



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «КИВИ ПРОПЕРТИЗ»

ИНН 5410067061; Г.НОВОСИБИРСК УЛ. КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, 1 ОФ.7; ТЕЛ. +7(383)263-10-50

**Многоквартирный жилой дом по  
ул. Первомайская, 200б в Первомайском  
районе г. Новосибирска.**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2 "Схема планировочной  
организации земельного участка"

**06.06-18 –ПЗУ**

Том 2

2019г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «КИВИ ПРОПЕРТИЗ»

ИНН 5410067061; Г.НОВОСИБИРСК УЛ. КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, 1 ОФ.7; ТЕЛ. +7(383)263-10-50

**Многоквартирный жилой дом по  
ул. Первомайская, 200б в Первомайском  
районе г. Новосибирска.**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной  
организации земельного участка"

**06.06-18 –ПЗУ**

Том 2

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

Директор

Лебедев

Главный инженер проекта


Гуцина

2019г.



## Состав проектной документации

Ном. тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	06.06-18 -ПЗ	Пояснительная записка.	
2	06.06-18 -ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка.	
3	06.06-18 -АР	Архитектурные решения.	
4	06.06-18 -КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения.	
5	06.06-18-ИОС	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1.	06.06-18-ИОС5.1	Электроснабжение	
5.2.	06.06-18-ИОС5.2	Водоснабжение	
5.3.	06.06-18-ИОС5.3	Водоотведение	
5.4.	06.06-18-ИОС5.4	Отопление, вентиляция	
6	06.06-18-ПОС	Проект организации строительства	
7			
8	06.06-18-ПМООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	06.06-18-ПБ	Мероприятия по пожарной безопасности	
10	06.06-18-ОДИ	Организация доступа инвалидов	
10.1	06.06-18-ЭЭФ	Мероприятия по энергетической эффективности	
11	06.06-18-ТОБЭ	Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства	

Взам. инв. №													
	Подп. и дата												
Инв. № подл.								<b>06.06-18 - СП</b>					
	Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Состав проектной документации				Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Пальчунов			06.19	П					1		
	Проверил	Гущина											
	Н.контроль	Лебедев											
											ООО "КиВи Пропертиз"		

**Многоквартирный жилой дом по  
ул. Первомайской, 200б в Первомайском  
районе г. Новосибирска.**

**Проектная документация**

06.06-18 -ПЗУ.Т

**Текстовая часть**

## Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

### Содержание тома

Часть	Наименование	стр., лист
	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
	2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	3
	2.2. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	4
	2.3. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	2.4. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	5
	2.5. Описание решений по благоустройству территории	5
	2.6. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	6
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
1	Разбивочный план	7
2	План благоустройства	8
3	Сводный план наружных инженерных сетей	9

## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

### 2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Площадка, отведенная под строительство, расположена по адресу:  
г. Новосибирск, ул. Первомайская, 200б

Кадастровый номер земельного участка: 54:35:082780:10

Территория в границах отвода – 0,2804 га.

Строительная площадка под здание – в основном ровная, с небольшим уклоном с севера на юг. Отметки поверхности колеблются в пределах от 119,89 до 118,32 м.

Расчетные характеристики района строительства приняты в соответствии со СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»: Актуализированная версия СНиП 23-01-99\*

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1	Климатический район строительства	IV
2	Расчетная температура наиболее холодной пятидневки	-37 °С
3	Расчетная температура наиболее холодных суток	-41 °С
4	Нормативный напор ветра для II района, кг/м <sup>2</sup>	38
5	Расчетный вес снегового покрова для IV района кг/м <sup>2</sup>	240
6	Сейсмичность района, баллов	6
7	Нормативная глубина промерзания грунта м	2,2
8	Продолжительность периода со среднесуточной $t < 0$ °С, дней	187

В настоящее время на площадке расположены металлические гаражи

На площадке существуют зеленые насаждения: кустарники.

										Стр.
										3
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

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

*В соответствии с градостроительным планом земельного участка утвержденного постановлением мэрии г. Новосибирска*

*- предельное количество надземных этажей(зданий строений) – 19 (минимальное), 25(максимальное). Проектируемое здание насчитывает 8 надземных этажей.*

*- минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%, максимальный – 40%. Проектируемое здание имеет площадь застройки 689,5 кв.м., что соответствует 24,5%*

*- На земельном участке запроектирован многоквартирный жилой дом в соответствии с п. 2.1 Градостроительного плана земельного участка.*

## **2.3. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

*Планировочное решение обусловлено ориентацией здания, выполнением санитарных и противопожарных требований, обеспечением нормативной инсоляции и естественной освещенности. Особое внимание при размещении здания уделялось существующим зеленым насаждениям, с целью из максимального сохранения.*

*Таблица № 1. Основные показатели по генеральному плану.*

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>В границах производства работ</i>	<i>%</i>	<i>По СНиП</i>	<i>Примечание</i>
<i>1</i>	<i>Площадь участка</i>	<i>га</i>	<i>0,2804</i>	<i>100</i>		
<i>2</i>	<i>Площадь застройки</i>	<i>м²</i>	<i>689,5</i>	<i>24,5</i>		
<i>3</i>	<i>Площадь озеленения</i>	<i>м²</i>	<i>348,3</i>	<i>10,34</i>		
<i>4</i>	<i>Площадь площадок, твердых покрытий проездов</i>	<i>м²</i>	<i>2366,9</i>	<i>70,32</i>		

						<b>06.06-18-ПЗУ</b>	Стр.
							4
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



#### **2.4. Описание организации рельефа вертикальной планировкой;**

Проектные отметки здания определены с учетом геологических условий площадки и существующего рельефа. Вертикальная планировка выполнена методом красных горизонталей.

Отвод поверхностных вод с участка предусматривается открытым способом по отмостке, тротуарам и асфальтовыми площадкам на рельеф. Покрытие отмостки и площадок – асфальтобетонное: 10 см мелкозернистого асфальтобетона по щебневой подсыпке, толщиной 20 см, выполненной по уплотненному грунту, тротуара – плитка мелкогабаритная (100х200) тротуарная, по песчаному слою, толщиной 10 см, выполненному по щебеночной подготовке.

Продольные уклоны по площадкам составляют 0,5%.

#### **2.5. Описание решений по благоустройству территории**

На территории максимально сохраняются существующие зеленые насаждения, крупномерные деревья и кустарники. Благоустройство территории разработано на основе решения генерального плана, в увязке с существующим благоустройством прилегающей территории.

Территория оборудуются набором малых архитектурных форм: скамьи, урны. Площадка ТБО под мусороконтейнер ограждается металлической сеткой, покрытие площадки – асфальтобетонное.

Вся территория участка благоустраивается. После завершения строительства предусматривается восстановление нарушенных земель. Плодородный грунт, используемый для озеленения территории, доставляется из резервного склада объемом 550 м<sup>3</sup>. Против водной и ветровой эрозии почвы предусмотрено: асфальтобетонное покрытие проездов, плиточное покрытие тротуаров, засев газонов травами; обеспечен организованный водоотвод.

Строительные и отделочные материалы, указанные в проекте, разрешены к применению в жилищном и гражданском строительстве.

						<b>06.06-18-ПЗУ</b>	Стр.
							5
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## **2.6. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.**

Подъезд к зданию осуществляется со стороны ул. Первомайская по ул. Пожарского. Обеспечивается противопожарный подъезд вдоль двух сторон здания, шириной 3,5-5,5 метров.

### **Расчёт парковочных мест для эксплуатации здания**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Новосибирска нормативное количество машиномест составляет:

1. Для жилых помещений: 1м/место на 105 кв.м. общей площади квартир.

Площадь квартир составляет 3 512,33 кв.м.

Требуемое количество машиномест:  $3\ 512,33/105 \times 1 = 34$  машиноместа

2. Для общественных помещений: 1 м/место на 60 кв.м. общей площади

Площадь общественных помещений составляет 38,6 кв.м.

Требуемое количество машиномест:  $38,6/60 \times 1 = 1$  машиноместо

Общее количество машиномест:  $34+1 = 35$  машиномест

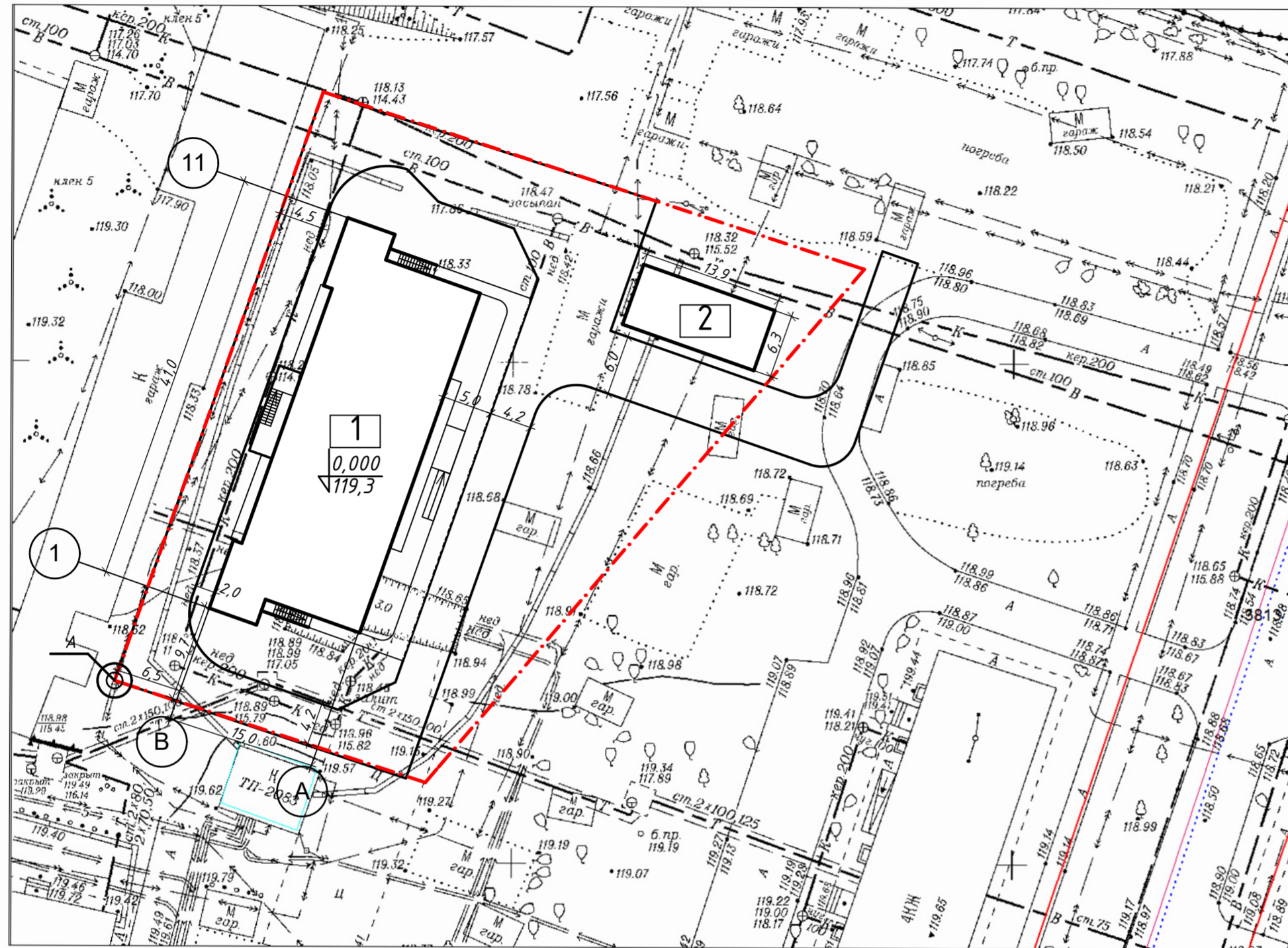
Проектом предусматривается размещение 60 м/мест в механизированной стоянке на территории жилого дома.

Объемно-планировочное решение автостоянки башенного отдельно стоящее многоярусное, 2 - х секционное, неотопливаемое сооружение. Хранение автомобиля в автостоянке производится с автоматизированной постановкой и выдачей автомашины. На первом этаже в каждой секции Механизированные паркинги для автомобилей предусмотрено поворотное устройство, что облегчает въезд и выезд из стоянки. Каждая секция наверху имеет машинное и блочное помещения. Въезд и выезд из каждой секции производится через автоматические подъемные ворота. Производитель ООО "Евростор"

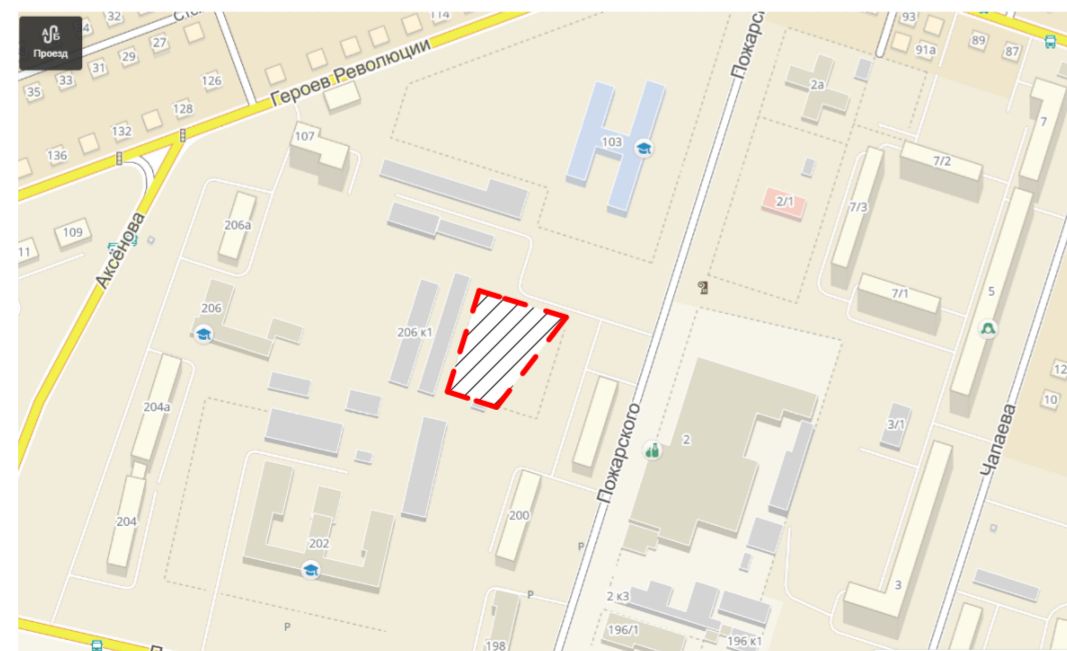
						<b>06.06-18-ПЗУ</b>	Стр.
							6
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			квартир		застройки		общая		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом	8	64	64	689,5	689,5	4466,3	4466,3	12 568,9	12 568,9
2	Механизированная автостоянка 60 м/м									



СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

--- Граница участка

Примечания:

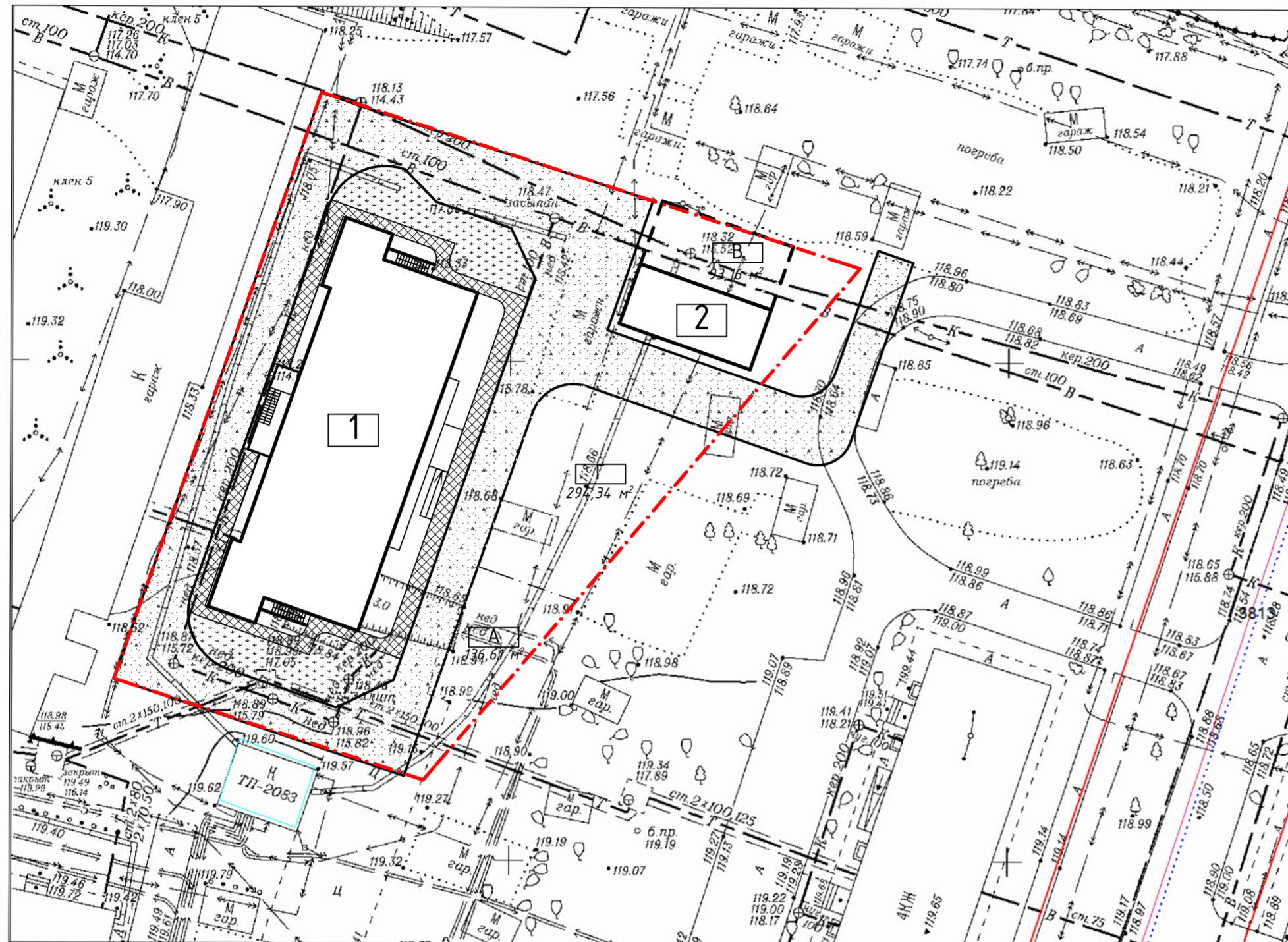
- Рабочие чертежи разработаны на топооснове М 1:500 выданной МАУ г. Новосибирска "ИОГ"
- Разбивку осей здания производить от точки "А", являющейся пересечением закоординированных границ землеотвода

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Территория в границах отвода	га	0,2804	
2	Площадь застройки	кв.м.	689,5	
3	Процент застройки	%	24,5	
4	Количество жителей	чел.	14,7	

06.06-18-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом по ул. Первомайская в Первомайском районе г. Новосибирска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата
ГИП	Лебедев				
Проверил	Лебедев				
Выполнил	Дудина				
Разбивочный план М 1:500				000 "Киви Пропертиз"	





ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			квартир		застройки		общая		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом	8	64	64	689,5	689,5	4466,3	4466,3	12 568,9	12 568,9
2	Механизированная автостоянка 60 м/м									

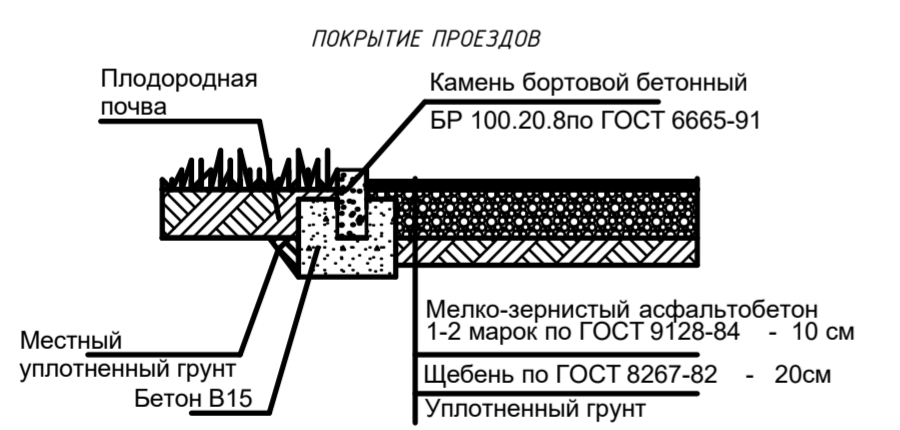
ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ ТРОТУАРОВ ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Обозн.	Наименование	Тип	Площадь покрытия	Примечание
1	Проезды и площадки с бортовым камнем		1119,6 кв.м.	
2	Тротуары и площадки с бортовым камнем		156,1 кв.м.	
3	Озеленение (газон из многолетних трав)		192,3 кв.м.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

Общая площадь квартир 3 512,33 кв.м. Расчетное количество жителей 147 чел. СП 42.13330.2011 п 5.6. таблица 2

Обозн.	Наименование	Площадь нормативная	Площадь по проекту
А	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	14,7х0,7=102,9 кв.м.	136,61 кв.м.
Б	Для отдыха взрослого населения	14,7х0,1=14,7 кв.м.	29,3 кв.м.
В	Для хозяйственных целей	14,7х0,3=44,1 кв.м.	93,16 кв.м.
Г	Для занятия физкультурой*	14,7х2,0=294 кв.м.	294,7 кв.м.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

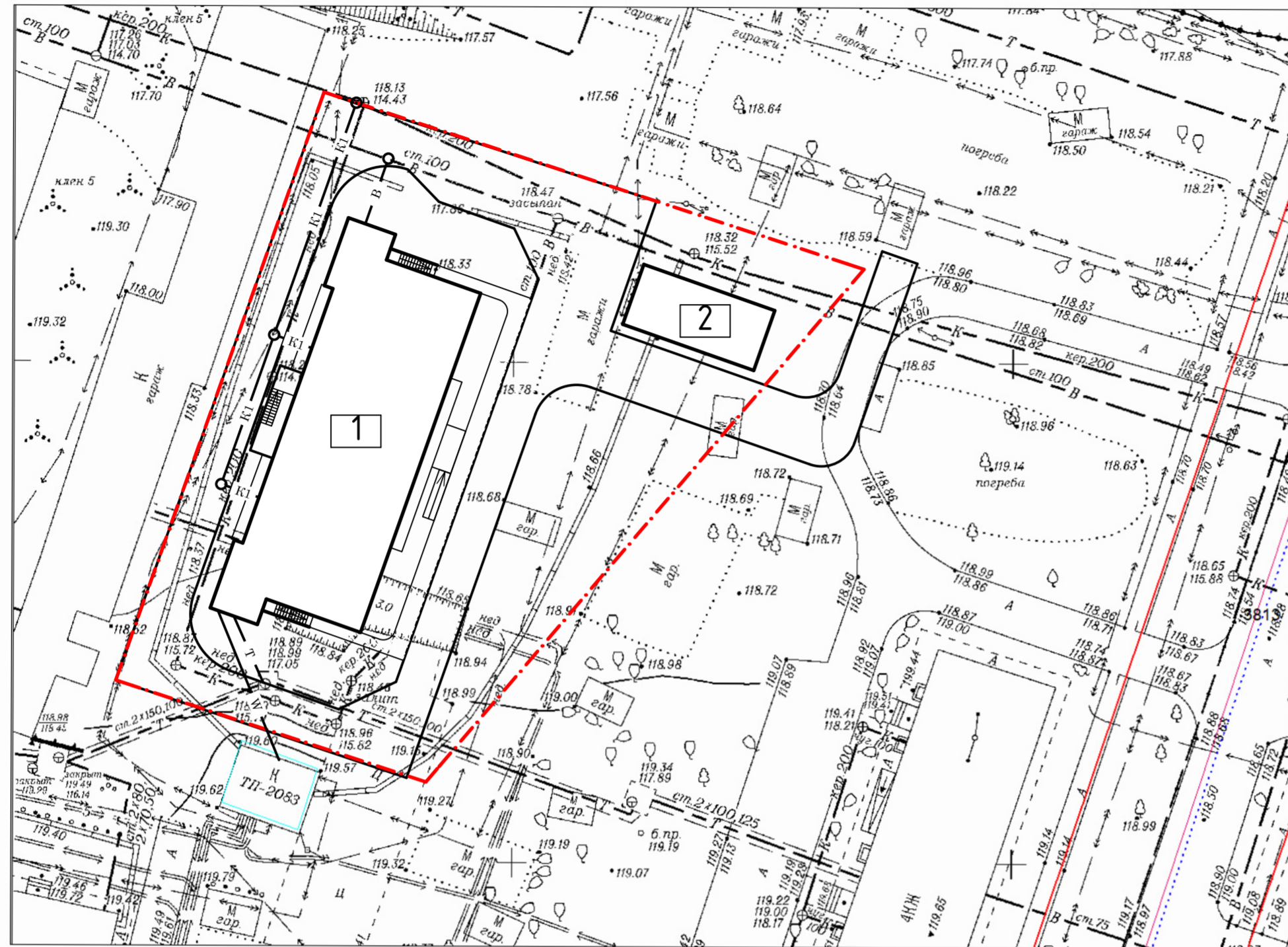
- Граница участка
- Проезд для легкового и автотранспорта и пожарных машин
- Тротуар
- Газон

						06.06-18-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Первомайская в Первомайском районе г. Новосибирска			
Изм.	Колуч.	Лист	Вдок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	2	
						План благоустройства М 1:500		ООО "КиВи Пропертиз"	



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			квартир		застройки		общая		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом	8	64	64	689,5	689,5	4466,3	4466,3	12 568,9	12 568,9
2	Механизированная автостоянка 60 м/ч									



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - Граница участка
- К1 — Сети канализации
- В — Сети водоснабжения
- Т — Сети теплоснабжения
- W — Сети электроснабжения

						<b>06.06-18-ПЗУ</b>		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Первомайская в Первомайском районе г. Новосибирска		
Изм.	Колуч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Лебедев					П	3	
Проверил	Лебедев							
Выполнил	Дудина							
						Сводный план инженерных сетей М 1:500		ООО "КиВи Пропертиз"