоквартирные многоэтажные дома".

Таким образом, размещение проектируемого объекта капитального строительства "Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска", предусмотренное проектной документацией, обосновано и предусмотрено в полном соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Решения Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 "О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска" в действующей редакции, Градостроительного плана земельного участка РФ-54-2-03-0-00-2022-0699.

Ч. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации разъясняет, что проекты планировки территории разрабатываются для следующих целей: "Подготовка

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т	Лист
							8

проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории". В соответствии с ГрК РФ проект планировки территории не имеет функции установления и/или изменения градостроительных регламентов, в связи с чем в Градостроительном плане земельного участка РФ-54-2-03-0-00-2022-0699 однозначно определены градостроительный регламент земельного участка с кадастровым номером 54:35:051945:1, "Зона застройки, занимаемая не завершенным строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав" (Ж-8). Пунктом 2.2 ГПЗУ № РФ-54-2-03-0-00-2022-0699 установлен основной вид разрешенного использования – "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)", "многоквартирные многоэтажные дома".

Согласно Градостроительного плана земельного участка РФ-54-2-03-0-00-2022-0699 выданного Мэрией города Новосибирска от 30.06.2022 г., земельный участок с кадастровым номером 54:35:051945:1 расположен в границах территории, в отношении которой Постановлением мэрии №3967 от 12.11.2021 года утвержден Проект планировки территории, ограниченной ул. Петухова, Советским шоссе, границей города Новосибирска, ул. Бородина, в Кировском районе. Проект межевания территории не утвержден. В соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным Постановлением мэрии №3967 от 12.11.2021 года, земельный участок с кадастровым номером 54:35:051945:1 расположен в жилом квартале № 332.03.04.03, вне территорий общего пользования, предназначенных для размещения элементов улично-дорожной сети и прокладки магистральных инженерных коммуникаций, а также вне территорий, предназначенных для развития и строительства инфраструктурных элементов города.

Вывод: Размещение проектируемого многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 с учетом действующего градостроительного законодательства – законно и обосновано.

Обоснование возможности размещения проектируемого Объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 с учетом требований Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ:

На основании Решения о согласовании строительства от 27.06.2021 г., выданного Старшим авиационным начальником аэродрома Новосибирск (Толмачево), Командиром войсковой части № 12739, размещение проектируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1, расположенного вне контура расчетной санитарно-защитной зоны аэропортового комплекса Толмачево и вне контура санитарного разрыва вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки ВС в аэропорту толмачево, в полосе воздушных подходов СОГ ЛАСОВАНО.

Согласно решения Филиала ПАО "ОАК" – НАЗ им. В.П. Чкалова от 01.07.2022 г., проектируемый объект расположен вне границ района аэродрома Новосибирск (Ельцовка), вне границ полос воздушных подходов, вне границ при аэродромной территории, вне границ поверхностей ограничения препятствий переходной, внутренней горизонтальной, конической, на взлете и при заходе на посадку

Взам. инв. №						
	Подп. и дата					
Инв. № подл.						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ПС-02.2022-1-ПЗУ - Т						Лист
						9

и подлежит согласованию с эксплуатантом аэродрома Новосибирск (Ельцовка), (ст. 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 года 60-ФЗ). СОГЛАСОВАНО.

Согласно решения ВОЙСК НАЦИОНАЛЬНОЙ ГВАРДИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Войсковая часть № 3733) от 14.06.2022 г., объект расположен вне полос воздушных подходов, вне окружности радиусом 3 км и согласования строительства с ВЧ №3733 не требуется. СОГЛАСОВАНО.

На основании ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ (дословно): "До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства... в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации - для аэродрома государственной авиации;
- 3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным".

Поскольку для аэропортового комплекса Толмачево федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), является Войсковая часть №12739, Решение о согласовании строительства от 27.06.2021 г., выданное Старшим авиационным начальником аэродрома Новосибирск (Толмачево), Командиром войсковой части № 12739, на размещение проектируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1, является надлежащим согласованием в соответствии с ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ.

Для проектируемого объекта "Множкквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска" ООО Аккредитованный центр "Санитарно-эпидемиологические экспертизы и лабораторные исследования" выполнены исследования (испытания) качества атмосферного воздуха, уровней шума и электромагнитного излучения, копии протоколов прилагаются к проектной документации. На основании экспертных заключений по результатам лабораторных исследований (испытаний) и измерений № _____ от _____.2022г. приложенных к проектной документации, измеренные концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, уровни электромагнитных полей и излучений, эквивалентные и максимальные

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Листм
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10
ПС-02.2022-1-ПЗУ - Т									

уровни звука не превышают предельно допустимых значений, установленных СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Согласно Протокола совещания по вопросу строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства в границах приаэродромных территорий от 29.05.2020 под председательством Губернатора Новосибирской области Травникова А.А. до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ (в ред. ФЗ от 01.07.2017 № 135-ФЗ) или отображения на картах (схемах), предусмотренных ч. 2 ст. 4 ФЗ № 135-ФЗ и размещенных на официальных сайтах уполномоченных Правительством Российской Федерации федеральных органов исполнительной власти (далее - карты (схемы) границ санитарно-защитных зон аэродромов:

1.1. Рекомендовать мэрии города Новосибирска (Локоть А.Е.) обеспечить выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства в границах, отображенных на картах (схемах):

- объектов социального назначения, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ, при условии подтверждения безопасности полетов при их размещении уполномоченными организациями, указанными в части 3 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ (далее - уполномоченные организации);

- иных объектов при условии подтверждения безопасности полетов при их размещении уполномоченными организациями и наличия экспертных заключений о соответствии размещения объектов санитарно-эпидемиологическим требованиям по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы с приложением протоколов исследований (испытаний) качества атмосферного воздуха, уровней шума и электромагнитного излучения, выполненных аккредитованными организациями (далее - положительные экспертные заключения).

1.2. В целях реализации пункта 1 настоящего протокола рекомендовать мэрии города Новосибирска (Локоть А. Е.) определить порядок рассмотрения вопросов, связанных с выдачей разрешений на строительство (реконструкции) объектов капитального строительства в границах, отображенных на картах (схемах).

1.3. Рекомендовать мэрии города Новосибирска (Локоть А.Е.) обеспечить выдачу новых разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, строительство которых осуществлялось на основании ранее выданных разрешений на строительство:

- до 01.10.2020:

- объектов социального назначения, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ – без согласования уполномоченных организаций и положительных экспертных заключений;

- иных объектов капитального строительства при наличии согласований уполномоченных организаций.

- после 01.10.2020:

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			ПС-02.2022-1-ПЗУ - Т						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	11

- объектов социального назначения, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ, при наличии согласования уполномоченных организаций;

- иных объектов капитального строительства при наличии согласований уполномоченных организаций и положительных экспертных заключений.

2. Органам местного самоуправления обеспечить в установленном законом порядке выдачу уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта с обязательным указанием информации о размещении такого объекта в границах приаэродромной территории, без каких либо дополнительных условий (в т. ч., подтверждения безопасности полетов при его размещении уполномоченными организациями и положительного экспертного заключения).

На основании письма №01/3246 от 23 июля 2021, выданного Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Управление Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области) Минтранс России, Минобороны России, Минпромторг России при отсутствии на картах (схемах) границ санитарно-защитных зон аэродромов в соответствии с ч. 3 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ необходимо обеспечить согласование размещения объектов капитального строительства на предмет соответствия ограничениям, установленным в границах полос воздушных подходов аэродромов в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, без предоставления санитарно-эпидемиологических заключений.

Вывод: Исходя из вышеуказанных документов размещение проектируемого многоквартирного жилого дома возможно на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 с учетом требований Федерального закона от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ.

Определение процента застройки в границах земельного участка с КН 54:35:051945:1 для объекта: "Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска".

Зона застройки, занимаемая не завершенным строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав (Ж-8):

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – **10%** (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов),

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – **40%** (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

Площадь участка с КН 54:35:051945:1 – **52 244,00 м²**;

Площадь участка в границах I, II, III этапов строительства – **17 948,32 м²**;

Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПС-02.2022-1-ПЗУ - Т
						Лист
						12

Площадь застройки проектируемых многоквартирных жилых домов – 2 797,59 м²;

Процент застройки в границах земельного участка представляет собой отношение площади застройки проектируемых объектов капитального строительства без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов, к площади земельного участка:

$$\frac{2\,797,59\text{ м}^2}{52\,244,00\text{ м}^2} = \underline{3,35\%}.$$

Процент застройки в границах I, II, III этапов строительства:

$$\frac{2\,797,59\text{ м}^2}{17\,948,31\text{ м}^2} = \underline{15,59\%}.$$

$$10\% < \underline{15,59\%} < 40\%.$$

Обеспечение нормативного процента застройки обеспечивается после введения всех 11 жилых домов, предусмотренных проектом (см. л.1 "Ситуационный план").

Принятая схема планировочной организации земельного участка обеспечивает благоустроенную дворовую территорию, все необходимые придомовые площадки и требуемое количество парковочных мест.

Проект выполнен на основании задания на проектирование и следующих материалов:

- Действующих строительных норм и правил на проектирование зданий и сооружений, требований охраны труда, норм и правил взрыво- и пожаробезопасности, а также норм инсоляции и КЕО;

- Топографических, геологических, экологических характеристик площадки строительства и естественных условий в районе строительства;

- Номенклатуры индустриальных строительных изделий и материалов с учетом требований современной архитектуры, быстровозводимости и легкости монтажа конструкций.

Проектные значения параметров зданий, а также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности установлены таким образом, чтобы в процессе строительства и эксплуатации здание было безопасным для жизни и здоровья граждан (включая инвалидов и другие группы населения с ограниченными возможностями передвижения), имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПС-02.2022-1-ПЗУ - Т						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			13	

5. Техничко-экономические показатели земельного участка

Техничко-экономические показатели в границах I этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь участка в границах I этапа строительства	11,89	6 214,01
3	Площадь застройки в границах I этапа строительства	1,86	970,99
4	Площадь отмостки в границах I этапа строительства	0,11	57,45
5	Площадь проездов в границах I этапа строительства	5,09	2 658,97
6	Площадь тротуаров в границах I этапа строительства	1,12	584,28
7	Площадь площадок благоустройства в границах I этапа строительства	2,75	1 435,86
8	Площадь площадок для ТБО I этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах I этапа строительства	0,93	487,71

Техничко-экономические показатели в границах II этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь участка в границах II этапа строительства	13,58	7 098,10
3	Площадь застройки в границах II этапа строительства	1,75	914,87
4	Площадь отмостки в границах II этапа строительства	0,10	51,28
5	Площадь проездов в границах II этапа строительства	6,20	3 239,95
6	Площадь тротуаров в границах II этапа строительства	1,48	775,36
7	Площадь площадок благоустройства в границах II этапа строительства	3,04	1 589,90
8	Площадь площадок для ТБО II этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах II этапа строительства	0,97	507,99

Техничко-экономические показатели в границах III этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь участка в границах III этапа строительства	8,87	4 636,21
3	Площадь застройки в границах III этапа строительства	1,75	911,73
4	Площадь отмостки в границах III этапа строительства	0,10	50,55
5	Площадь проездов в границах III этапа строительства	3,15	1 644,21
6	Площадь тротуаров в границах III этапа строительства	1,35	709,42
7	Площадь площадок благоустройства в границах III этапа строительства	1,44	755,70
8	Площадь площадок для ТБО III этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах III этапа строительства	1,04	545,85

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т

Лист

14

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.

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс мероприятий, обеспечивающих создание благоприятных условий для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома с обязательным учетом конструктивных, пожарных, технологических, санитарных и экологических требований.

В проектной документации разработана сплошная планировка участка в отметках, максимально приближенных к отметкам существующего рельефа, с уклонами, не превышающими нормативный, обеспечивающая наиболее целесообразные и экономичные условия для вертикальной посадки здания на местности, отвода дождевых и талых вод. Заданы необходимые продольные и поперечные уклоны проездов, тротуаров и площадок отдыха и досуга населения.

7. Описание организации рельефа местности

Организация рельефа местности выполнена сплошной вертикальной планировкой в границах учета работ по благоустройству методом проектных горизонталей с учётом сопряжения проектных отметок на границах участка с прилегающей территорией.

Проезды в границах участка запроектированы с продольными уклонами от 5,00% до 26,7%, что соответствует нормативным требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Согласно СП 59.13330.2016 благоустройство территории выполнено без порогов и резких перепадов на путях пешеходного движения. Для удобного и безопасного передвижения МГН по прилегающей территории предусмотрено пересечение тротуаров с проезжей частью в одном уровне. Продольные уклоны тротуаров – от 5,00% до 10,00%.

Сброс ливневых и талых стоков с территории выполнен открытым способом по лоткам проездов на ул. Зорге.

8. Описание решений по благоустройству территории

Решения по благоустройству территории включают комплекс мероприятий, направленных на улучшение экологического, санитарного, гигиенического и эстетического состояния участка застройки, и предусматривают следующие виды работ:

- архитектурно-планировочную организацию территории;
- озеленение крупномерными деревьями, кустарниками, устройство газонов и цветников;
- устройство освещения территории земельного участка и придомовой территории;
- устройство нормативного количества парковок легковых автомобилей.

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							15
Инв. № подл.							ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Архитектурно-планировочная организация земельного участка выполнена с учётом градостроительных особенностей проектируемой территории таким образом, чтобы сформированное пространство было удобным и максимально защищенным от неблагоприятных факторов.

Автомобильные проезды, автомобильные стоянки, тротуар для пешеходов имеют асфальтобетонное покрытие; площадки: детские, отдыха взрослых, хозяйственная, физкультурная – синтетическое покрытие. Все проезды, тротуары обрамляются бортовым камнем: БР 100.30.15 и БР 75.20.6 по ГОСТ 6665-91.

Расчет величин площадей придомовых площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и для хозяйственных целей проектируемого многоквартирного многоэтажного дома произведен согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.09.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 30.06.2021г. №159, (для зоны Ж-8): предельный минимальный размер площадок для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка": для игр детей – 0,7 кв. метра на человека; для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. метра на человека; для занятий физкультурой – 1,0 кв. метра на человека; для хозяйственных целей – 0,1 кв. метра на человека (за исключением площадок для выгула собак).

Расчет обеспеченности площадками благоустройства

I этап строительства (жилой дом №1 по ГП)

Общая площадь квартир с учётом лет. пом. = 14 692,66 м²

550 жителей.

Расчёт площадок благоустройства:

для игр детей = 0,7 м² x 550 чел. = **385,00 м²**

для отдыха взрослого населения = 0,1 м² x 550 чел. = **55,0 м²**

для занятий физкультурой = 1,0 м² x 550 чел. = **550,0 м²**

для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) = 0,1 м² x 550 чел. = **55,0 м²**

II этап строительства (жилой дом №3 по ГП)

Общая площадь квартир с учётом лет. пом. = 14 811,32 м²

555 жителей.

Расчёт площадок благоустройства:

для игр детей = 0,7 м² x 555 чел. = **388,50 м²**

для отдыха взрослого населения = 0,1 м² x 555 чел. = **55,5 м²**

для занятий физкультурой = 1,0 м² x 555 чел. = **555,0 м²**

для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) = 0,1 м² x 555 чел. = **55,5 м²**

III этап строительства (жилой дом №2 по ГП)

Общая площадь квартир с учётом лет. пом. = 14 789,40 м²

554 жителя.

Расчёт площадок благоустройства:

для игр детей = 0,7 м² x 554 чел. = **387,80 м²**

для отдыха взрослого населения = 0,1 м² x 554 чел. = **55,4 м²**

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т

для занятий физкультурой = $1,0 \text{ м}^2 \times 554 \text{ чел.} = 554,0 \text{ м}^2$

для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) = $0,1 \text{ м}^2 \times 554 \text{ чел.} = 55,4 \text{ м}^2$

Итого необходимо:

Общее количество жителей – **1 659 человек**

для игр детей = $0,7 \text{ м}^2 \times 1 659 \text{ чел.} = 1 161,30 \text{ м}^2$

для отдыха взрослого населения = $0,1 \text{ м}^2 \times 1 659 \text{ чел.} = 165,9 \text{ м}^2$

для занятий физкультурой = $1,0 \text{ м}^2 \times 1 659 \text{ чел.} = 1 659,0 \text{ м}^2$

для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) = $0,1 \text{ м}^2 \times 1 659 \text{ чел.} = 165,9 \text{ м}^2$

Проектом предусмотрено в границах I, II и III этапов (дома №1, №2, №3 по ГП):

для игр детей – **1 185,58 м²**

для отдыха взрослого населения – **340,02 м²**

для занятий физкультурой – **2 033,94 м²**

для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) – **278,11 м²**,
в т.ч. площадка ТБО – **56,25 м²**

Обеспеченность объектов площадками благоустройства по этапам см. л.2.1, л.2.2, л.2.3 ГЧ.

Расчет обеспеченности автостоянками

Согласно решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" с изменениями от 30.06.2021г. №159 (для зоны Ж-8) (Статья 44):

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств: 0,8 кв. метров на 1 человека.

– для "объектов для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги" – 1 м/м на 60 кв.м общей площади (без учета автостоянок, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).

I этап строительства (жилой дом №1 по ГП)

550 жителей.

Общая площадь офисных помещений на 1 этаже = 553,37 м²

$550 \text{ чел.} \times 0,8 \text{ кв.м} = 440 \text{ м}^2 / 12,5 \text{ м}^2 = 36 \text{ м/м}$, из них

для МГН запрктировано 4 м/м (10% от расчетных 36 м/м), в т.ч. 2 м/м для инвалидов на кресле-коляске.

Помещения для обслуживания жилой застройки – $553,37 / 60 = 10 \text{ м/м}$, из них

для МГН запрктировано 1 м/м (10% от расчетных 10 м/м) для инвалидов на кресле-коляске.

II этап строительства (жилой дом №3 по ГП)

555 жителей.

Общая площадь офисных помещений на 1 этаже = 571,73 м²

$555 \text{ чел.} \times 0,8 \text{ кв.м} = 444 \text{ м}^2 / 12,5 \text{ м}^2 = 36 \text{ м/м}$, из них

для МГН запрктировано 4 м/м (10% от расчетных 36 м/м), в т.ч. 2 м/м для инвалидов на кресле-коляске.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			ПС-02.2022-1-ПЗУ - Т						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			17	

Помещения для обслуживания жилой застройки – $571,73/60 = 10$ м/м, из них для МГН запрктировано 1 м/м (10% от расчетных 10 м/м) для инвалидов на кресле-коляске.

**III этап строительства (жилой дом №2 по ГП)
554 жителей.**

Общая площадь офисных помещений на 1 этаже = 560,06 м²

554 чел. x 0,8 кв.м = 443,2 м²/12,5 м² = 36 м/м, из них

для МГН запрктировано 4 м/м (10% от расчетных 36 м/м), в т.ч. 2 м/м для инвалидов на кресле-коляске.

Помещения для обслуживания жилой застройки – $560,06/60 = 10$ м/м, из них

для МГН запрктировано 1 м/м (10% от расчетных 10 м/м) для инвалидов на кресле-коляске.

Итого необходимо: 138 м/м.

Проектом предусмотрено 258 м/м на открытых площадках в границах участка.

Расчет количества бытовых отходов, мусорных контейнеров

Расчет мусорных контейнеров произведен на основании СП 4.2.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Прил. М (рекомендуемое).

Нормы накопления бытовых отходов:

Общее количество бытовых отходов по городу с учетом общественных зданий 1 400–1 500 л на чел./год. Смет с 1 м² твердых покрытий улиц, площадей и парков 8–12 л на чел./год.

I этап строительства (жилой дом №1 по ГП):

Скв. = 14 692,66 м²; N жителей = $14\ 692,66\ м^2 / 24 = 550$ человек.

N отходов = 550 чел. x 1 450 л/чел. = 797 500,0 л / год;

В году 365 дней (мусор вывозится регулярно раз в сутки).

N мусора в день = $797\ 500,0 / 365 = 2\ 185$ л / день.

Объем мусорного контейнера 700 л

N мусор. контейнеров = $2\ 185 / 700 = 3,12$ шт.

Таким образом, достаточное количество мусорных контейнеров – 4 шт.

II этап строительства (жилой дом №3 по ГП):

Скв. = 14 811,32 м²; N жителей = $14\ 811,32\ м^2 / 24 = 555$ человек.

N отходов = 555 чел. x 1 450 л/чел. = 804 750,0 л / год;

В году 365 дней (мусор вывозится регулярно раз в сутки).

N мусора в день = $804\ 750,0 / 365 = 2\ 205$ л / день.

Объем мусорного контейнера 700 л

N мусор. контейнеров = $2\ 205 / 700 = 3,15$ шт.

Таким образом, достаточное количество мусорных контейнеров – 4 шт.

III этап строительства (жилой дом №2 по ГП):

Скв. = 14 789,40 м²; N жителей = $14\ 789,40\ м^2 / 24 = 554$ человек.

N отходов = 554 чел. x 1 450 л/чел. = 803 300,0 л / год;

В году 365 дней (мусор вывозится регулярно раз в сутки).

N мусора в день = $803\ 300,0 / 365 = 2\ 201$ л / день.

Объем мусорного контейнера 700 л

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т

Лист

18

$N \text{ мусор. контейнеров} = 2 \cdot 201 / 700 = 3,14 \text{ шт.}$

Таким образом, достаточное количество мусорных контейнеров – 4 шт.

Описание принятых проектных решений:

Проектом предусмотрено три площадки с бетонным покрытием для мусорных контейнеров для каждого жилого дома (2,50 м x 7,50 м) на 4 контейнера ($V = 700 \text{ л}$). Площадки огорожены стенкой, высотой 2,00 м.

В радиусе 20 м отсутствуют детские игровые площадки, зоны отдыха, окна жилых домов.

9. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки не является объектом производственного назначения, зонирования территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснования функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснования размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства не требуется.

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки не является объектом производственного назначения, обоснования схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки не требуется.

11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения

Проектируемый Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки не является объектом производственного назначения, внутриобъектные транспортные коммуникации отсутствуют.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т

Лист

19

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

Площадка строительства расположена в г. Новосибирске, в существующей городской застройке, в границах жилого квартала №332.03.04.03, вдоль улицы Зорге. Въезд на территорию земельного участка в период строительства, на придомовую территорию объекта в период эксплуатации осуществляется непосредственно с ул. Зорге.

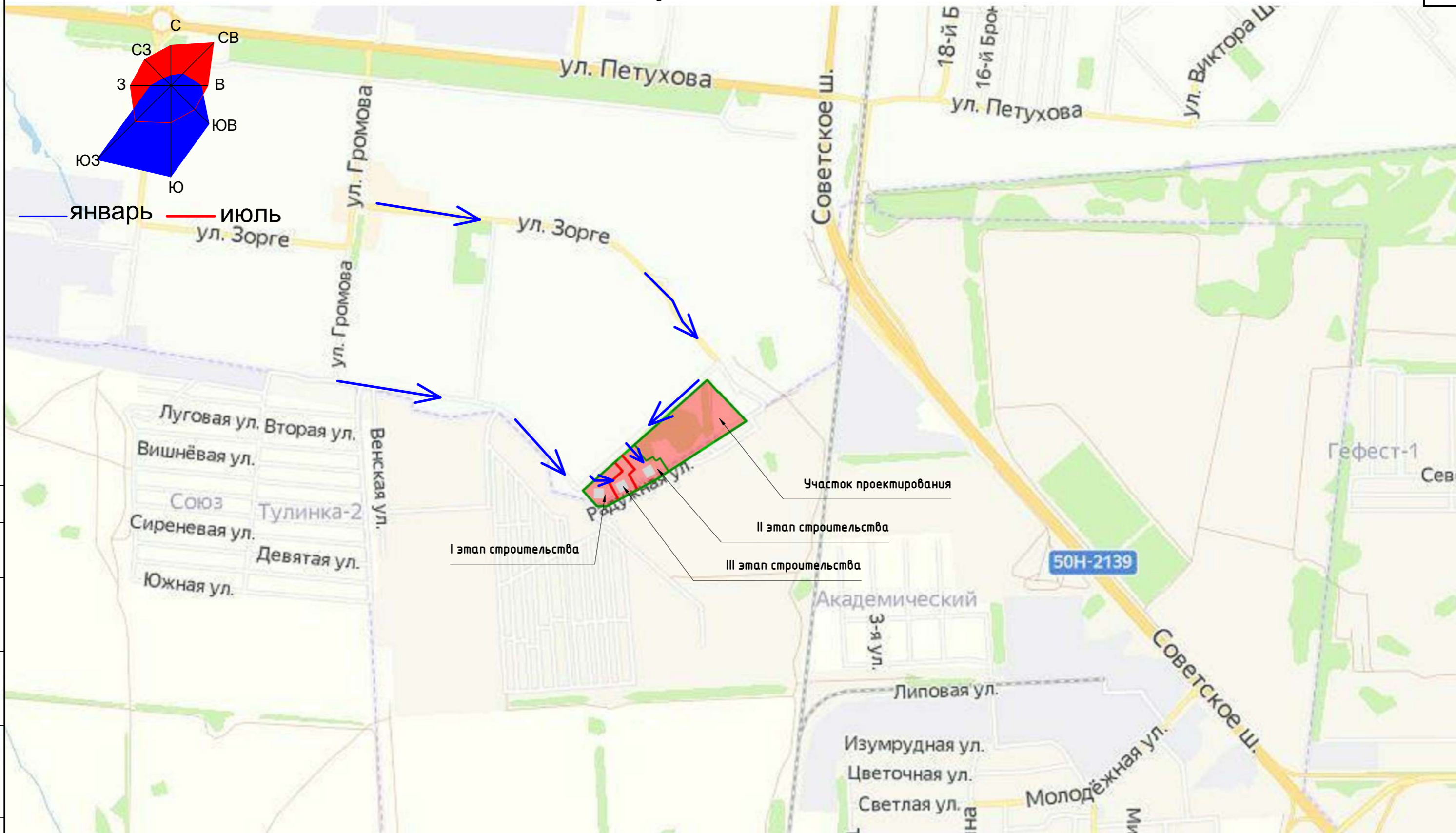
Предусмотрен круговой местный проезд для пожарной спецтехники вокруг здания.

По проектируемым проездам предусмотрена возможность проезда всех категорий автотранспорта.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПС-02.2022-1-ПЗУ -Т			



- Условные обозначения**
- — Границы землепользования
 - — Границы этапов строительства
 - Проектируемые здания и сооружения
 - ← — Основной въезд транспортных средств на ЗУ с ул. Зорге

ПС-02-2022-1 - ПЗУ-Г					
Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Шевень				
Проверил	Горбачев				
Н.контр	Рацкевич				
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 (по ГП) - I этап строительства			Стадия	Лист	Листов
Ситуационный план			П	1	
			ООО "Проектные Системы"		
			ГК "Сибирские Строительные Системы"		

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

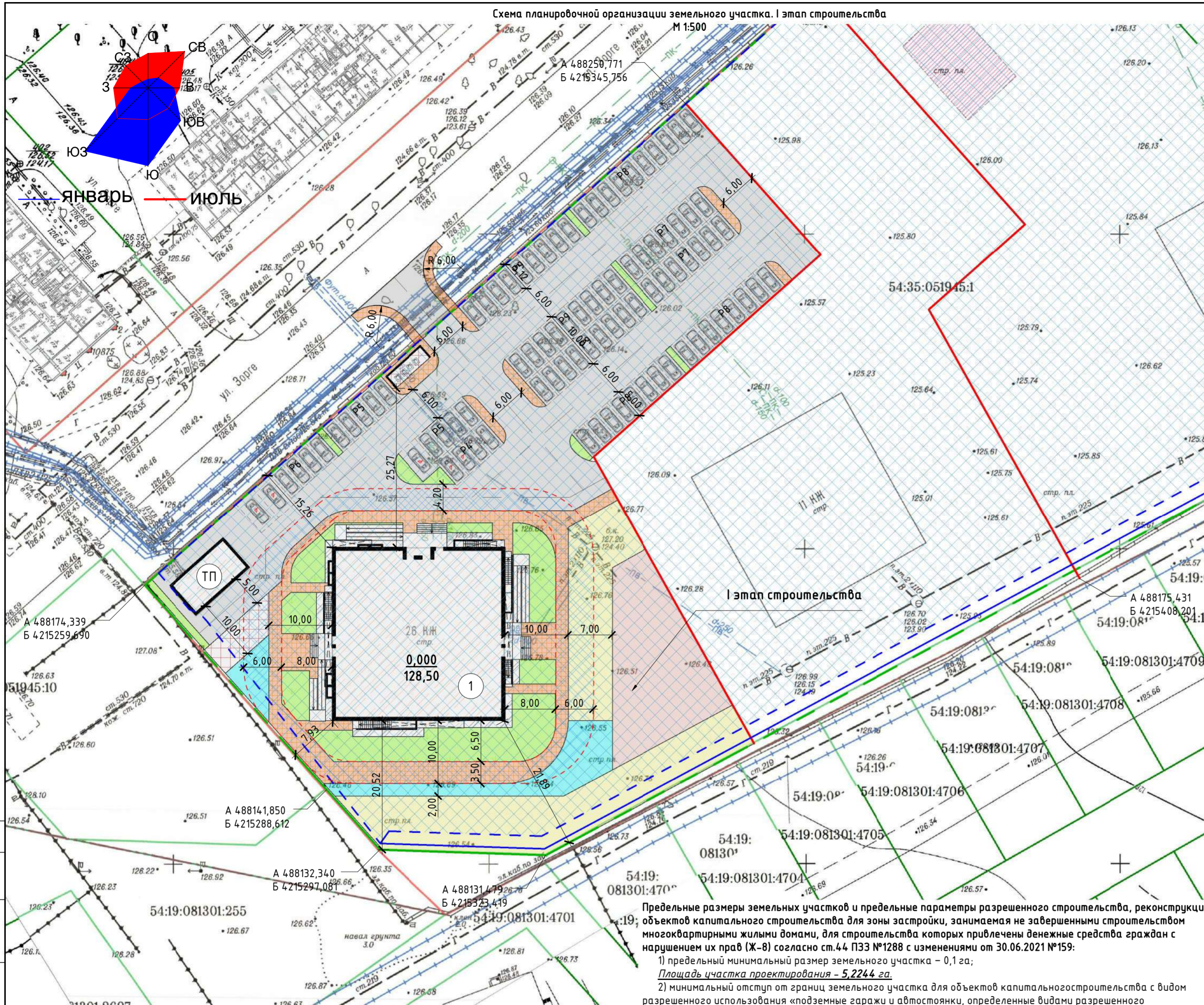


Схема планировочной организации земельного участка. I этап строительства

Технико-экономические показатели в границах I этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь проездов в границах I этапа строительства	11,89	6 214,01
3	Площадь застройки в границах I этапа строительства	1,86	970,99
4	Площадь отмостки в границах I этапа строительства	0,11	57,45
5	Площадь проездов в границах I этапа строительства	5,09	2 658,97
6	Площадь тротуаров в границах I этапа строительства	1,12	584,28
7	Площадь площадок благоустройства в границах I этапа строительства	2,75	1 435,86
8	Площадь площадок для ТБО I этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах I этапа строительства	0,93	487,71

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки, занимаемая не завершенным строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав (Ж-8) согласно ст.44 ПЗЗ №1288 с изменениями от 30.06.2021 №159:

1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,1 га;
Площадь участка проектирования – 5,2244 га.
 2) минимальный отступ от грани земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «подземные гаражи и автостоянки, определенные видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» – 1 м;
 минимальный отступ от грани земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 3 м (для проекций балконов, крылец, прямиков, хозяйственных построек, подземных частей объектов – 1 м);
 минимальный отступ от грани земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м;
 3) предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 9 этажей;
 предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 28 этажей;
Количество надземных этажей проектируемого многоэтажного жилого дома – 27 этажей.
 4) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);
 максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);
Площадь застройки проектируемого многоэтажного жилого дома №1 (I этап строительства) – 970,99 м², что составляет 1,86% площади земельного участка.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³				
			зданий	квартир	застройки		здания				
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (I этап строительства)	27	1	338	338	970,99	970,99	20 609,40	20 609,40	65 251,68	65 251,68

Расчет обеспеченности автостоянками, площадками благоустройства I этап строительства (жилой дом №1 по ГП)
Жилой дом №1
 Общая площадь квартир с учетом лет. пом. = 14 692,66 м²
 Общая площадь офисных помещений на 1 этаже = 553,37 м²
550 жителей.

Согласно ПЗЗ №1288 с изменениями от 30.06.2021 №159 в пределах территориальной зона застройки, занимаемая не завершенным строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав (Ж-8) (Статья 44):

- для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" – предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств: 0,8 кв. метра на 1 человека.
- для объектов для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги" – 1 м/м на 60 кв.м общей площади (без учета автостоянок, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).
- предельный минимальный размер площадок для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», «многоэтажная жилая застройка»: для игр детей – 0,7 кв. метра на человека; для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. метра на человека; для занятий физкультурой – 1,0 кв. метра на человека, для хозяйственных целей – 0,1 кв. метра на человека (за исключением площадок для выгула собак).

Количество жителей определена согласно МГНП г. Новосибирска, при средней жилищной обеспеченности 24 кв. метра общей площади квартир на 1 человека. Общая площадь квартир определена согласно прим. 64 Приказа 631/пр, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента. Данная норма введена в действие с 13 декабря 2020 г.

Расчет обеспеченности автостоянками:
 550 чел. x 0,8 кв.м = 440 м² / 12,5 м² = 36 м/м, из них
 для МГН запретируется 4 м/м (10% от расчетных 36 м/м), в т.ч. 2 м/м для инвалидов на кресле-коляске.
 Помещения для обслуживания жилой застройки – 553,37/60 = 10 м/м, из них
 для МГН запретируется 1 м/м (10% от расчетных 10 м/м) для инвалидов на кресле-коляске.
 Итого необходимо 46 м/м
 Проектом предусмотрено 87 м/м

Расчет площадок благоустройства:
 для игр детей = 0,7 м² x 550 чел. = 385,00 м²
 для отдыха взрослого населения = 0,1 м² x 550 чел. = 55,0 м²
 для занятий физкультурой = 1,0 м² x 550 чел. = 550,0 м²
 для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) = 0,1 м² x 550 чел. = 55,0 м²

Проектом предусмотрено
 для игр детей – 392,25 м²
 для отдыха взрослого населения – 213,15 м²
 для занятий физкультурой – 773,11 м²
 для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) – 76,10 м², в т.ч. площадка ТБО – 18,75 м²

Условные обозначения:

- Границы землепользования
- Границы этапов строительства
- Строящиеся здания
- Проезды, парковки
- Газон
- Тротуары
- Площадка для игр детей
- Площадка для хозяйственных целей
- Площадка для отдыха взрослого населения
- Площадка для занятий физкультурой
- Машино-места гостевые
- Машино-места специализированные для инвалидов-колясочников

ПС-02-2022-1 – ПЗУ-Г

Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

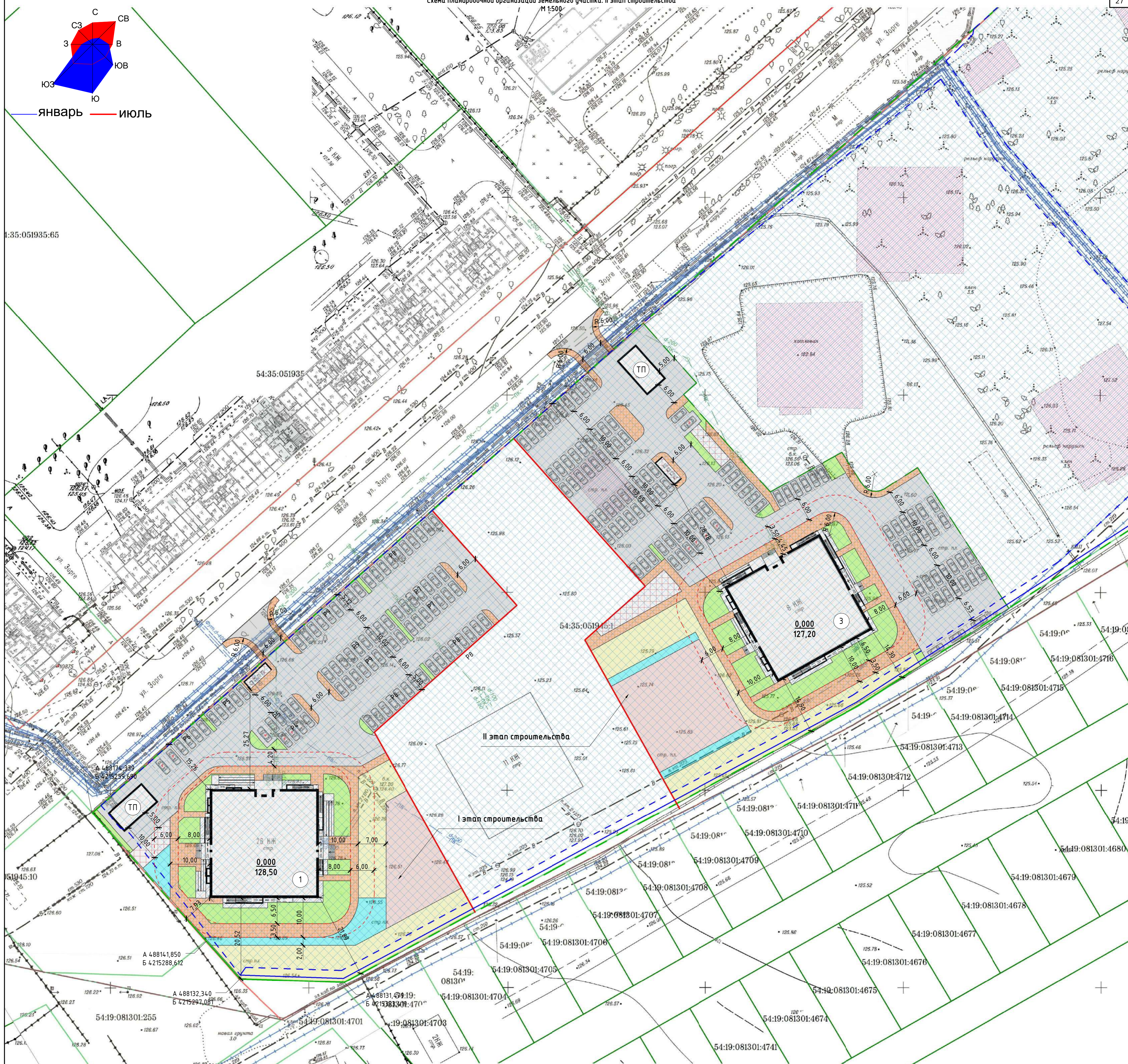
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 (по ГП) – I этап строительства

Стадия: П Лист: 2.1 Листов:

Выполнил: Шевень
 Проверил: Горбачев
 Н.компр: Рацкевич

000 "Проектные Системы"
 ГК "Сибирские Строительные Системы"

Формат: А2А



Технико-экономические показатели в границах I этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь проездов в границах I этапа строительства	11,89	6 214,01
3	Площадь застройки в границах I этапа строительства	1,86	970,99
4	Площадь отсыпки в границах I этапа строительства	0,11	57,45
5	Площадь проездов в границах I этапа строительства	5,09	2 658,97
6	Площадь тротуаров в границах I этапа строительства	1,12	584,28
7	Площадь площадок благоустройства в границах I этапа строительства	2,75	1 435,86
8	Площадь площадок для ТБО I этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах I этапа строительства	0,93	487,71

Технико-экономические показатели в границах II этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь проездов в границах II этапа строительства	13,58	7 098,10
3	Площадь застройки в границах II этапа строительства	1,75	914,87
4	Площадь отсыпки в границах II этапа строительства	0,10	51,28
5	Площадь проездов в границах II этапа строительства	6,20	3 239,95
6	Площадь тротуаров в границах II этапа строительства	1,48	775,36
7	Площадь площадок благоустройства в границах II этапа строительства	3,04	1 589,90
8	Площадь площадок для ТБО II этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах II этапа строительства	0,97	507,99

Расчет обеспеченности автостоянками, площадками благоустройства II этап строительства (жилые дома №1, №3 по ГП)

Жилой дом №2
 Общая площадь квартир с учётом лет. пом. = 14 811,32 м²
 Общая площадь офисных помещений на 1 этаже = 571,73 м²
555 жителей.
 Согласно ПЗЗ №1288 с изменениями от 30.06.2021 №159 в пределах территориальной зоны застройки, занимаемая не завершенным строительством многоквартирные жилые домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав (Ж-8) (Статья 44):
 - для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоквартирные дома" - предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств: 0,8 кв. метра на 1 человека.
 - для "объектов для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги" - 1 м/на 60 кв м общей площади (без учета автостоянок, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).
 предельный минимальный размер площадок для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка", многоэтажная жилая застройка: для истр детей - 0,7 кв. метра на человека; для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. метра на человека; для занятий физкультурой - 1,0 кв. метра на человека, для хозяйственных целей - 0,1 кв. метра на человека (за исключением площадок для выгула собак).
 Количество жителей определена согласно МПН г. Новосибирска, при средней жилищной обеспеченности 24 кв. метра общей площади квартир на 1 человека. Общая площадь квартир определена согласно прил. 64 Приказа 631/пр, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилая комната и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) всех помещений (лифтов, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента. Данная норма введена в действие с 13 декабря 2020 г.

Расчет обеспеченности автостоянками: Для жилого дома №1 необходимо 46 м/м

Для жилого дома №3:
 555 чел. x 0,8 кв.м = 444 м² / 12,5 м² = 36 м/м, из них для МГН запретируется 4 м/м (10% от расчетных 36 м/м), в т.ч. 2 м/м для инвалидов на кресле-коляске. Помещение для обслуживания жилой застройки - 571,73/60 = 10 м/м, из них для МГН запретируется 1 м/м (10% от расчетных 10 м/м) для инвалидов на кресле-коляске.
 Для жилого дома №3 необходимо 46 м/м
 Итого необходимо в границах I и II этапов 92 м/м
 Проектом предусмотрено 192 м/м

Расчет площадок благоустройства (жилые дома №1, №3 по ГП):

Общее количество жителей - 1 105 человек
 для истр детей = 0,7 м² x 1 105 чел. = 773,5 м²
 для отдыха взрослого населения = 0,1 м² x 1 105 чел. = 110,5 м²
 для занятий физкультурой = 1,0 м² x 1 105 чел. = 1 105,0 м²
 для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) = 0,1 м² x 1 105 чел. = 110,5 м²
 Проектом предусмотрено в границах I и II этапов (жилые дома №1, №3 по ГП):
 для истр детей - 1 025,56 м²
 для отдыха взрослого населения - 314,42 м²
 для занятий физкультурой - 1 487,79 м²
 для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) - 235,43 м², в т.ч. площадка ТБО - 37,50 м²

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³			
				здания всего	здания	здания	здания	здания	здания		
1	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (I этап строительства)	27	1	338	338	970,99	970,99	20 609,40	20 609,40	65 251,68	65 251,68
3	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (II этап строительства)	27	1	338	338	914,87	914,87	20 880,34	20 880,34	65 251,68	65 251,68

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки, занимаемая не завершенным строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав (Ж-8) согласно ст. 44 ПЗЗ №1288 с изменениями от 30.06.2021 №159:

- Предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га;
- Площадь участка проектирования - 5,2244 га;
- минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «подземные гаражи и автостоянки, определенные видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6)» - 1 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м (для проекций балконов, крылец, прямых, хозяйственных построек, подземных частей объектов - 1 м);
- минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м;
- Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома» - 9 этажей;
- предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства - 28 этажей;
- Количество надземных этажей проектируемого многоэтажного жилого дома - 27 этажей;
- минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома» - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома» - 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);
- Площадь застройки проектируемых многоэтажных жилых домов №1, №2 (II этап строительства) - 1 886,86 м², что составляет 3,61% площади земельного участка.

Условные обозначения:

- Границы землепользования
- Границы этапов строительства
- Строящиеся здания
- Проезды, парковки
- Газон
- Тротуары
- Площадка для истр детей
- Площадка для целей хозяйственных целей
- Площадка для отдыха взрослого населения
- Площадка для занятий физкультурой
- Машина-места гостевые
- Машина-места специализированные для инвалидов-колясочников

ПС-02-2022-1 - ПЗУ-Г

Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска

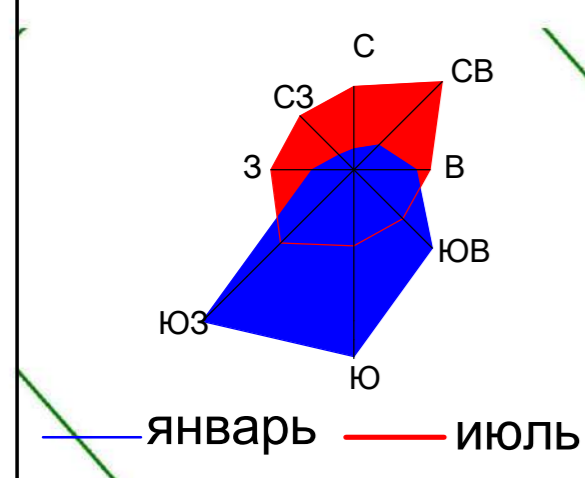
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Шевель	Проверил	Горбачев	Н.компр	Рацкевич

Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 (по ГП) - I этап строительства

Страница 2.2

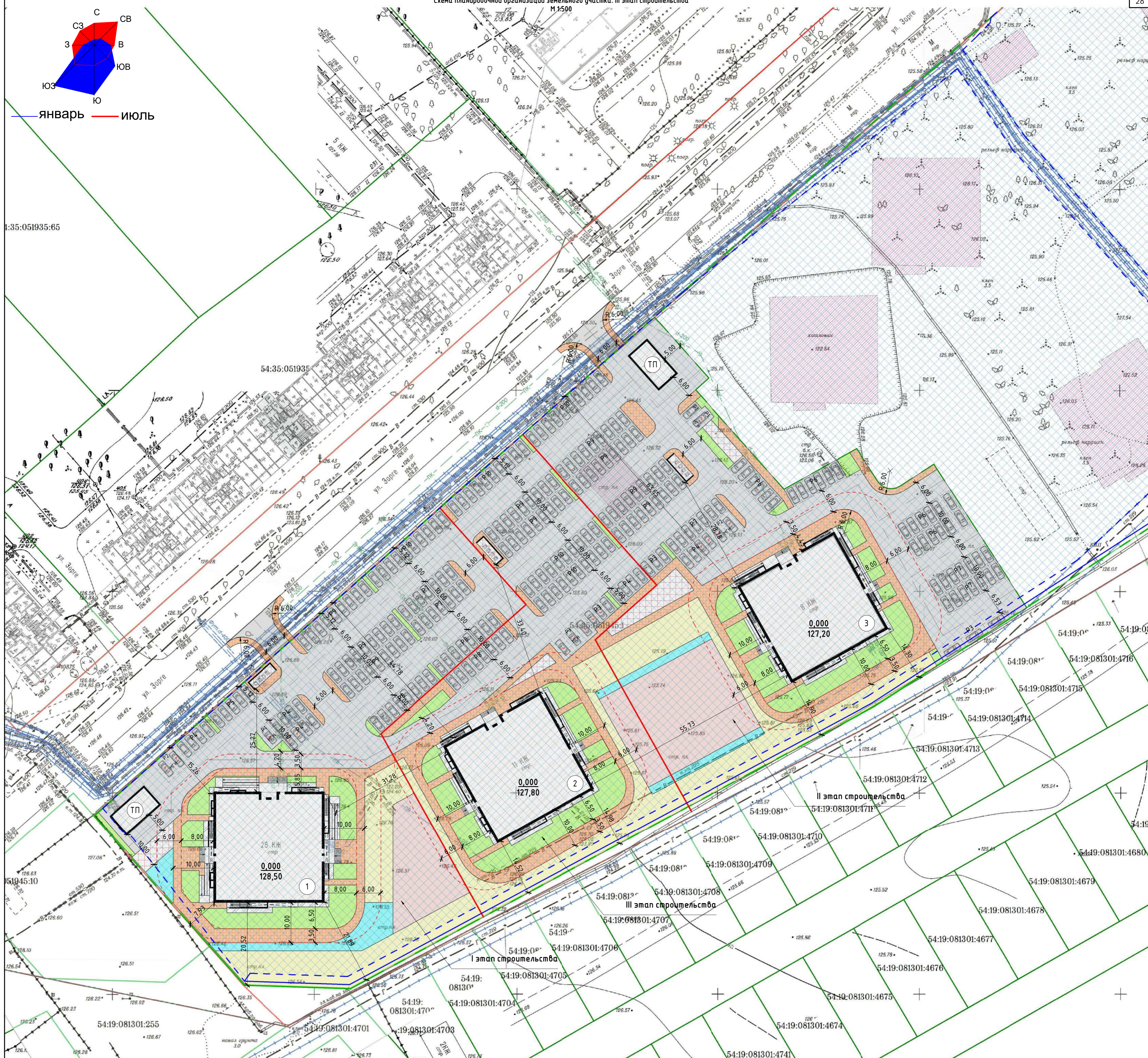
ООО "Проектные Системы"

Формат: А1К



1:35:051935:65

54:35:051935



Расчет обеспеченности дворовыми площадками благоустройства III этап строительства (жилые дома №1, №2, №3 по ГП)

Расчет обеспеченности дворовыми площадками благоустройства III этап строительства (жилые дома №1, №2, №3 по ГП)
Жилой дом №3
 Общая площадь квартир с учетом лет. пом. = 14 789,40 м²
 Общая площадь офисных помещений на 1 этаже = 560,06 м²
554 жителей.
 Согласно ПЗ №1288 с изменениями от 30.06.2021 №159 в пределах территориальной зоны застройки, занимаемая не завершенными строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав (Ж-8) (Статья 44):
 - для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоквартирные дома" - предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств: 0,8 кв. метра на 1 человека.
 - для "объектов для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги" - 1 м/м на 60 кв м общей площади (без учета пристройки, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).
 - предельный минимальный размер площадок для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка", "многоэтажная жилая застройка" для игр детей - 0,7 кв. метра на человека; для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. метра на человека; для занятий физкультурой - 1,0 кв. метра на человека; для хозяйственных целей - 0,1 кв. метра на человека (за исключением площадок для выгула собак).
 Количество жителей определено согласно МПН г. Новосибирска, при средней жилищной обеспеченности 24 кв. метра общей площади квартир на 1 человека. Общая площадь квартир определена согласно прил. 64 Приказа 631/пр, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента. Данная норма введена в действие с 13 декабря 2020 г.

Расчет обеспеченности дворовыми площадками благоустройства III этап строительства (жилые дома №1, №2, №3 по ГП)

Расчет обеспеченности дворовыми площадками благоустройства III этап строительства (жилые дома №1, №2, №3 по ГП)
 Для жилого дома №1 необходимо 46 м/м
 Для жилого дома №2 необходимо 46 м/м
Для жилого дома №2:
 554 чел. x 0,8 кв.м = 443,2 м² / 12,5 м² = 36 м/м, из них
 для МПН запретировано 4 м/м (10% от расчетных 36 м/м), в т.ч. 2 м/м для инвалидов на кресле-коляске.
 Площадки для обслуживания жилой застройки - 560,06/60 = 10 м/м, из них
 для МПН запретировано 1 м/м (10% от расчетных 10 м/м) для инвалидов на кресле-коляске.
 Для жилого дома №2 необходимо 46 м/м
 Итого необходимо в границах I, II и III этапов 138 м/м
 Проектом предусмотрено 258 м/м

Расчет площадок благоустройства (жилые дома №1, №2, №3 по ГП)

Расчет площадок благоустройства (жилые дома №1, №2, №3 по ГП)
 Общее количество жителей - 1 659 человек
 для игр детей = 0,7 м² x 1 659 чел. = 1 161,30 м²
 для отдыха взрослого населения = 0,1 м² x 1 659 чел. = 165,9 м²
 для занятий физкультурой = 1,0 м² x 1 659 чел. = 1 659,0 м²
 для хозяйственных целей (за исключением площадок для выгула собак) = 0,1 м² x 1 659 чел. = 165,9 м²

Условные обозначения:



Технико-экономические показатели в границах I этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь проездов в границах I этапа строительства	11,89	6 214,01
3	Площадь застройки в границах I этапа строительства	1,86	970,99
4	Площадь отсыпки в границах I этапа строительства	0,11	57,45
5	Площадь проездов в границах I этапа строительства	5,09	2 658,97
6	Площадь тротуаров в границах I этапа строительства	1,12	584,28
7	Площадь площадок благоустройства в границах I этапа строительства	2,75	1 435,86
8	Площадь площадок для ТБО I этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах I этапа строительства	0,93	487,71

Технико-экономические показатели в границах II этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь проездов в границах II этапа строительства	13,58	7 098,10
3	Площадь застройки в границах II этапа строительства	1,75	916,87
4	Площадь отсыпки в границах II этапа строительства	0,10	51,28
5	Площадь проездов в границах II этапа строительства	6,20	3 239,95
6	Площадь тротуаров в границах II этапа строительства	1,48	775,36
7	Площадь площадок благоустройства в границах II этапа строительства	3,04	1 589,90
8	Площадь площадок для ТБО II этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах II этапа строительства	0,97	507,99

Технико-экономические показатели в границах III этапа строительства

№п/п	Наименование	%	Площадь, кв.м
1	Площадь участка в границах отвода	100	52 244,00
2	Площадь проездов в границах III этапа строительства	8,87	4 636,21
3	Площадь застройки в границах III этапа строительства	1,75	911,73
4	Площадь отсыпки в границах III этапа строительства	0,10	50,55
5	Площадь проездов в границах III этапа строительства	3,15	1 644,21
6	Площадь тротуаров в границах III этапа строительства	1,35	709,42
7	Площадь площадок благоустройства в границах III этапа строительства	1,44	755,70
8	Площадь площадок для ТБО III этапа строительства	0,04	18,75
9	Площадь озеленения в границах III этапа строительства	1,04	545,85

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Количество зданий всего	Площадь, м ²		Строительный объем, м ³				
					квартир	застройки	общая приведенная или рабочая	здания	всего		
1	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (II этап строительства)	27	1	338	338	970,99	970,99	20 609,40	20 609,40	65 251,68	65 251,68
2	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (III этап строительства)	27	1	338	338	911,73	911,73	20 835,15	20 835,15	65 251,68	65 251,68
3	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (II этап строительства)	27	1	338	338	914,87	914,87	20 880,34	20 880,34	65 251,68	65 251,68

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки, занимаемая не завершенными строительством многоквартирными жилыми домами, для строительства которых привлечены денежные средства граждан с нарушением их прав (Ж-8) согласно ст.44 ПЗ №1288 с изменениями от 30.06.2021 №159:
 1) предельный минимальный размер земельного участка - 0,1 га;
 2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «подземные гаражи и автостоянки, определенные видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6)» - 1 м;
 минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м (для проекций балконов, крылец, прямоходов, хозяйственных построек, подвальных частей объектов - 1 м);
 минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест возможного размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0 м;
 3) предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» - 9 этажей;
 предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства - 28 этажей;
 4) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подвальных, подвальных, цокольных частей объектов);
 максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» - 40% (без учета эксплуатируемой кровли подвальных, подвальных, цокольных частей объектов);
Площадь застройки проектируемых многоэтажных жилых домов №1, №2, №3 (III этап строительства) - 2 797,59 м², что составляет 5,35% площади земельного участка.

ПС-02-2022-1 - ПЗУ-Г

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Шевель				
Проверил	Горбачев				
Н.компр	Рацкевич				

Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска

Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 (по ГП) - I этап строительства

Стандия Лист Листов

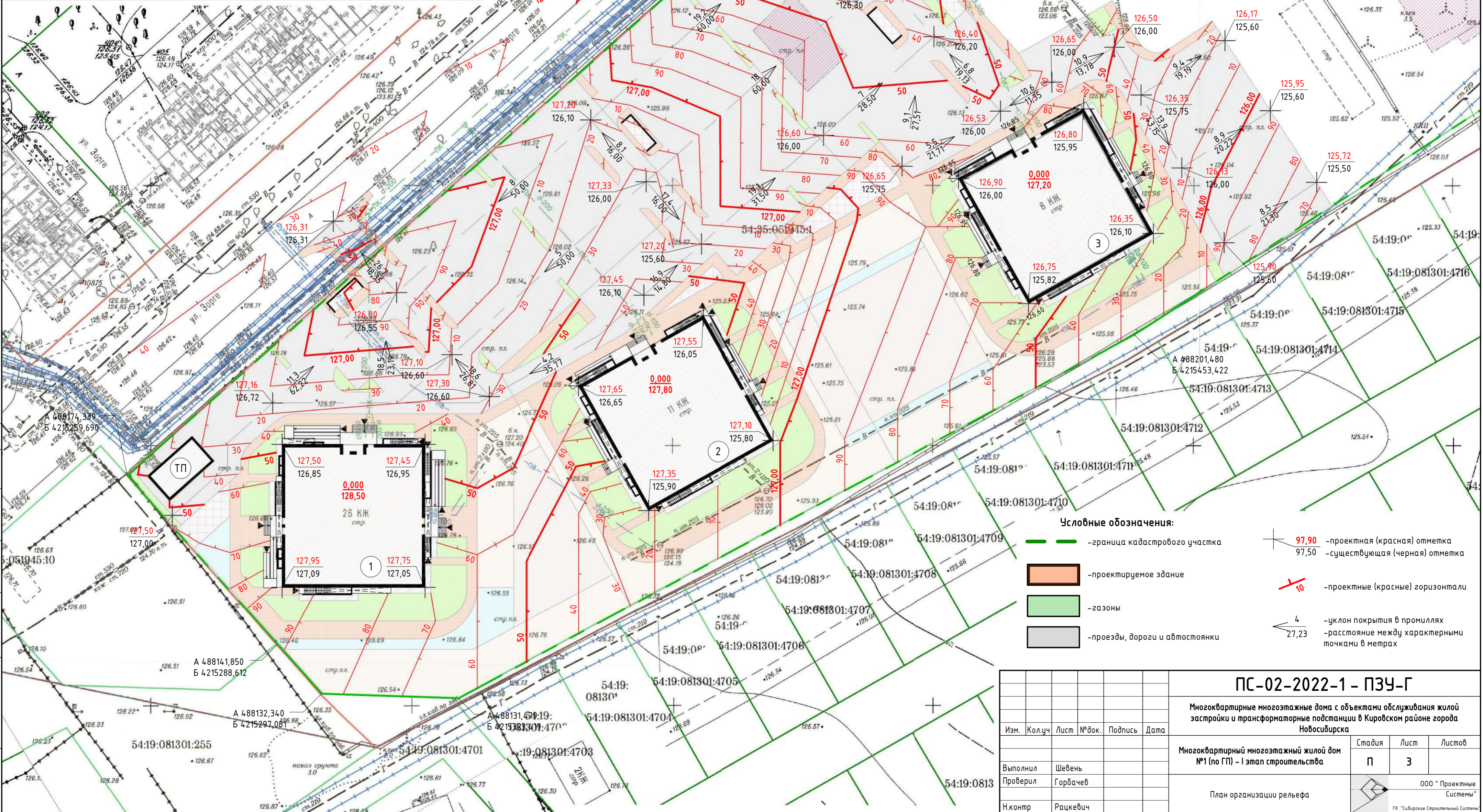
П 2.3

ООО "Проектные Системы"

Формат: А1К

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая приведенная или рабочая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (I этап строительства)	27	1	338	338	970,99	970,99	20 609,40	20 609,40	65 251,68	65 251,68
2	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (III этап строительства)	27	1	338	338	911,73	911,73	20 835,15	20 835,15	65 251,68	65 251,68
3	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (II этап строительства)	27	1	338	338	914,87	914,87	20 880,34	20 880,34	65 251,68	65 251,68

План организации рельефа М:1:500



- Условные обозначения:**
- граница кадастрового участка
 - проектная (красная) отметка
 - существующая (черная) отметка
 - проектируемое здание
 - газоны
 - проезды, дороги и автостоянки
 - проектные (красные) горизонталы
 - ↘ уклон покрытия в промиллях
 - ↔ расстояние между характерными точками в метрах

Изм.					Лист					№ док.					Подпись					Дата																			
ПС-02-2022-1 - ПЗУ-Г																																							
Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска																																							
Выполнил										Шевень										Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 (по ГП) - I этап строительства					Стадия					Лист					Листов				
Проверил										Горбачев										План организации рельефа					П					3					000 "Проектные Системы"				
Н.контр										Рацкевич																									ГК "Сибирские Строительные Системы"				
Формат: А2А																																							

Согласовано

Взак. инв. №

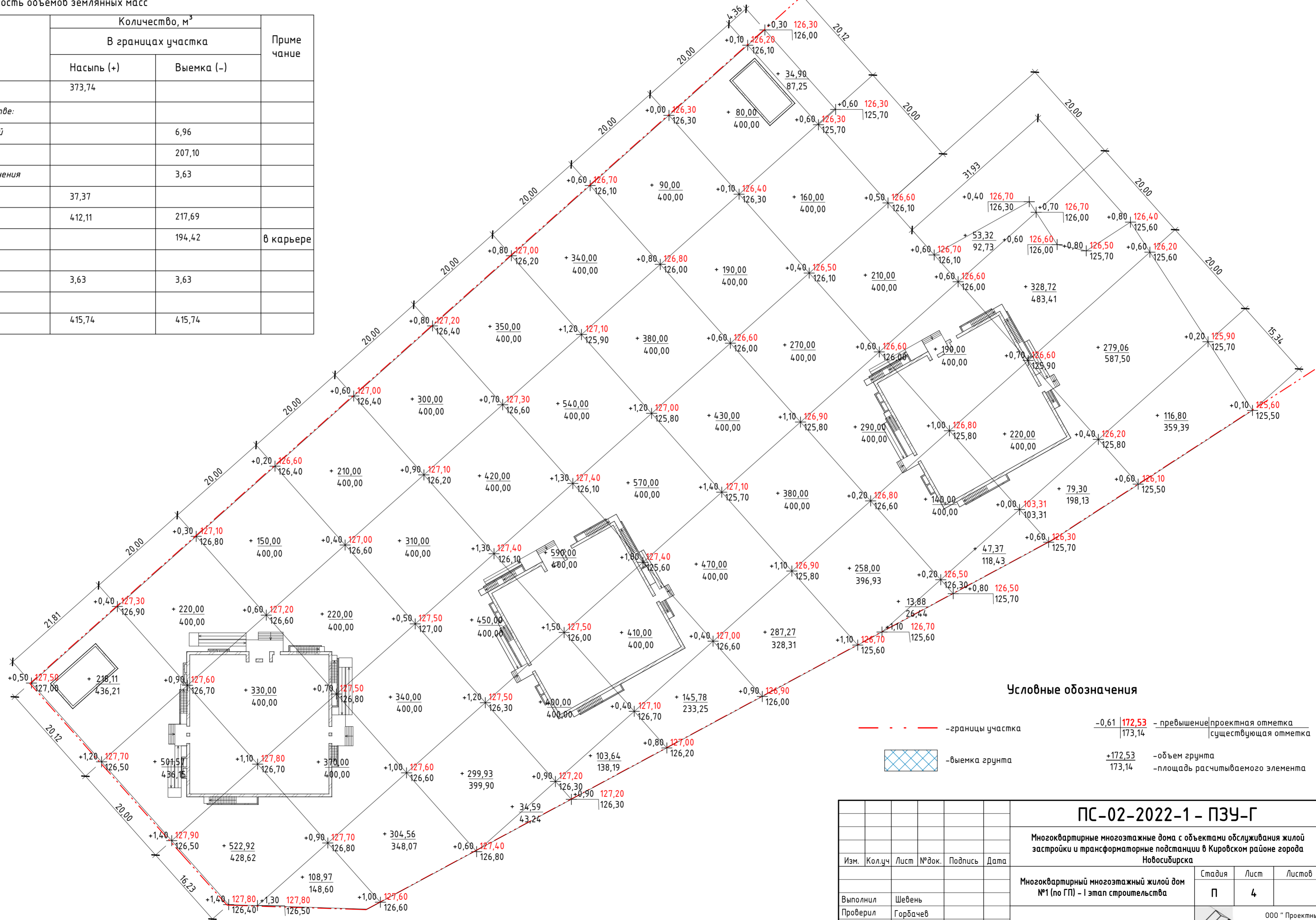
Подп. и дата

Инв. № подл.

Итого м³	Насыпь (+)	1 351,57	1 224,56	744,59	1 473,64	1 865,78	2 217,27	1 801,88	1 027,37	939,30	812,80	Итого м³	13 458,86
	Выемка (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

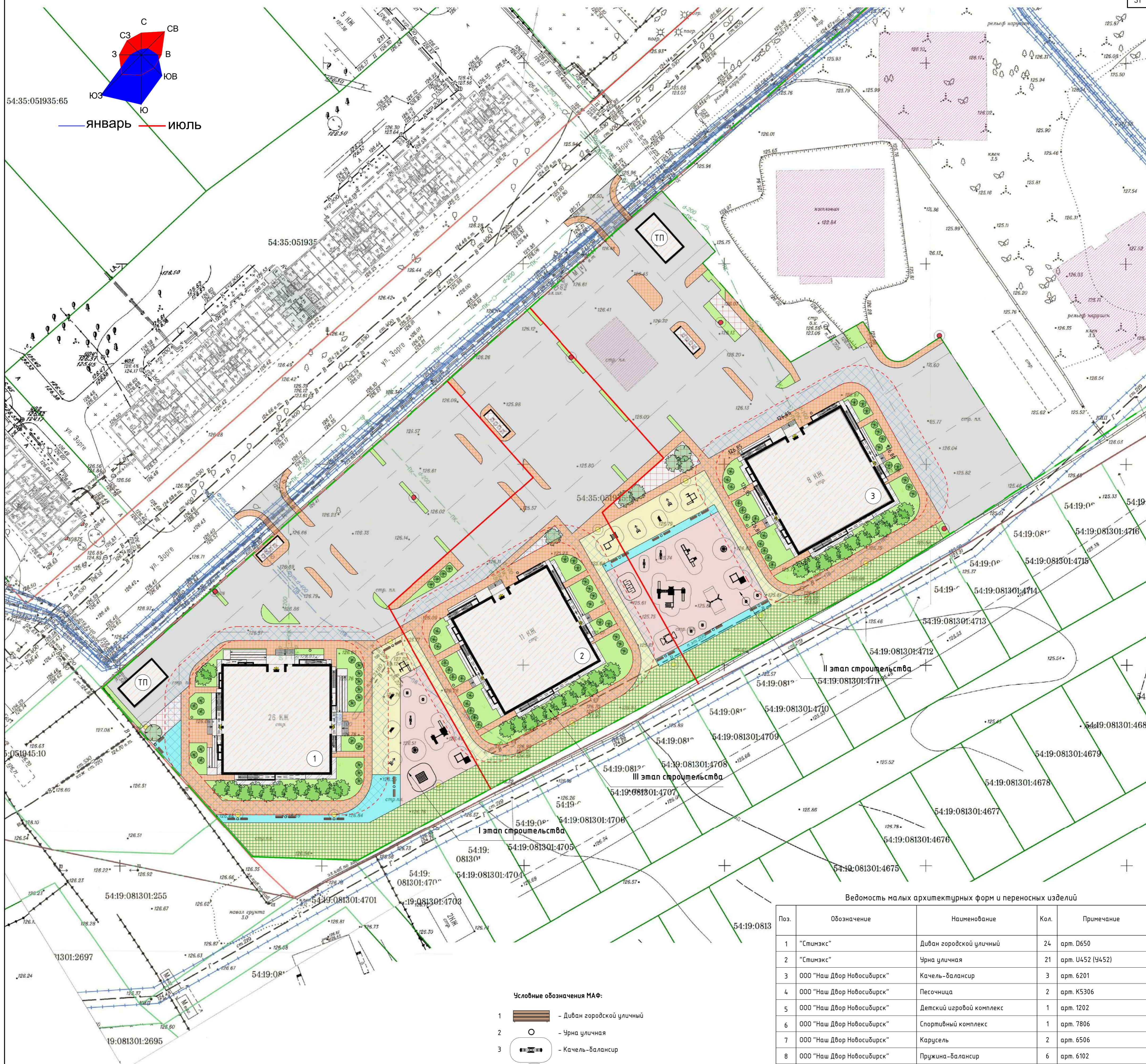
Ведомость объёмов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	В границах участка		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1 Грунт планировки территории	373,74		
2 Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий и сооружений		6,96	
б) автодорожных покрытий		207,10	
в) плодородной почвы на участках озеленения		3,63	
3 Поправка на уплотнение (10%)	37,37		
Всего природного грунта	412,11	217,69	
4 Недостаток природного грунта		194,42	в карьере
5 Плодородный грунт, в т.ч.:			
а) озеленения территории	3,63	3,63	
б) избыток плодородного грунта			
в) Итого перерабатываемого грунта	415,74	415,74	



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

ПС-02-2022-1 - ПЗУ-Г						
Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Выполнил			Шевень		000 "Проектные Системы"	
Проверил			Горбачев			
Н.контр			Рацкевич			
План земляных масс				Стадия	Лист	Листов
				П	4	
				Формат: А2А		



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
				квартир	зданий	здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Многоквартирный многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки (I этап строительства)	27	1	338	338	970,99	970,99	20 609,40	20 609,40	65 251,68	65 251,68
2	Многоквартирный многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки (III этап строительства)	27	1	338	338	911,73	911,73	20 835,15	20 835,15	65 251,68	65 251,68
3	Многоквартирный многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки (II этап строительства)	27	1	338	338	914,87	914,87	20 880,34	20 880,34	65 251,68	65 251,68

Ведомость тротуаров, дорожек, площадок в границах благоустройства

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Проезд из асфальтобетона	I	7 543,13	
2	Тротуары и площадки из тротуарных плит	II	2 409,14	
3	Резино-каучуковое покрытие площадок	III	1 965,61	
4	Газон из многолетних трав	IV	1 541,55	
5	Площадка из спортивного газона	V	1 253,91	
6	Площадки с покрытием из отсева	VI	221,86	
7	Бетонное покрытие площадок для мусорных контейнеров	VII	56,25	
8	Отмостка из тротуарной плитки	VIII	159,28	

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	Кол-во	Примечание
1	Ива шаровидная Буллата (шар)	1-2	1	саженец с комом 0,8x0,8м
2	Дерен белый "Sibirica"	1-1,5	9	саженец с комом 0,4x0,4м
3	Газон обыкновенный, спортивный (усиленный), м² (с учетом выноса дернины, красной, голубой, белой, рабросса постбиоза)		2 795,46	
	Расход семян, кг		83,87	30г/м²

Условные обозначения МАФ:

- 1 - Диван городской уличный
- 2 - Урна уличная
- 3 - Качель-балансир
- 4 - Песочница
- 5 - Детский игровой комплекс
- 6 - Спортивный комплекс
- 7 - Карусель
- 8 - Пружина-балансир
- 9 - Качель двойная
- 10 - Детский игровой комплекс
- 11 - Спортивный комплекс
- 12 - Тренажер уличный
- 13 - Тренажер уличный
- 14 - Спортивный комплекс
- 15 - Песочница
- 16 - Лабиринт
- 17 - Контейнеры для ТБО, V=700л.
- 18 - Светильник уличный, h=3,0 м
- 19 - Светильник парковый, h=2,5 м
- 20 - Уличный светильник на фасаде

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	"Стымэк"	Диван городской уличный	24	арт. D650
2	"Стымэк"	Урна уличная	21	арт. U452 (U452)
3	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Качель-балансир	3	арт. 6201
4	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Песочница	2	арт. K5306
5	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Детский игровой комплекс	1	арт. 1202
6	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Спортивный комплекс	1	арт. 7806
7	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Карусель	2	арт. 6506
8	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Пружина-балансир	6	арт. 6102
9	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Качель двойная	1	арт. 6323
10	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Детский игровой комплекс	1	арт. 4202
11	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Спортивный комплекс	2	арт. W0014
12	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Тренажер уличный	3	арт. 7738
13	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Тренажер уличный	3	арт. 7709
14	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Спортивный комплекс	1	арт. W0018
15	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Песочница	1	арт. 5303
16	ООО "Наш Двор Новосибирск"	Полоса препятствий	1	арт. 7831
17	Контейнер п/з 700 л. на колесах	Контейнеры для ТБО	12	
18		Светильник уличный, h=3,0 м	6	
19		Светильник парковый, h=2,5 м	11	
20		Уличный светильник на фасаде	9	

Условные обозначения:

- Границы земельного владения
- Границы этапов строительства
- Строящиеся здания
- Проезды, парковки
- Газон
- Площадка для хозяйственных целей
- Площадка для отдыха взрослого населения
- Площадка для занятий физкультурой
- Тротуары
- Площадка для игр детей

ПС-02-2022-1 - ПЗУ-Г

Многоквартирные многоквартирные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Шевель	Проверил	Горбачев		
Н.контр.	Рацкевич				

Многоквартирный многоквартирный жилой дом №1 (по ПП) - I этап строительства

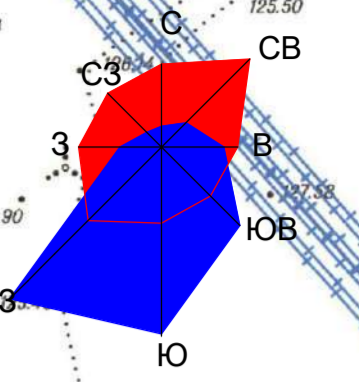
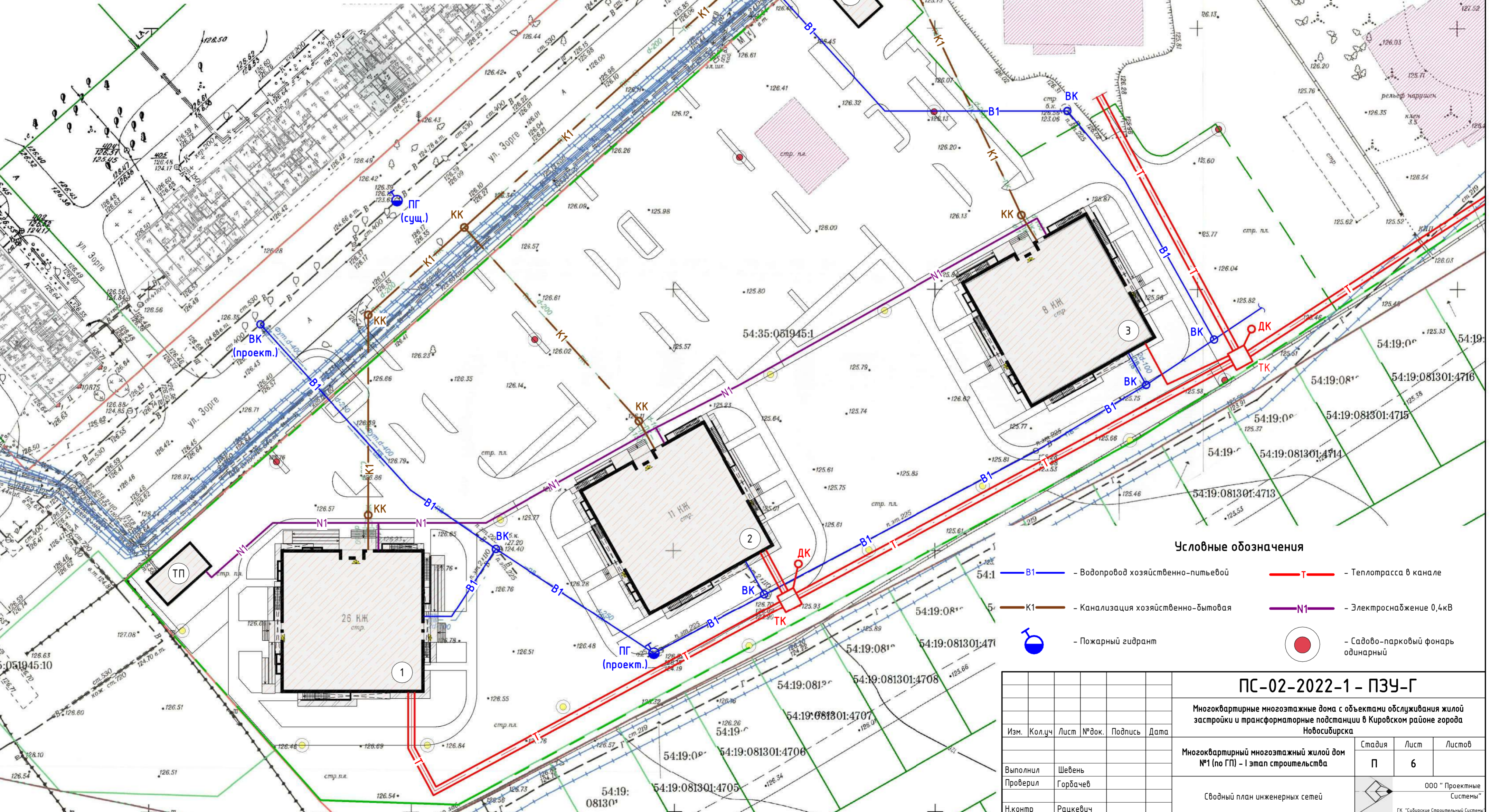
План благоустройства и озеленения

Страница 5 из 5

ООО "Проектные Системы"

Формат: А1К

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая приведенная или рабочая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (I этап строительства)	27	1	338	338	970,99	970,99	20 609,40	20 609,40	65 251,68	65 251,68
2	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (III этап строительства)	27	1	338	338	911,73	911,73	20 835,15	20 835,15	65 251,68	65 251,68
3	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки (II этап строительства)	27	1	338	338	914,87	914,87	20 880,34	20 880,34	65 251,68	65 251,68



январь — июль

- Условные обозначения**
- В1 — Водопровод хозяйственно-питьевой
 - Т — Теплотрасса в канале
 - К1 — Канализация хозяйственно-бытовая
 - N1 — Электроснабжение 0,4кВ
 - — Пожарный гидрант
 - — Садово-парковый фонарь одинарный

ПС-02-2022-1 - ПЗУ-Г				
Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки и трансформаторные подстанции в Кировском районе города Новосибирска				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись
Выполнил	Шевень	Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 (по ПП) - I этап строительства		
Проверил	Горбачев	Стадия	Лист	Листов
Н.контр	Рацкевич	П	6	
Сводный план инженерных сетей				
ООО "Проектные Системы" ГК "Сибирские Строительные Системы"				

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