

Разрешение	Обозначение	155-01/21-ПЗУ
155/02	Наименование объекта строительства	«Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе»

Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	Примечание
		Текстовая часть		
1	5	Уточнены характеристики земельного участка. Дополнена информация по минимальным отступам и проценту застройки от границы земельного участка.	5	
1	6	Уточнено расположение участка в соответствии с проектом планировки. Исправлена ошибка в расчете коэффициента плотности.	5	
1	8	Дополнена информация о проездах к участку	5	
1	9	Описание машино-мест приведено в соответствии с разделами АР и расчетом	5	
1	15	Добавлен расчет предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка	5	
1	16	Откорректирован расчет парковочных мест	5	
		Графическая часть		
1	2	Лист дополнен размерами от выступающих частей объекта до границы участка.	5	
1	2	Лист дополнен указанием с зоной ОД-5	5	
1	3	Описание машино-мест приведено в соответствие с разделами АР и расчетом текстовой части ПЗУ	5	

Согласовано

Изм. внес	Дьяков		09.21	ООО "ПКБ ГИПЕРИОН"	Лист	Листов
Составил	Дьяков		09.21			
Утв.	Вольф		09.21		1	1



www.pkb-giperion.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-консультационное бюро ГИПЕРИОН»
г.Новосибирск, проспект Димитрова, 5 офис 446, www.pkb-giperion.ru
ИНН 5409237150 КПП 540501001

Регистрационный номер 041, в реестре СРО Ассоциации профессиональных проектировщиков Сибири,
регистрационный номер записи: СРО-П-201-04062018

Заказчик: ООО Специализированный застройщик "Мегатрейд"

**«Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный
многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой
застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул.
Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

155-01/21-ПЗУ

Изм.	№ док	Подп.	Дата
1	155/02		09.21



www.pkb-giperion.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-консультационное бюро ГИПЕРИОН»
г.Новосибирск, проспект Димитрова, 5 офис 446, www.pkb-giperion.ru
ИНН 5409237150 КПП 540501001

Регистрационный номер 041, в реестре СРО Ассоциации профессиональных проектировщиков Сибири,
регистрационный номер записи: СРО-П-201-04062018

Заказчик: ООО Специализированный застройщик "Мегатрейд"

**«Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный
многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой
застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул.
Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

155-01/21-ПЗУ

Генеральный директор

А.Н. Гаврилов

Главный инженер проекта

Я.В.Вольф

Изм.	№ док	Подп.	Дата
1	155/02		09.21

Список исполнителей

Разработал	Архитектор	Дьяков К.В.	09.2021
Проверил	Руководитель проекта	Сергеева В.А.	09.2021
Согласовал	Гл. Инженер	Вольф Я.В.	09.2021



Содержание Текстовая часть

1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
2 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	6
3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	6
4 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	9
6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	10
7 Описание решений по благоустройству территории	10
Расчет необходимого количества мест для проектируемых домов в образовательных учреждениях	11
8 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	16
9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения	16

Графическая часть

Ситуационная схема. (Масштаб 1:2000)	Лист 1
Схема планировочной организации земельного участка. (Масштаб 1:500)	Лист 2(Изм.1)
Благоустройство территории. (Масштаб 1:500)	Лист 3(Изм.1)
План организации рельефа	Лист 4
План земельных масс	Лист 5
Сводный план инженерных сетей	Лист 6
Схема движения транспортных средств по строительной площадке	Лист 7



1 Характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска. Отведенный под строительство участок имеет транспортную доступность как на индивидуальном транспорте, так и маршрутным транспортом общего пользования.

Многоквартирный дом запроектирован с учетом окружающей застройки, располагается в границах отведенного участка, с соблюдением необходимых отступов.

Строительство ведется без разбиение на этапы.

С запада участок граничит со среднеэтажной жилой застройкой по ул. Маковского, с юга, севера и востока граничит с индивидуальной жилой застройкой.

Территория земельного участка ограничена:

- с северо-востока – жилыми индивидуальными домами по ул. Чехова, 52, Толстого, 57;
- с юго-запада – ул. Толстого;
- с северо-запада – жилыми индивидуальными домами по ул. Маковского.

Площадь земельного участка 0,4222 га.

Отведённый участок с кадастровым номером 54:35:073075:301 находится на городской территории. В соответствии с Градостроительным планом № РФ-54-2-03-0-00-2021-0110 дата выдачи 23.03.2021 земельный участок с кадастровым номером 54:35:073075:301 относится к территориальной зоне ОД-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», в пределах которой установлена «подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки» ОД-1.1. Установлен градостроительный регламент.

Разрешенное использование земельного участка:

Основные виды разрешенного использования - многоквартирные многоэтажные дома.

Минимальный процент застройки 10%, максимальный процент 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземной части).

Минимальный отступ от границ земельного участка 3,0 м для здания и 1,0 м для автостоянок и проекций балконов, крылец, приемков. При совпадении границ участка с красными линиями отступ 0 м.

Участок для строительства многоквартирного дома представляет собой территорию со сложным рельефом, нарушенным хозяйственной деятельностью человека. Отметки поверхности варьируют от 149,3 до 152,78м.

В настоящее время центральную и южную часть площадки занимает котлован глубиной от 1,0 до 2,5м. В котловане устроено свайное поле размерами в осях 36,9х34,8м. Марка свай - С90.30.8. Свайное поле засыпано насыпными грунтами для проезда строительной техники.

Подземные коммуникации на площадке строительства подлежат выносу.

Участок прямоугольной формы, расположен между ул. Чехова и ул. Толстого. Проектируемый жилой дом вписан в форму участка, надземная часть состоит из двух объемов жилого и нежилого назначения. В объеме нежилого назначения расположена автостоянка. В объеме подземной части аналогично.

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.



2 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.

Проектируемые жилые дома размещены в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, складские и промышленные объекты в радиусе до 500 м отсутствуют. Прилегающая территория занята среднеэтажной жилой застройкой и малоэтажными индивидуальными жилыми домами.

3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)

Основанием для проектирования стал выданный Заказчиком Градостроительный план № РФ-54-2-03-0-00-2021-0110 дата выдачи 23.03.2021 г. Площадь земельного участка 0,4222 га.

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

Схема планировочной организации участка разработана на инженерно-топографическом плане масштабом 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры г. Новосибирска МБУ "Геофонд" от 24.09.2020, заказ №143424.

Участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории №3275 от 30.08.2019 г. В соответствии с проектом планировки земельный участок частично расположен в Зоне объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего (полного) общего образования (ОД-5) и в Зоне застройки объектов делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоэтажных жилых домов (ОД-1). Объекты капитального строительства расположены в зоне ОД-1.1. Со стороны зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего (полного) общего образования расположены гостевые парковки. Зонирование земельного участка показано на листе 2 графической части раздела 155-01/21-ПЗУ.

В соответствии с Решением Совета депутатов г. Новосибирска № 1288 от 24.06.2009 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска (с изм. от 28.10.2020) проектируемый многоквартирный многоэтажный жилой дом расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1.1) и относится к разрешенному виду использования отведенного земельного участка.

На основании действующего законодательства получено отклонение по градостроительному показателю «коэффициент плотности застройки» согласно постановлению №2685 от 06.08.2021 приложенного в разделе 155-01/21-ПЗ, коэффициент увеличен до 3.1.

Общая площадь по внутреннему контуру наружных стен надземных этажей здания за исключением площадей помещений общего пользования, встроенно-пристроенных помещений обслуживания жилой застройки, стоянок автомобильного транспорта, технических помещений составляет 13088 кв.м.

Расчет коэффициента плотности застройки земельного участка: $13088/4222 = 3,099$ (проектом принято 3,1).

Принятая схема планировочной организации земельного участка обеспечивает благоустроенную территорию, места для стоянки автомобилей, необходимые площадки дополнены эксплуатируемыми кровлями. Благоустройство территории предусматривает безбарьерную среду для МГН.

Подъезд к участку осуществляется по улице Толстого и по улице Чехова. Проектируемый многоквартирный дом расположен в южной части участка.

Согласно специальным техническим условиям № 08/05.04.2021: на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности объекта: «Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки



во встроенных помещениях много-квартирного многоэтажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска» предусматриваются проезды для пожарной техники по укрепленным газонам и примыкающим к ним тротуарам, при этом конструкция укрепленных газонов и тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

Конструкция и покрытие проездов рассчитаны на нагрузку от веса наиболее тяжелых пожарных автомобилей (до 43 тонн, осевая нагрузка – 16 тонн / ось).

Расположение и количество проездов пожарной техники для жилого дома принять в соответствии с СП 4.13130.2013.

На отдельных участках здания прямо уменьшение (увеличение) расстояния от внешнего края проездов до наружных стен здания менее 8 (но не менее 5) метров или более 10 (но не более 15) метров и ширины проезда для пожарных машин менее 6 метров, но не менее 3,5 метров.

Расстановку пожарной техники подтвердить документом предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ, разрабатываемого в установленном порядке.

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 соответствии с СанПиН 1.2.3685-21.

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 (сбора мусора) до жилого здания в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 - не более 100 м. Для сбора мусора используется системы подземного накопления ТКО.

Площадки для отдыха, игр и занятия физкультурой расположены в северной части на стилобате участка.

От подземного контейнера для сбора ТКО более 20 м до площадки для отдыха, игр и занятия физкультурой.

Разрыв от въезда-выезда в подземную автостоянку до жилого дома обоснован расчетами в Приложениях Б и Г раздела 155-01/21-ООС.

Эксплуатация объекта в штатном режиме обеспечивает необходимый уровень безопасности населения. Предварительные требования к организации санитарно-защитной зоны по Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 глава VII. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»: Нормативный разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 метров. 1. Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п. 7.1.12 примечание к таблице 7.1.1 пп. 1. «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки».

Проведенными расчетами рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере, превышений по фактору химического загрязнения на границе жилой и санитарно-защитной зон не установлено. Не предполагается также превышений по факторам физического воздействия. Таким образом, все располагаемые на проектируемой площадке объекты требуют санитарно-защитный разрыв, который принимается по границе земельного участка.

Мощность звукового давления на границе жилого дома не превышает допустимые 1 ПДУ и составляет 26.02 дБа.

Эквивалентный уровень звука Максимальные расчетные уровни шума в контрольных точках на территории жилой зоны составляют 40,5 дБа, что является значением, не превышающим 1 ПДУ.

СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху,



почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", действующий с 01.03.2021 года, требований по обязательности устройства мусоропроводов не устанавливает. Требования не устанавливал СанПиН 2.1.7.3550-19, действовавший до 01.01.2021 года.

Согласно действующему Федеральному закону от 24.06.1998 N 89-ФЗ статье 3 основным принципам государственной политики в области обращения с отходами принято проектное решение позволяющее снизить количество необрабатываемых отходом и увеличить использования исходного сырья. На данном этапе проектом предусмотрен 1 заглубленный контейнер, в рамках развития: площадка позволяет организовать отдельный способ накопления отходов.

Проектное решение с заглубленным контейнером для сбора ТКО (раздел 155-01/21-ПЗУ лист 3) согласовано с местными органами самоуправления в области обращения с твердыми коммунальными отходами Федеральному закону от 24.06.1998 N 89-ФЗ статье 8 и приложено в разделе 155-01/21-ПЗ.

Подъезд к участку осуществляется по ул. Толстого, ул. Чехова. Присоединение к улично-дорожной сети осуществляется по проекту согласно ТУ 24/01-17/02570-ТУ-79 от 25.03.21 с изменениями от 11.05.21 №24/01-17/04132: П-03-21-ОДД.

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

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка 54:35:073075:301	м.кв.	4222.00
2	Площадь застройки	м.кв.	1665.38
3	Процент застройки (в границах землеотвода)	%	39.45
3.1	Уровень земли:		
	Площадь твердых покрытий	м.кв.	1750.01
	Площадь озеленения	м.кв.	1180.03
3.2	Уровень стилобата:		
	Площадь твердых покрытий	м.кв.	492.79
	Площадь озеленения	м.кв.	358.87
3.3	Итого:		3781.70
4	Площадь твердых покрытий	м.кв.	2242.80
5	Площадь озеленения	м.кв.	1538.90
5.1	Учтенный объем усиления проезда:		
	Площадь газонной решетки в местах пожарных проездов	м.кв.	333.49
6	Количество жителей	человек	429
7	Площадки для хозяйственных целей(ТКО)	м.кв.	41.45
8	Количество машино-мест:		
	По расчету для жилой части	м/м	123
	По расчету для торговой площади	м/м	5
	Итого по расчету	м/м	127



8.1	Парковочные места предусмотрены в количестве: 15 м/мест открытых, гостевых жилого дома (в том числе 6 м/места стандартных размеров для МГН и 1 м/место размерами 3,6х6м для МГН; 8 м/мест); 17 м/мест в надземной закрытой автостоянке (из них 4 м/места гостевые жилого дома и 4 м/мест для торговых площадей; 9 м/мест жилого дома); 99 м/мест в подземной автостоянке (в том числе 5 м/мест для МГН размерами 3,6х6м для жилого дома и 1 м/мест для МГН размерами 3,6х6м для торговых площадей; 93 м/мест жилого дома) - всего 131 м/места.	м/м	131
9	Прочая площадь (площадь застройки надземного паркинга без учета стилобата + площадь застройки жилого дома)	м.кв.	1291.96
9.1	Баланс (п/п 1 - п/п 9 - п/п 3.1)	м.кв.	0.00
10	Площадь торговых помещений	м.кв.	377.65
11	Общая площадь квартир (с учетом лоджий согласно СП 54.13330.2016)	м.кв.	12868.03
12	Количество квартир	шт.	210
13	Коэффициент плотности застройки		3.1
14	Требуется озеленение и благоустройства		
14.1	По расчету	м.кв.	1801.52
14.2	По проекту	м.кв.	1860.07

5 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-геофизические исследования для разработки проектной документации по объекту: «Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Толстого, 9» выполнены ООО "СибГеофизПроект" в 2020 г.

В геоморфологическом отношении площадка находится в пределах правобережного Приобского плато.

Грунты в центральной и северной части площадки (вне котлована) в интервале глубин от 0,3-0,5м до 1,6-4,6 макропористые и проявляют просадочные свойства (I тип грунтовых условий по просадочности).

С поверхности до глубины 0,3-2,2м залегают современные образования, представленные насыпными грунтами (t IV). В пределах исследуемого участка с учетом генезиса, литологического строения и физико-механических свойств грунтов, в соответствии с номенклатурой ГОСТ 25100-2020 «Грунты. Классификация», в пределах исследуемой глубины (12,0-27,0м) выделено 7 инженерно-геологических элементов (ИГЭ). Описание элементов приведено ниже.

ИГЭ-1. Насыпной грунт: смесь суглинка, супеси и песка с включениями щебня и гальки до 5-10%, строительного мусора до 7%, мощностью 0,3-2,2м (t IV).

ИГЭ-2. Супесь пылеватая твердая не набухающая от слабо- до среднепросадочной незасоленная с примесью органического вещества с прослоями суглинка, мощностью 1,3-4,1м (vd II kd).

ИГЭ-2а. Супесь пылеватая твердая не набухающая непросадочная незасоленная с прослоями суглинка, мощностью 1,4-2,6м (vd II kd).

ИГЭ-3. Суглинок легкий пылеватый полутвердый не набухающий непросадочный незасоленный с прослоями твердого, тугопластичного и супеси, мощностью 3,2-5,4м (vd II kd).

ИГЭ-4. Супесь песчаная твердая не набухающая непросадочная незасоленная с прослоями пластичной, суглинка и песка, установленной мощностью 3,2-6,9м, вскрытой в интервале 3,5-4,2м (Saq II kd).



ИГЭ-5. Суглинок легкий пылеватый тугопластичный незасоленный с прослоями полутвердого и супеси, мощностью 0,5-4,0м (Saq II kd).

ИГЭ-6. Супесь песчанистая твердая не набухающая непросадочная незасоленная с частыми прослоями песка, вскрытой мощностью 3,6-5,2м (Saq II kd).

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.

6 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 принят уровень чистого пола 1-го этажа здания, что соответствует абсолютной отметке 152.50.

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. Толстого согласно техническим условиям.

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».

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

Объем земляных планировочных работ составляет:

Насыпь — 348.9 м³;

Выемка — 169.22 м³;

Площадь насыпи — 408.44 м²;

Площадь выемки — 329.94 м².

7 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.

Безопасное движение пешеходов по выделенному земельному участку обеспечивается отсутствием движения автотранспортных средств по территории. Проезд автомобиля к входу в здания допускается только для погрузки и выгрузки груза.

Продолжительность инсоляции площадок.

Требования к инсоляции: Согласно СанПиН 1.2.3685-21 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 северной части участка.

Инсоляция площадок на территории жилых домов соответствует требованиям СанПиН 1.2.3685-21.

Расчет необходимого количества мест для проектируемых домов в образовательных учреждениях

Расчет необходимого количества мест для проектируемых домов в образовательных учреждениях произведен для квартала № 143.01.01.03 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 проектируемого жилого дома – 429 человек.

Необходимое количество мест в детских садах – 15.

2. Общеобразовательные школы: 115 мест на 1000 жителей.

Расчетное количество жителей проектируемого жилого дома – 429 человек.

Необходимое количество мест в школах – 49.

Таблица составлена на основе открытых данных.

№	Адрес жилого дома	Общая площадь квартир, кв.м.	Норма обеспеченности	Кол-во жителей, чел.	Необходимое кол-во мест в детских садах	Необходимое кол-во мест в школах
Данные pkk.rosreestr.ru						
1	г. Новосибирск, ул Толстого, д. 57	139	24	6	1	1
2	г. Новосибирск, ул. Чехова, д. 44	174,8		7	1	1
3	г. Новосибирск, ул Чехова, д. 66	62,8		3	1	1
4	г. Новосибирск, Октябрьский, ул. Сакко и Ванцетти, д. 67	79,3		3	1	1



5	г. Новосибирск, ул. Тургенева, д. 67	290,2		12	1	1
6	г. Новосибирск, ул. Белинского, д. 57	46,4		2	1	1
7	г. Новосибирск, ул. Лескова, д. 68	420,6		18	1	2
Данные 2Gis						
1	Чехова, 68а 3 этажа	300	24	13	1	1
2	Чехова, 64 1 этаж	100		4	1	1
3	Чехова, 62 1 этаж	100		4	1	1
4	Чехова, 60 2 этаж	200		8	1	1
5	Чехова, 58 1 этаж	100		4	1	1
6	Чехова, 54 2 этаж	200		8	1	1
7	Чехова, 52 1 этаж снос	0		0	0	0
8	Чехова, 56 1 этаж снос	0		0	0	0
9	Маковского, 68 1 этаж	100		4	1	1
10	Толстого, 51 / Маковского, 66 1 этаж	100		4	1	1
11	Чехова, 83 1 этаж	100		4	1	1
12	Чехова, 81 1 этаж	100		4	1	1
13	Чехова, 79 1 этаж	100		4	1	1
14	Чехова, 77 1 этаж	100		4	1	1
15	Чехова, 75 1 этаж	100		4	1	1
16	Чехова, 73 1 этаж	100		4	1	1
17	Чехова, 65 1 этаж	100		4	1	1
18	Чехова, 63 1 этаж	100		4	1	1
19	Чехова, 61 / Маковского, 74 1 этаж	100		4	1	1
20	Маковского, 76 1 этаж	100		4	1	1
21	Тургенева, 58 2 этажа	200		8	1	1
22	Тургенева, 62 1 этаж	100		4	1	1
23	Тургенева, 66а 1 этаж	100		4	1	1
24	Тургенева, 64 1 этаж	100		4	1	1
25	Тургенева, 66 1 этаж	100		4	1	1
26	Тургенева, 68 1 этаж	100		4	1	1
27	Тургенева, 81 / Сакко и Ванцетти, 79 1 этаж	100		4	1	1
28	Сакко и Ванцетти, 81 1 этаж	100		4	1	1
29	Тургенева, 75 1 этаж	100		4	1	1
30	Тургенева, 77 1 этаж	100		4	1	1
31	Тургенева, 69 1 этаж	100		4	1	1
32	Тургенева, 65 2 этаж	200		8	1	1
33	Тургенева, 61 1 этаж	100		4	1	1



34	Тургенева, 59 1 этаж	100	4	1	1
35	Тургенева, 57 1 этаж	100	4	1	1
36	Тургенева, 49 / Маковского, 82 1 этаж	100	4	1	1
37	Маковского, 84 1 этаж	100	4	1	1
38	Белинского, 68 1 этаж	100	4	1	1
39	Белинского, 70 1 этаж	100	4	1	1
40	Тургенева, 53 1 этаж	100	4	1	1
41	Белинского, 72 1 этаж	100	4	1	1
42	Белинского, 74 1 этаж	100	4	1	1
43	Тургенева, 55/1 1 этаж	100	4	1	1
44	Белинского, 78а 1 этаж	100	4	1	1
45	Белинского, 78 1 этаж	100	4	1	1
46	Белинского, 78а 1 этаж	100	4	1	1
47	Белинского, 80 1 этаж	100	4	1	1
48	Белинского, 82 1 этаж	100	4	1	1
49	Белинского, 84 1 этаж	100	4	1	1
50	Белинского, 88 1 этаж	100	4	1	1
51	Белинского, 92 / Сакко и Ванцетти, 87 1 этаж	100	4	1	1
52	Сакко и Ванцетти, 85 1 этаж	100	4	1	1
53	Сакко и Ванцетти, 83 1 этаж	100	4	1	1
54	Белинского, 61 2 этажа	200	8	1	1
55	Белинского, 55 3 этажа	300	13	1	1
56	Белинского, 53 1 этаж	100	4	1	1
57	Белинского, 51/2 1 этаж	100	4	1	1
58	Белинского, 51 1 этаж	100	4	1	1
59	Белинского, 51а 1 этаж	100	4	1	1
60	Сакко и Ванцетти, 91 1 этаж	100	4	1	1
61	Сакко и Ванцетти, 93 1 этаж	100	4	1	1
62	Сакко и Ванцетти, 95 1 этаж	100	4	1	1
63	Лескова, 74 1 этаж	100	4	1	1
64	Лескова, 72 1 этаж	100	4	1	1
65	Лескова, 70 1 этаж	100	4	1	1
66	Белинского, 53а 2 этаж	200	8	1	1
67	Лескова, 68 3 этажа	300	13	1	1
ИТОГО				72	75

Суммарно по всем существующим и проектируемым домам необходимо:



Детский сад – 72+15 = 87 мест.

Школы – 75+49 = 124 мест.

Обеспечение объекта необходимым количеством мест осуществляется следующим образом:

Существующие объекты социальной инфраструктуры:

Муниципальное казенное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска "Центр развития ребенка - детский сад № 504".

В шаговой доступности (225 м), в квартале 143.01.01.02, детский сад № 504 (в расчет не включен), адрес: ул. Белинского, 1а, наполняемость – 400 человек (по данным 2019 г.).

Средняя общеобразовательная школа №202.

В шаговой доступности (490 м), в квартале 143.01.01.02, МБОУ СОШ №202 (в расчет не включен), адрес: ул. Белинского, 1, наполняемость – 1174 человека (по данным 2019 г.).

Проектируемые объекты социальной инфраструктуры:

На основании решения Совет Депутатов Города Новосибирска №105 от 24.03.2021

О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от

26.12.2007 № 824 «О Генеральном плане города Новосибирска» в квартале № 143.01.01.03 планируется строительство:

Общеобразовательная организация Школа Ул. Чехова, Октябрьский район

Вместимость до 1100 мест (строительство) до 2030 года

Зона смешанной и общественно деловой застройки.

Шаговая доступность до 200 м.

Дошкольная образовательная организация Детский сад Ул. Белинского, Октябрьский район.

Вместимость до 300 мест (строительство) до 2030 года

Зона смешанной и общественно-деловой застройки.

Шаговая доступность до 200 м.

Показатели развития планируемой территории				
Наименование показателей	Единица измерения	Показатель (современное использование)	Показатель (2030 год)	Расчетный показатель
Площадь участка	га	0.4222		
Коэффициент плотность застройки		2.5		3.1
Жилищный фонд общей площади	кв. м	10555		13088
Число жителей	человек	408		429
Число мест в дошкольные образовательные организации (детские сады)	мест	14	14	15
Общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)	мест	47	47	49



Обеспеченность	кв. м/человека	25.86	27	30
Минимальное превышение показателя в дошкольные образовательные организации (детские сады)	человека			1
Минимальное превышение показателя в общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)	человек			2
Дошкольные образовательные организации (детские сады)	мест	380	1365	
Общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)	мест	1508	4598	
Процент увеличения от запланированных мест в дошкольные образовательные организации (детские сады)	%			0.05
Процент увеличения от запланированных мест в общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)	%			0.05

Показатель средней обеспеченности микрорайона варьируется от 25,86 до 27 на 2030 год.

С учетом увеличения обеспеченности проектируемого жилого дома, проектируемая застройка не оказывает существенного влияния на обеспеченность социальными и культурными объектами.

На основании произведенных расчетов и информации, полученной из решения Совет Депутатов Города Новосибирска №105 от 24.03.2021 О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 «О Генеральном плане города Новосибирска», количество мест в дошкольных образовательных учреждениях составит – 700 мест; количество мест в общеобразовательных учреждениях – 2274 места.

Таким образом, проектируемый жилой дом будет обеспечен объектами социальной инфраструктуры.

Расчет коэффициента плотности застройки земельного участка.

Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, определяемый как отношение общей площади по внутреннему контуру наружных стен надземных этажей зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, за исключением площадей помещений общего пользования, помещений обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, стоянок автомобильного транспорта, технических помещений, ко всей площади земельного участка; (Пункт в редакции, введенной решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.04.2019 N 776) : $13088/4222 = 3,099$



На основании действующего законодательства получено отклонение по градостроительному показателю «коэффициент плотности застройки» согласно постановлению №2685 от 06.08.2021, приложенного в разделе 155-01/21-ПЗ, коэффициент увеличен до 3.1.

8 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

Зонирование территории не предусмотрено.

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

Подъезд к участку осуществляется по ул. Толстого, ул. Чехова. Присоединение к улично-дорожной сети осуществляется по проекту согласно ТУ 24/01-17/02570-ТУ-79 от 25.03.21 с изменениями от 11.05.21 №24/01-17/04132: П-03-21-ОДД

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

Ширина проездов, уклоны, радиусы поворотов отвечают нормативным.

Расчет машино-мест для маломобильных групп населения согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2016 для парковки транспорта инвалидов выделено 10% от расчетного количества, из них 5 машино-мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100, для МГН в кресле-коляске (размером 6 x 3,6 м):

Для жилой части:

На 123 машино-места приходится 12 машино-мест для МГН: в том числе 6 машино-мест стандартных размеров и 5 машино-мест с размерами 6x3,6, дополнительно от количества свыше 100 машино-мест - 23 м/места ($123 - 100 = 23$) приходится $23 * 0.03 = 1$ машино-место с размером 6 x 3,6 м.

Для объектов обслуживания жилой застройки:

$5 * 0,1 = 1$ машино-место для МГН, но не менее одного места в кресле-коляске (размером 6 x 3,6 м);

Размещено на участке машино-мест для маломобильных групп населения:

Для жилой части:

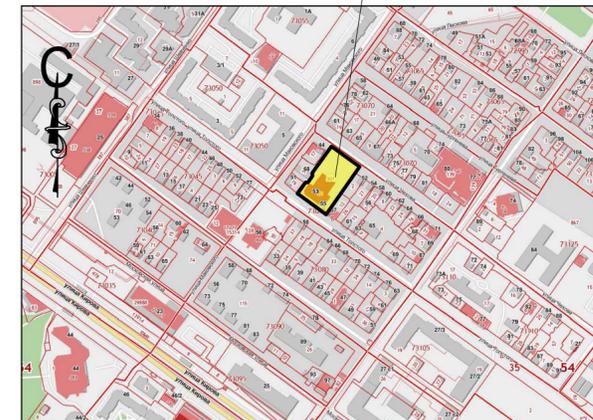
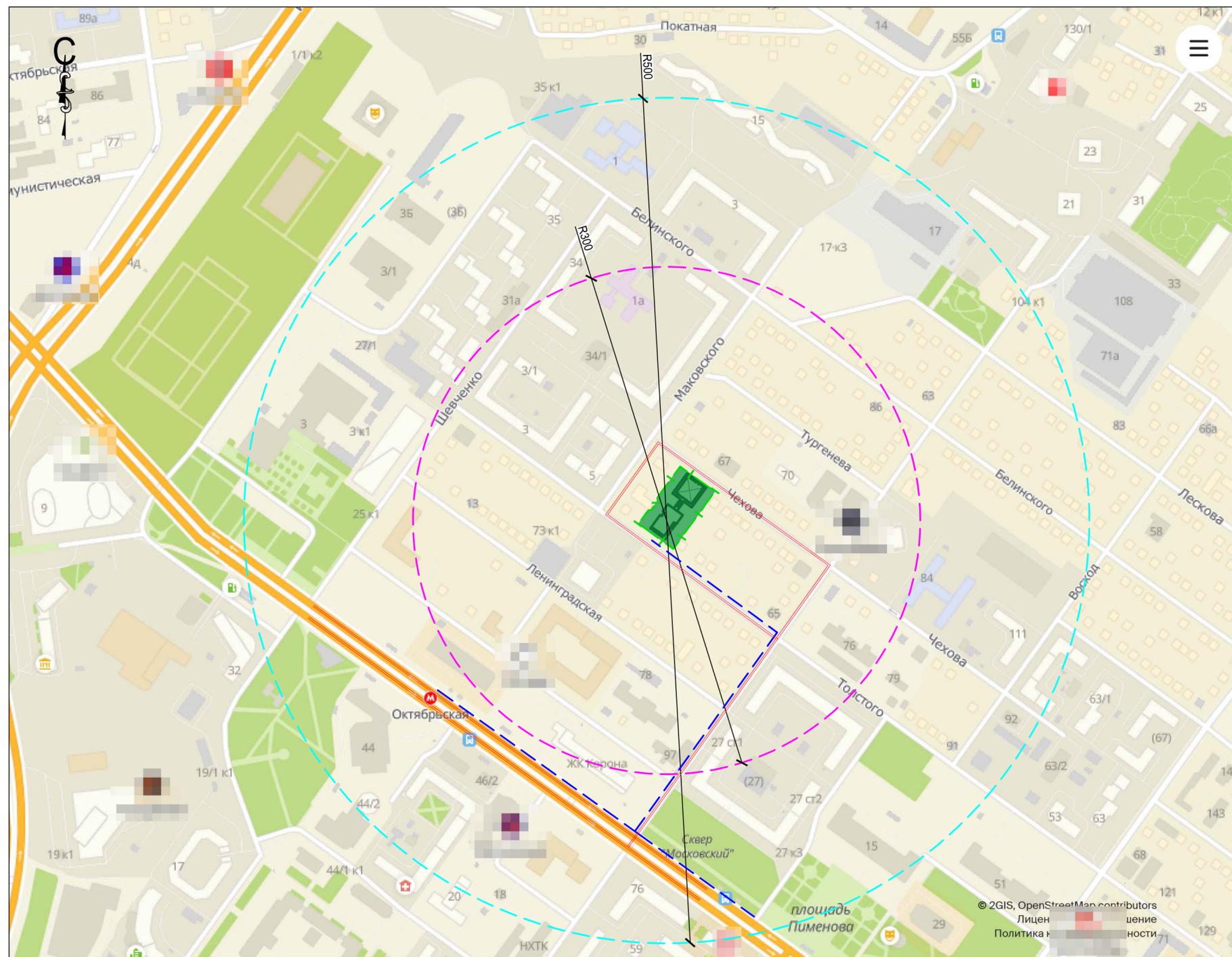
12 машино-мест, из них 5 машино-места размером 6 x 3,6 м в подземной автостоянке и 1 машино-места размером 6 x 3,6 м гостевое открытого хранения остальные 6 машино-места размером 5,3 x 2,5 - 5 на автостоянке, открытой хранения.

Для объектов обслуживания жилой застройки:

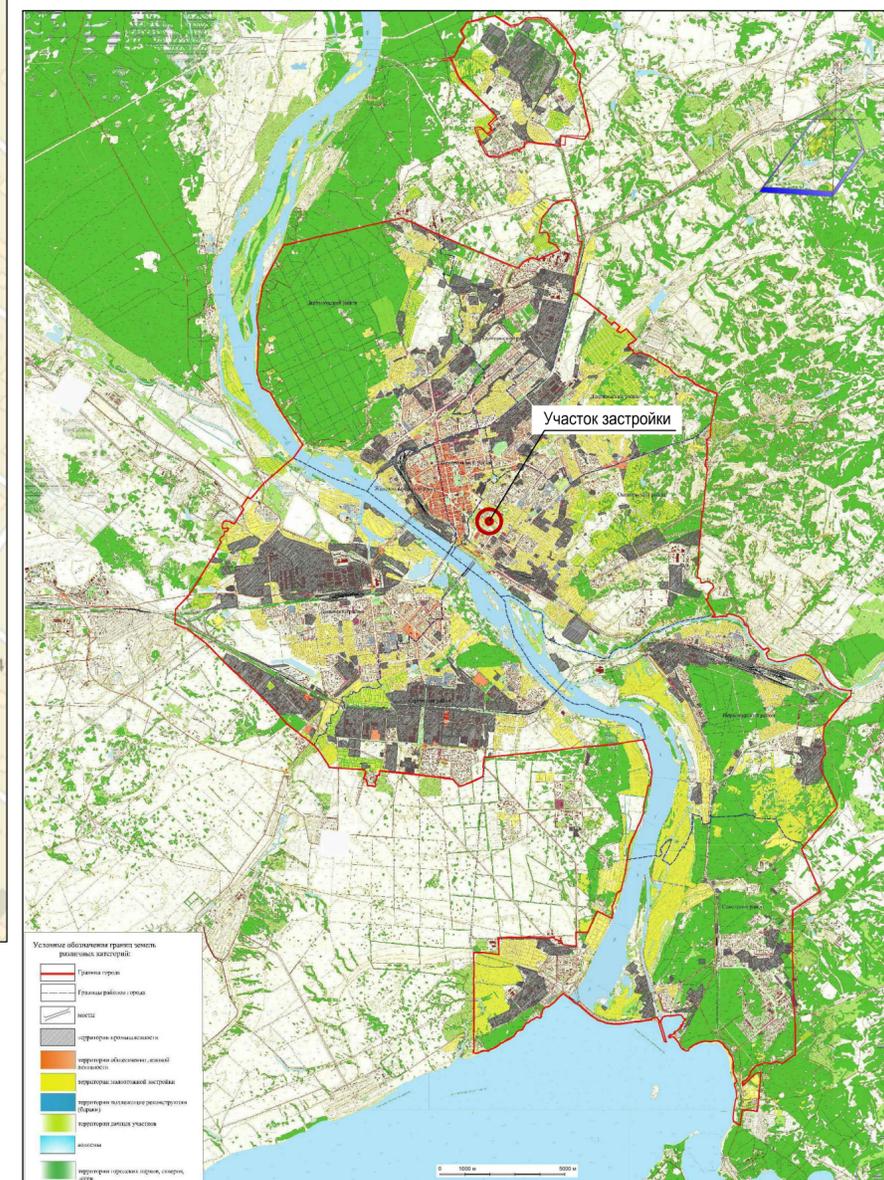
1 машино-место для МГН в кресле-коляске (размером 6 x 3,6 м), подземной автостоянке.

Парковочные места предусмотрены в количестве: 15 м/мест открытых, гостевых жилого дома (в том числе 6 м/места стандартных размеров для МГН и 1 м/место размерами 3,6x6м для МГН; 8 м/мест); 17 м/мест в надземной закрытой автостоянке (из них 4 м/места гостевые жилого дома и 4 м/места для торговых площадей; 9 м/мест жилого дома); 99 м/мест в подземной автостоянке (в том числе 5 м/мест для МГН размерами 3,6x6м для жилого дома и 1 м/мест для МГН размерами 3,6x6м для торговых площадей; 93 м/мест жилого дома) - всего 131 м/места.





Расположение участка застройки на карте города



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |—|— - Граница земельного участка
- - - - - - Радиус пешеходной доступности к объектам общего образования в 500 м
- - - - - - Радиус пешеходной доступности к объектам дошкольного образования в 300 м
- - - - - - Основные пешеходные связи
- — — — — - Движение транспорта



Ивл. № док. Подпись и дата Взам. инв. №

						155-01/21-ПЗУ.ГЧ			
						Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Н.Контр.	Гаврилов			<i>Гаврилов</i>	09.21	Ситуационная схема. (Масштаб 1:2000)	 ООО "ПКБ ГИПЕРИОН" г.Новосибирск www.pkb-giperion.ru		
Проверил	Касьянов			<i>Касьянов</i>	09.21				
Разработал	Дьяков			<i>Дьяков</i>	09.21				



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Название и обозначение	Этажность (Кол-во этажей)	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3				
			зданий	Квартир	застройки		здания	всего			
					здания	всего			общая нормируемая*	всего	
1	Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многотажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многотажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска	25 (26)	1	210	210	1665.38	1665.38	21907.65	21907.65	75409.96	75409.96
	Общая площадь здания (подземной части)							3303.98	3303.98		
	Общая площадь здания (надземной жилой части включая эксплуатируемые кровли)							18603.67	18603.67		
	Строительный объем ниже отп.0,000									13503.79	13503.79
	Строительный объем выше отп.0,000									61906.17	61906.17
*	Площадь покрытия автостоянки включая благоустройство							2177.60	2177.60		
*	Площадь эксплуатируемой кровли паркинга стилобат включая благоустройство							897.63	897.63		

Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштабом 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры г.Новосибирска МБУ "Геофонд" от 24.09.2020, заказ №143424.

Схема расположения планшетов

1: За месяц до сдачи проекта в ТУ АИТ мэрии данная копия топографического плана в обязательном порядке представляется на рассмотрение в дежурный план города.

Примечание:
1. За месяц до сдачи проекта в ТУ АИТ мэрии данная копия топографического плана в обязательном порядке представляется на рассмотрение в дежурный план города.

ТРЕБОВАНИЕ
На данном инженерно-топографическом плане не выделены геодезические пункты:
Геодезических пунктов нет

Мэрия города Новосибирска • Департамент строительства и архитектуры
Муниципальное казенное учреждение "Геофонд" города Новосибирска

		Для служебного пользования	
Заказ	Листов	Лист №	Лист №
143424	1	1	1

Наименование объекта: Проектирование реконструкции объекта незавершенного строительства в многоквартирный многотажный жилой дом с подземной автостоянкой и встроеными помещениями общественного назначения по ул. Толстого

Исполнитель: ООО Специализированный застройщик "Мегатрийд"

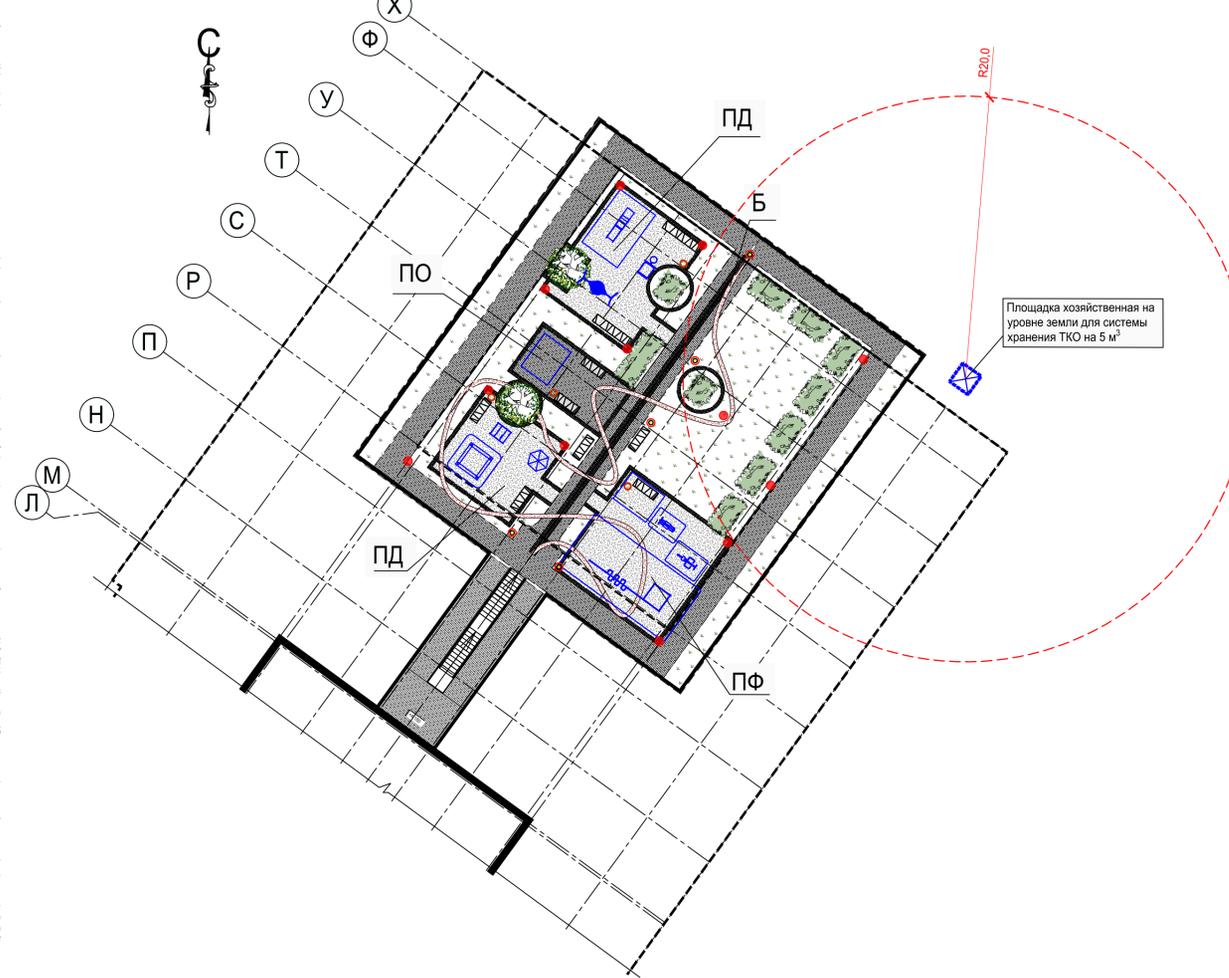
Инженерно-топографический план
Масштаб 1:500
Исполнитель: ООО "НИЦ" в сентябре 2020 г.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница земельного участка
 - Граница допустимого размещения объекта капитального строительства (отступ 3 м от границы участка для надземной части / 1 м для подземной части)
 - Проектируемое здание / подземная часть
 - Граница проектирования
 - Красная линия. Допустимо размещения объекта капитального строительства без отступа
 - Геодезические координаты
 - Проезды
 - Газон укрепленный с твердым покрытием для проезда пожарной техники
 - Ограждение территории

Уточненные привязки подземной части см. раздел 155-01/21 - АР лист 1, 2, 4

155-01/21-ПЗУ.ГЧ									
Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многотажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многотажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска									
1	-	Зам.	155/02	09.21					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Многоквартирный многотажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многотажного дома	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Н.Контр.	Гаврилов			09.21					
Проверил	Касьянов			09.21					
Разработал	Дьяков			09.21					
Схема планировочной организации земельного участка. (Масштаб 1:500)							ООО "ПКБ ГИПЕРИОН" г.Новосибирск www.pkб-giperion.ru		

Имя, № док.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------



№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка 54:35:073075:301	м.кв.	4222.00
2	Площадь застройки	м.кв.	1665.38**
3	Процент застройки (в границах землепотова)	%	39.45
3.1	Уровень земли:		
	Площадь твердых покрытий	м.кв.	1750.01
	Площадь озеленения	м.кв.	1180.03
3.2	Уровень стилобата:		
	Площадь твердых покрытий	м.кв.	492.79
	Площадь озеленения	м.кв.	358.87
3.3	Итого:		3781.70
4	Площадь твердых покрытий	м.кв.	2242.80
5	Площадь озеленения	м.кв.	1538.90
5.1	Учетный объем усиления проеда:		
	Площадь газонной решетки в местах пожарных проездов	м.кв.	333.49
6	Количество жителей	человек	429
7	Площади для хозяйственных целей(ТКО)	м.кв.	41.45
8	Количество машино-мест:		
	По расчету для жилой части	м/м	123
	По расчету для торговой площади	м/м	5
	Итого по расчету	м/м	127
8.1	Парковочные места предусмотрены в количестве: 15 м/мест открытых, гостевых жилого дома (в том числе 6 м/места стандартных размеров для МГН и 1 м/место размерами 3,6х6м для МГН); 8 м/мест; 17 м/мест в надземной закрытой автостоянке (из них 4 м/места гостевые жилого дома и 4 м/мест для торговых площадей; 9 м/мест жилого дома); 99 м/мест в подземной автостоянке (в том числе 5 м/мест для МГН размерами 3,6х6м для жилого дома и 1 м/мест для МГН размерами 3,6х6м для торговых площадей; 93 м/мест жилого дома) - всего 131 м/места.	м/м	131
9	Прочая площадь (площадь застройки надземного паркинга без учета стилобата + площадь застройки жилого дома)	м.кв.	1291.96
9.1	Балкн (n/n 1 - n/n 9 - n/n 3.1)	м.кв.	0.00
10	Площадь торговых помещений	м.кв.	377.65
11	Общая площадь квартир (с учетом лоджий согласно СП 54.13330.2016)	м.кв.	12868.03
12	Количество квартир	шт.	210
13	Коэффициент плотности застройки		3.1
14	Требуется озеленение и благоустройство		
14.1	По расчету	м.кв.	1801.52
14.2	По проекту	м.кв.	1860.07

* Мост стилобата и консольные свесы менее высоты 4.5 м
 ** Учтены консольные свесы и мост стилобата в площади застройки

Расчет машино-мест:
 Для объектов, торговая площадь которых составляет до 400 кв. метров, - 1 машиноместо на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);
 - общая площадь ритейла 377.65 кв. м
 - количество м/м для ритейла - 377.65/80 = 5 м/м
 Для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднетажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома» - 1 машиноместо на 105 кв. метров общей площади квартир, но не менее 0.5 машиноместа на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест
 - общая площадь квартир - 12868.03 кв. м.
 - количество квартир - 210
 - общее количество м/м - 12868,03/105 = 123 м/м.
 из них 123*0,15 = 19 гостевые
 Требуемое количество м/м для объекта - 123 + 5 = 128 м/м.

Парковочные места предусмотрены в количестве: 15 м/мест открытых, гостевых жилого дома (в том числе 6 м/места стандартных размеров для МГН и 1 м/место размерами 3,6х6м для МГН; 8 м/мест); 17 м/мест в надземной закрытой автостоянке (из них 4 м/места гостевые жилого дома и 4 м/мест для торговых площадей; 9 м/мест жилого дома); 99 м/мест в подземной автостоянке (в том числе 5 м/мест для МГН размерами 3,6х6м для жилого дома и 1 м/мест для МГН размерами 3,6х6м для торговых площадей; 93 м/мест жилого дома) - всего 131 м/места.

Расчет площадок:
 В соответствии с Решением Совета депутатов г. Новосибирска № 1288 от 24.06.2009 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (с изм.от 28.10.2020) для зоны ОД-1.1 предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослых населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования «среднетажная жилая застройка», «многоэтажная жилая застройка» - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир; 12868,03 кв.м х 0.14 = 1801,52 кв.м - по расчету 1860.07 кв.м - по проекту

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Условное изображение	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1		Газон обыкновенный (смесь мятлика лугового, овсяницы красной, полевицы белой, райграса пастбищного): - площадь газона, м² - расход семян, кг	-	846.54 34	с подсыпкой растительной земли h=0,15 м; норма высева 40 г/м²
2		Газон обыкновенный стилобат(смесь мятлика лугового, овсяницы красной, полевицы белой, райграса пастбищного): - площадь газона, м² - расход семян, кг	-	358.87 15	с подсыпкой растительной земли h=0,15 м; норма высева 40 г/м²
3		Газон укрепленный (смесь мятлика лугового, овсяницы красной, полевицы белой, райграса пастбищного): - площадь газона, м² - расход семян, кг	-	333.49 14	Тип.3 с подсыпкой растительной земли h=0,03 м; норма высева 40 г/м²
4		Крупномер дерево	-	2	
5		Небольшое дерево	-	17	
6		Кустарник	-	27	
7		Травянистые многолетники	-	16	
8		Небольшое дерево/Кустарник	-	10	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Урна для мусора	6	
2		Скамейка прямая, длина 1.8 м	7	
3		Скамейка прямая, длина 3 м	9	
4		Воркаут для спортивной площадки		«Воркаут»
5		Тренажер уличный		«Эллиптический»
6		Тренажер уличный		«Гребля»
7		Горка		«Самолётик»
8		Спортивная серия для младшего возраста		
9		Качели-гнездо		
10		Качалка на ружине		«Кабриолет»
11		Песочный дворик домик		
12		Домик		«Карандаш»
13		Теневой навес		
14		Фонарный столб		
15		Наземный светильник, освещающий здание		
16		Наземный светильник		
17		Системы хранения ТКО, Molok Classic - 5 м³		Согласно расчету не менее 2,44 м³

Экспликация площадок

№ по ПЗУ	Наименование	Удельный размер	Ед. измер.	Нормативное (Расчет общий)	По проекту		
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	14 м² на 100 м² общей площади квартир	м²	=12868,03 / 100*14 = 1801.52	122.91		
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения		м²		34.24		
ПФ	Площадка для занятий физкультурой		м²		84.34		
ПХ	Площадка хозяйственная		м²		41.45		
Б	Пешеходная дорожка		м²		38.23		
	Озеленение придомовой территории		м²		1180.03		
	Озеленение стилобата		м²		358.87		
	Общая площадь благоустройства:		м²		1860.07		
	Площадка для стоянки индивидуальных автотранспортных средств для жильцов 12868,03 м² / 105 м² * 1 м/мест = 123 м/мест, но не менее 210 кв. * 0.5 м/мест = 105 м/мест, в том числе 15% гостевые 123 м/мест * 0.15 = 19 м/мест		на 105 м² общей площади квартир 1 м/место		м/мест	123	126 в т.ч. 99 подземный паркинг, 17 надземный паркинг и 10 открытого хранения
	Площадка для стоянки индивидуальных автотранспортных средств посетителей торговой части 377.65 м² / 80 м² * 1 м/мест = 5 м/мест		на 80 м² общей площади 1 м/место		м/мест	5	5 открытого хранения



Декоративная бетонная плитка по ГОСТ 17608-91 -0,08м
 Цементно-песчаный раствор М200* -0,05м
 Песок по ГОСТ 8736-93* -0,15м
 Уплотненный грунт

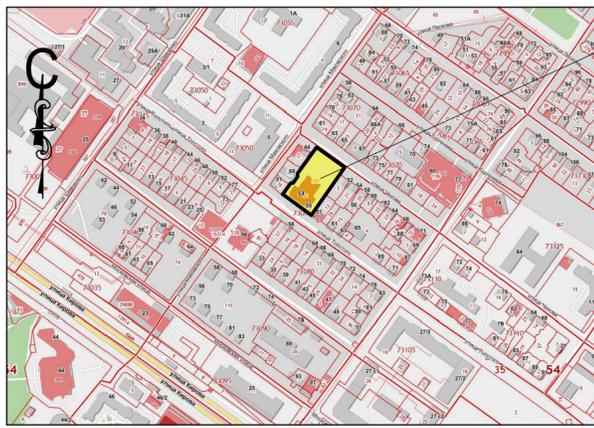
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница земельного участка
 - Граница допустимого размещения объекта капитального строительства (отступ 3 м от границы участка для надземной части / 1 м для подземной части)
 - Проектируемое здание / подземная часть
 - Граница проектирования
 - Красная линия. Допустимо размещения объекта капитального строительства без отступа
 - Проезды "газон укрепленный с твердым покрытием для проезда пожарной техники"
 - Ограждение территории
 - Водоотводные лотки Л1, Л2, Л3 поверхностных вод
 - Подпорная стенка

Данный проект разработан на инженерно-топографическом плане масштабом 1:500, выданном Департаментом строительства и архитектуры г.Новосибирска МБУ "Геофронд" от 24.09.2020, заказ №143424.

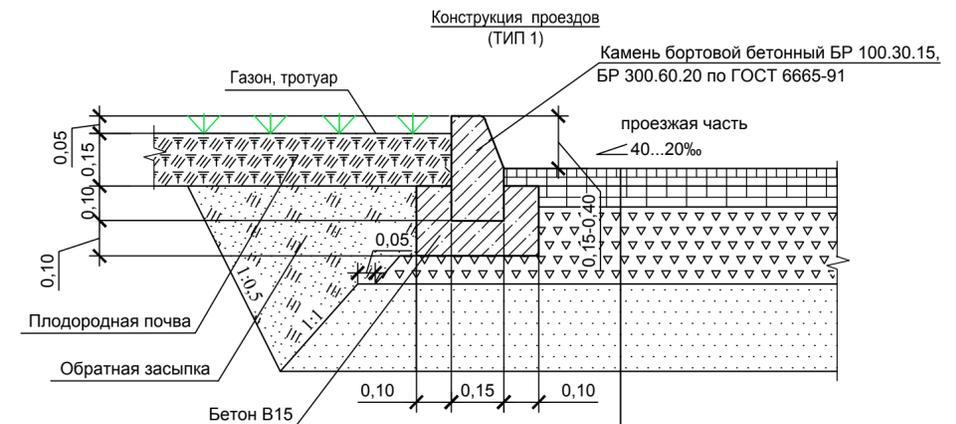
Улы типов покрытий см. лист 4.
 Составы покрытий эксплуатируемых кровель указаны в разделе 155-01/21-АР
 Все парковочные места открытого хранения - гостевые.

					155-01/21-ПЗУ.ГЧ		
					Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоквартирный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встраиваемых помещениях многоквартирного многоквартирного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска		
1	-	Зам.	155/02	09.21	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Коп.уч.	Лист	Ндож.	Подпись	Дата		
Н.Контр.	Гаврилов			09.21	П	3	
Проверил	Касьянов			09.21			
Разработал	Дьяков			09.21			
					Благоустройство территории. (Масштаб 1:500)		
					ООО "ПКБ ГИПЕРИОН" г.Новосибирск www.pkbgiperon.ru		

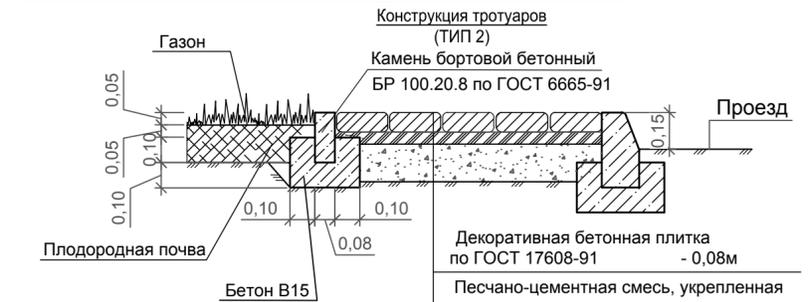
Имя, № док. Подпись и дата. Взам. инв. №



Земельный участок с кадастровым номером 54:35:073075:301

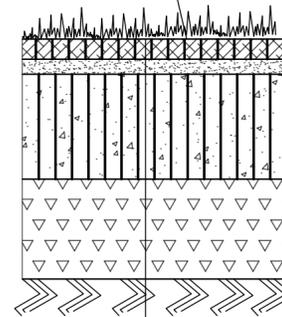


Мелкозернистый плотный асфальтобетон тип Б	
марки I по ГОСТ 9128-2009 на битуме БНД 90/130	- 0,04 м
Крупнозернистый пористый асфальтобетон тип Б	
марки I по ГОСТ 9128-2009 на битуме БНД 90/130	- 0,06 м
Щебень ГОСТ 25607-94* уложенный по способу заклинки	- 0,20 м
Песок по ГОСТ 8736-93* (Еосн.-100Мпа)	- 0,25 м
Уплотненный грунт (K=0,98)	



Декоративная бетонная плитка по ГОСТ 17608-91	- 0,08м
Песчано-цементная смесь, укрепленная 10% цемента, ГОСТ 23558-94	- 0,05м
Песок по ГОСТ 8736-93*	- 0,15м
Уплотненный грунт	

Конструкция укрепленного газона (ТИП 3)
Газон посевной укрепленный



Плодородная почва	- 0,08м
Газонная решетка заполненная грунтом	- 0,04 м
Выравнивающий слой из песка по ГОСТ 8736-93*	- 0,03 м
Геотекстиль полипропиленовый плотностью 105 г/м ²	
Георешетка 210x210, заполненная щебнем фракции 20-40 мм по ГОСТ 25607-94*	- 0,210 м
Дренажный слой - щебень фракции 20-40 мм по ГОСТ 25607-94*	- 0,200 м
Уплотненный грунт (K=0,98)	

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница земельного участка
 - Граница допустимого размещения объекта капитального строительства (отступ 3 м от границы участка для надземной части / 1 м для подземной части)
 - Проектируемое здание / подземная часть
 - Граница проектирования
 - Красная линия. Допустимо размещения объекта капитального строительства без отступа
 - Проезды
 - *газон укрепленный с твердым покрытием для проезда пожарной техники
 - Водоотводные лотки Л1, поверхностных вод
 - Подпорная стенка
 - 153.20 - Верхняя планировочная отметка по стене
 - 153.20 - Нижняя планировочная отметка по стене
 - 153.10 - Существующая отметка
 - 153.20 - Проектная отметка
 - 153.20 - Существующая отметка
 - 12 - Уклон в промилле
 - 8.2 - Расстояние, м
 - 153.10 / 153.00 - Проектируемые горизонталы вертикальной планировки через 0,1 м

Узлы типов покрытий см. лист 4.
Составы покрытий эксплуатируемых кровель указаны в разделе 155-01/21-АР

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

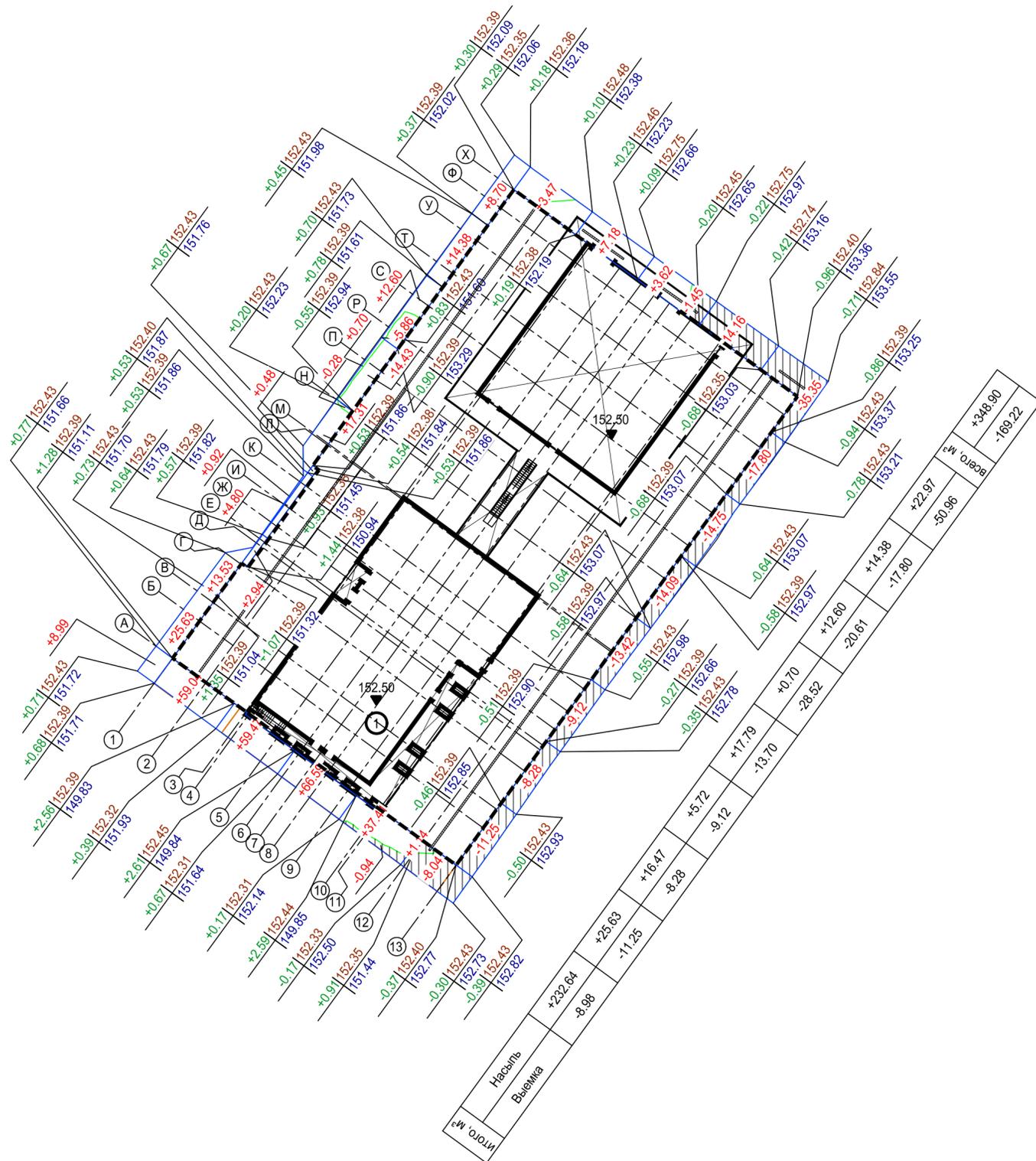
					155-01/21-ПЗУ.ГЧ			
					Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	4	
Н.Контр.	Гаврилов				09.21	План организации рельефа		
Проверил	Касьянов				09.21			
Разработал	Дьяков				09.21			
						ООО "ПКБ ГИПЕРИОН" г.Новосибирск www.pkb-giperion.ru		



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	348.90	169.22	
2. Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:		13205	
а) подземных частей здания;		13057	
б) автодорожных покрытий;		95	h=0,55м
в) покрытий тротуаров;		49	h=0,28м
г) плодородной почвы на участках озеленения;		4	h=0,15м
д) плодородной почвы на участках озеленения укрепленный газон;		167.95	299.91*0,56 h=0,56м
3. Поправка на уплотнение	35		
4. Всего пригодного грунта	384	13374	
5. Избыток пригодного грунта	12990		
6. Плодородный грунт, всего, в т. ч. :		0	
а) используемый для озеленения территории;	4		
б) Недостаток плодородного грунта	-4		
6. Итого перерабатываемого грунта	13374	13374	

Площадь картограммы - 738.38 м², в том числе:
Насыпь - 408.44 м²
Выемка - 329.94 м²

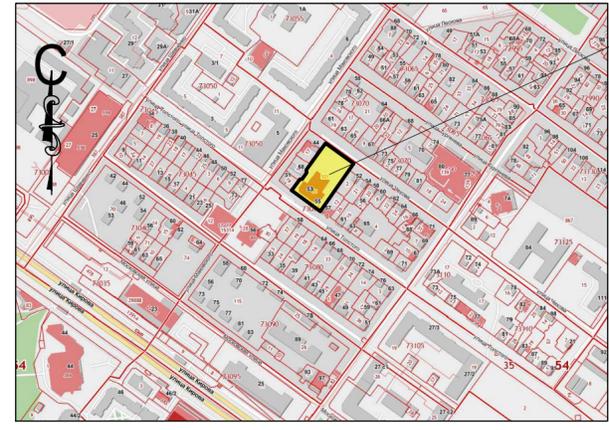
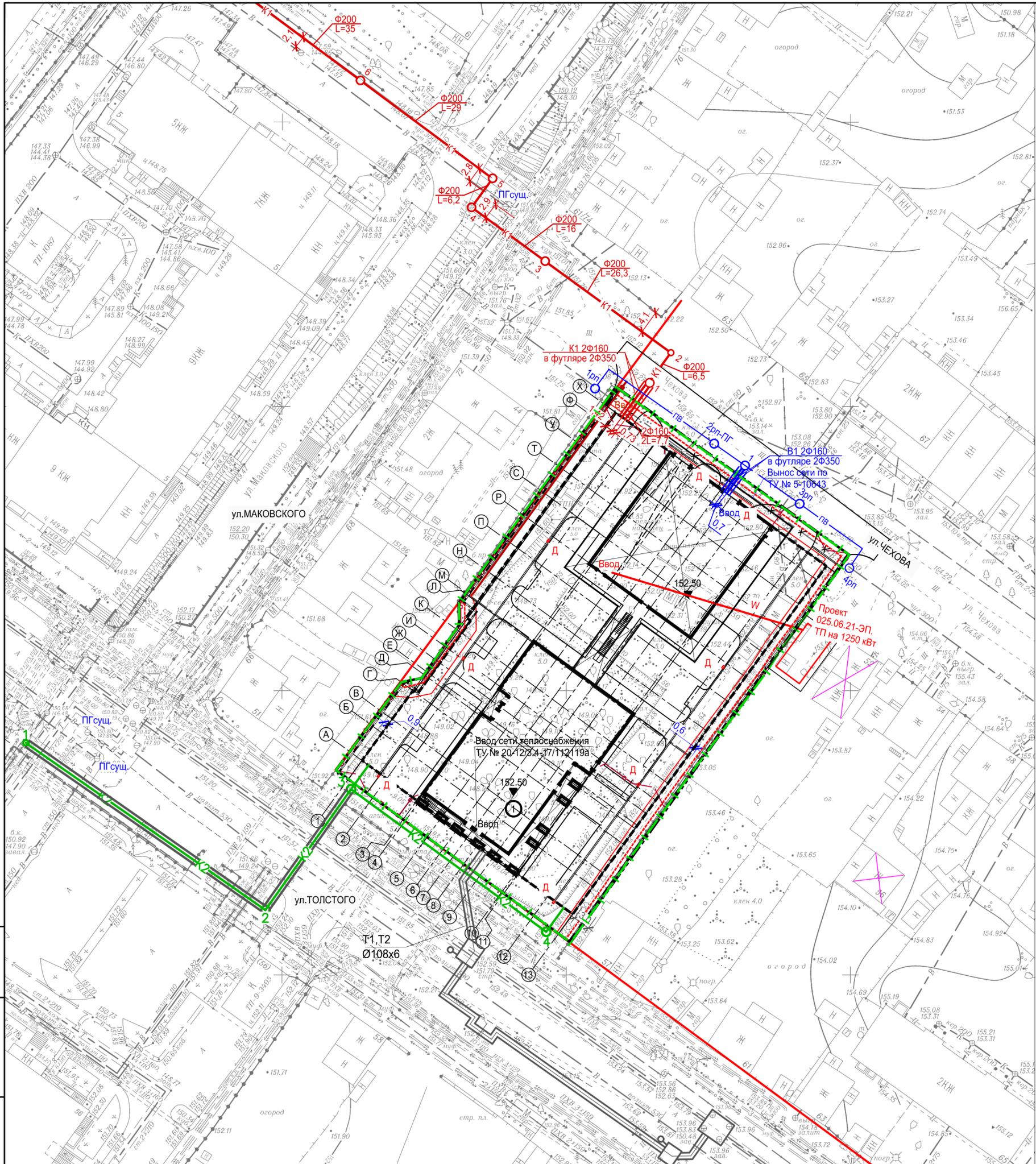


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница земельного участка
 - Граница допустимого размещения объекта капитального строительства (отступ 3 м от границы участка для надземной части / 1 м для подземной части)
 - Проектируемое здание / подземная часть
 - Граница проектирования
 - Красная линия. Допустимо размещения объекта капитального строительства без отступа
 - +0.10 | +160.00 - Планировочная отметка земли, м
+159.90 - существующая отметка земли, м (со снятием плодородного слоя)
рабочая отметка насыпи (выемки) грунта, м

1. Сетка квадратов для подсчета земляных масс разбита через 10м от начала разбивочной сетки оси А, 1.

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

155-01/21-ПЗУ.ГЧ					
Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома				Стадия	Лист
				П	5
Н.Контр.	Гаврилов		09.21		
Проверил	Касьянов		09.21		
Разработал	Дьяков		09.21		
План земельных масс				ООО "ПКБ ГИПЕРИОН" г.Новосибирск www.pkb-giperion.ru	



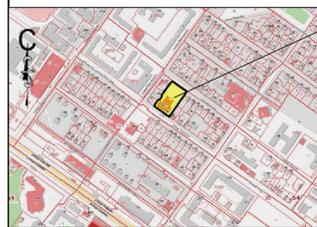
Земельный участок с кадастровым номером 54:35:073075:301

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка
- Граница допустимого размещения объекта капитального строительства (отступ 3 м от границы участка для надземной части / 1 м для подземной части)
- Проектируемое здание / подземная часть
- Граница проектирования
- Красная линия. Допустимо размещения объекта капитального строительства без отступа
- Ограждение территории
- Проектируемые сети теплоснабжения проект 06-1-2021-ТС
- Проектируемые сети электроснабжения проект 025.06.21-ЭП
- Проектируемый хоз-питьевой водопровод проект 155-01/21-НВК
- Проектируемая хоз-бытовая канализация проект 08-2021-НК2
- Проектируемая ливневая канализация проект 06-1-2021-ТС
- Вынос сети водоснабжения по ТУ № 5-10643 от 10.15.18
- Водоотводные лотки Л1, Л2, Л3 поверхностных вод

Ивл. № док. Подпись и дата Взам. инв. №

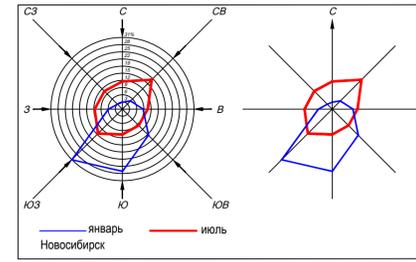
					155-01/21-ПЗУ.ГЧ				
					Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома	Стадия	Лист	Листов
							П	6	
Н.Контр.	Гаврилов			09.21		Сводный план инженерных сетей		ООО "ПКБ ГИПЕРИОН" г.Новосибирск www.pkb-giperion.ru	
Проверил	Касьянов			09.21					
Разработал	Дьяков			09.21					



Земельный участок с кадастровым номером 54:35:073075:301



Обозначение	Наименование	Обозначение	Наименование
	Распашные ворота		Проектируемые здания и сооружения
	Стенд со схемами строповки		Прожекторная мачта
	Пожарный щит		Сварочный цех
	Временный модульный бытовой городок строителей		Временная дорога по дорожным плитам
	Информационный щит (паспорт объекта)		Площадка временного складирования материалов
	Треугольники видимости (L=3м)		Площадка складирования опалубки
	Изымаемые участки		Временное ограждение строительной площадки
	Мойка колес		Граница земельного участка
	Откатные ворота, со стороны ул. Толстого		Граница допустимого размещения объекта капитального строительства (отступ 3 м от границы участка)
	Калитка		Временная дорога по покрытию подземной парковки
	Парковочное место		



Ограждение по ул. Толстого установить на дорожные плиты с креплением на анкера

Участок в собственности ООО Специализированный застройщик Мегатрейд

Пояснение к листу

- Конструкция ограждения со стороны ул. Чехова: Стойки: Труба стальная профильная 80 x 40 t=4 мм; шаг 3000 мм. Направляющие: Труба стальная профильная 40 x 20 t=2 мм; шаг 900 мм. Антискоррозийное покрытие: грунт-эмаль КОРПРОЕД 3 в 1. Метод крепления стоек: Бетонирование с армированием (B15 Rtr=17,5; A500C d=12 мм). Глубина сважины: 1000 мм. Диаметр сважины: 300 мм. Закладные: прокат листовая t=8мм (гладкий). Покрытие: Профлист оцинкованный МП-20 x1150 t=0,45мм (полимерное покрытие RAL 7016, матовый). Расположение рисунка профлиста: вертикально. Высота ограждения: 2000 мм. Длина ограждения: - с устройством защитного козырька - 90,2 м; - без устройства защитного козырька - 187,4 м.
- Со стороны ул. Толстого предусмотреть ограждение 3D GARDIS, длина которого составляет 36 м.
- Стороны ул. Чехова и ул. Толстого требуется выполнить ограждение с защитным козырьком. Конструкция защитного козырька: Вылет козырька относительно плоскости ограждения: 1200 мм. Кронштейны: Труба стальная профильная 60 x 40 t=4 мм; шаг 3000 мм; Прокат уголок 63x63мм, t=5мм; Заглушка пластиковая 60x40 цвет чёрный.

- Направляющие: Труба стальная профильная 30 x 30 t=3 мм; шаг 500 мм. Антискоррозийное покрытие: грунт-эмаль КОРПРОЕД 3 в 1. Покрытие: Профлист оцинкованный МП-20 x1150 t=0,5мм (полимерное покрытие RAL 7016, матовый). Длина козырька: 90,2 м.
- Со стороны ул. Чехова требуется предусмотреть устройство деревянного настила шириной 1,5м толщиной 0,2м, в связи с отсутствием пешеходной дорожки.
 - Конструкция ворот и калиток: Тип ворот и калиток со стороны ул. Чехова: распашные. Тип ворот и калиток со стороны ул. Толстого: ворота откатные. Стойки ворот и калиток: Труба стальная профильная 140 x 140 t=6 мм. Метод крепления стоек: Бетонирование с армированием (B15 Rtr=17,5; A500C d=12 мм). Глубина сважины: 1500 мм. Диаметр сважины: 300 мм. Закладные: прокат листовая t=8мм (гладкий). Рама ворот и калиток: Труба стальная профильная 80 x 40 t=4 мм. Заполнение ворот и калиток: Труба стальная профильная 40 x 20 t=2 мм, шаг 150 мм. Размер проёма ворот: 6000 мм. Размер проёма калитки 1200 мм. Окраска ворот и калиток: полимерная RAL 7016 матовая.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Название и обозначение	Этажность	Количество						Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			зданий		квартир		застройки		общая нормируемая		здания	
			здания	квартир	здания	квартир	здания	квартир	здания	квартир	здания	квартир
1	Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоквартирный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встраиваемых помещениях многоквартирного многоквартирного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска	25 (26)	1	210	210	1665,38	1665,38	21907,65	21907,65	75409,96	75409,96	
	Строительный объем ниже отм.0.000									13503,79	13503,79	
	Строительный объем выше отм.0.000									61906,17	61906,17	

Данный лист не является разрешительным документом для производства работ, а является основанием для разработки ППР. До начала производства работ необходимо разработать ППР. Данный лист читать совместно с пояснительной запиской.

155-01/21-ПЗУ.ГЧ					
Реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный многоквартирный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встраиваемых помещениях многоквартирного многоквартирного дома по ул. Толстого, 9 в Октябрьском районе г. Новосибирска					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подп.	Дата	
Многоквартирный многоквартирный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встраиваемых помещениях многоквартирного многоквартирного дома			Стадия	Лист	Листов
			П	7	
Н.Контр.	Гаврилов	09.21	ООО "ПКБ ГИПЕРИОН" г.Новосибирск www.pkб-giperion.ru		
Проверил	Вольф	09.21			
Разработал	Скульба	09.21			