

**Проект планировки территории
под комплексное освоение в целях жилищного строительства
земельных участков с местоположением
Новосибирская область, город Искитим, Жилмассив Западный**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

Том 1

**Положение о характеристиках планируемого
развития территории, в том числе о плотности и
параметрах застройки территории, о
характеристиках объектов капитального
строительства жилого, производственного,
общественно-делового и иного назначения и
необходимых для функционирования таких
объектов и обеспечения жизнедеятельности
граждан объектов коммунальной, транспортной,
социальной инфраструктур, в том числе объектов,
включенных в программы комплексного развития
систем коммунальной инфраструктуры,
программы комплексного развития транспортной
инфраструктуры, программы комплексного
развития социальной инфраструктуры и
необходимых для развития территории в границах
элемента планировочной структуры
210218 - ППТ**

**Проект планировки территории
под комплексное освоение в целях жилищного строительства
земельных участков с местоположением
Новосибирская область, город Искитим, Жилмассив Западный**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

210218 - ППТ

Главный архитектор проекта

Корыткин Н.А.

Оглавление

Введение	5
1. Размещение объектов федерального значения	7
2. Размещение объектов регионального значения	8
3. Размещение объектов местного значения	8
4. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории	8
5. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	14
6. Сведения о плотности и параметрах застройки территории.....	20
7. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения...	20
8. Положение об очередности планируемого развития территории	21
9. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории.....	21

Состав проекта

№ п/п	№ чертежа	Наименование документа	Масштаб
1	2	3	4
1		Том 1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	
2	1	Чертеж планировки территории земельного участка	М 1:2000
3		Том 2. Материалы по обоснованию	
4	1	Схема расположения элемента планировочной структуры	М 1:2 000
5	2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:2000.	М 1:2000
6	3	Схема функционально-планировочной организации, размещения объектов капитального строительства местного значения. (Основной чертеж). М 1:2000.	М 1:2000
7	4	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. М 1:2000.	М 1:2000
8	5	Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000.	М 1:2000
9	6	Схема размещения объектов капитального строительства местного значения М 1:2000.	М 1:2000

Введение

При разработке документации использованы следующие нормативные документы:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Лесной кодекс Российской Федерации;

Закон Новосибирской области от 27.04.2010 № 481-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п;

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Искитим Новосибирской области от 20.12.2016 № 41;

Строительные нормы и правила 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

Свод правил 11-107-98 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства»;

Свод правил 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований;

Свод правил 11-113-2002 «Порядок учета инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций при составлении ходатайства о намерениях инвестирования в строительство и обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений»;

Руководящий документ системы 30-201-98. Инструкция «О порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», принят постановлением Госстроя России от 6.04.1998 № 18-30 и введен в действие с 1.07.1998;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» от 25.09.2007 №74;

Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;

СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

СП 1.13130.2009 «Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;

СП 2. 13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;

СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

Правила землепользования и застройки города Искитима Новосибирской области, утвержденные решением Совета депутатов г. Искитима от 23.12.2009 № 410 (в действующей редакции) «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Искитима».

Исходными данными для разработки проектной документации являются:
решение о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка;

топографическая съемка, выполненная ООО «Квартал-С» в октябре 2019 года;

инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «ГЕОРАЗВЕДКА» в 2019 году;

Проект планировки территории подготовлен в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проект планировки территории земельного участка для комплексного освоения территории (далее – проект планировки территории) подготовлен на основании Генерального плана города Искитима Новосибирской области, утвержденного 12.09.2018 №192 «Об утверждении Генерального плана города Искитима Новосибирской области» и Правил землепользования и застройки города Искитима Новосибирской области, утвержденные решением Совета депутатов г. Искитима от 23.12.2009 № 410 (в действующей редакции) «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Искитима»..

Документация по планировке территории в соответствии со статьей 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации является документом реализации генерального плана.

Согласно части 11 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов утверждаются на срок не менее чем 20 лет.

Таким образом, расчетный срок в документации по планировке территории соответствует расчетному сроку генерального плана и равен 2041 году.

Проект планировки разработан на земельный участок, который является частью одного жилого комплекса с местоположением Новосибирская область, г. Искитим, Жилмассив Западный (см. Лист 1). Жилой комплекс будет иметь единую композиционную застройку. Освоение территории начинается с юга на север.

1. Размещение объектов федерального значения

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р, размещение объектов федерального значения в области железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного федерального транспорта и автомобильных дорог федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 № 1634-р, размещение объектов федерального значения в области энергетики в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 2607-р, размещение объектов федерального значения в области здравоохранения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р, размещение объектов федерального значения в области высшего профессионального образования в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р, размещение объектов федерального значения в части трубопроводного транспорта в границах проекта планировки территории не запланировано.

2. Размещение объектов регионального значения

В Схеме территориального планирования Новосибирской области, утвержденной постановлением администрации Новосибирской области от 07.09.2009 № 339-па «Об утверждении Схемы территориального планирования Новосибирской области», размещение объектов регионального значения в границах проекта планировки территории не отображено.

3. Размещение объектов местного значения

В генеральном плане города Искитима Новосибирской области, утвержденном 12.09.2018 №192 «Об утверждении Генерального плана города Искитима Новосибирской области» (далее – генеральный план города Искитима) в границах проекта планировки территории, объектов местного значения не отображено.

4. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории

Территория в границах проекта планировки территории расположена в городе Искитим Новосибирской области, через которую проходит ул. Западный Жилмассив. Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 35,4 га.

Проектом планировки территории предусмотрено выделение одной территориальной зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в 4 этапа:

Зона смешанной и общественно-деловой застройки (Жсод).

Градостроительные регламенты земельных участков и объектов капитального строительства для зоны смешанной и общественно-деловой застройки (Жсод) установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки города Искитима Новосибирской области, утвержденными решением Совета депутатов г. Искитима от 23.12.2009 № 410 в действующей редакции) «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Искитима» и приведены в Таблице № 1.

Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в Таблице № 2.

Таблица № 1

Градостроительные регламенты земельных участков и объектов капитального строительства для зоны смешанной и общественно-деловой застройки (Жсод).

№ п/п	Основные виды разрешенного использования (Код классификатора)*	Условно разрешенные виды использования (Код классификатора)*	Вспомогательные виды разрешенного использования (Код классификатора)*
1	2	3	4
1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Обслуживание жилой застройки (2.7)	Хранение автотранспорта (2.7.1) Общественное управление (3.8) Банковская и страховая деятельность (4.5)	Не устанавливается

* Код классификатора приведен в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проектом планировки территории предусматривается размещение объектов, не соответствующих правилам землепользования и застройки. Необходимо для реализации документации по планировке территории внести в правила землепользования и застройки изменения. При этом в соответствии с частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в

случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные правила землепользования и застройки.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33:

в случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

Изменения, которые требуется внести должны обеспечивать размещение объектов капитального строительства, предусмотренные проектом планировки территории.

Таблица № 2

Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование территориальной зоны	Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застроек и min, (процент)	Процен т застрой ки max, (процен т)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Зона смешанной и общественно- деловой застройки (Жсод).	0,04	250,0	3	1	5	10	60

В Таблице № 2 используются следующие сокращения:

S min - предельные минимальные размеры земельных участков;

S max - предельные максимальные размеры земельных участков;

Отступ min - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

Этаж min - предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений;

Этаж max - предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений;

Процент застройки min – минимальный процент застройки в границах земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов;

Процент застройки max – максимальный процент застройки в границах земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов.

Баланс зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведен в Таблице № 3.

Таблица № 3

Баланс зон планируемого размещения объектов
капитального строительства

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га	%
1	2	3	4
1	Всего в границах проекта планировки территории:	35,4	100,0
2	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	35,4	100,0

Проектом планировки территории не предусматривается устройство проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам ввиду их отсутствия.

Проектом планировки территории установлены красные линии в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. Координаты характерных точек красных линий приведены в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Постановлением Правительства Новосибирской области от 28.12.2011 № 608-п «О введении в действие местной системы координат Новосибирской области» на территории Новосибирской области установлена местная система координат Новосибирской области (далее – МСК НСО), используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

5. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

В границах проекта планировки территории предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения, а именно строительство 51-го многоквартирного дома до 4 этажей, 20 малоэтажных индивидуальных жилых домов, 3 многофункциональных здания общественно-делового назначения (предприятия торговли и обслуживания населения), а так же 3-х объектов инженерной инфраструктуры (теплоснабжение, электроснабжение, водоотведение). Частные территории входящие в проет планировки остаются без изменений.

Проектом планировки территории предусмотрено обеспечение объектов капитального строительства электроснабжением, водоснабжением, теплоснабжением, водоотведением, телефонией и интернетом. Расположение и протяженность сетей будет определена на последующих стадиях проектирования.

Транспортная инфраструктура представлена внутри проездами, местоположение и протяженность будет определена на последующих стадиях проектирования.

Четырехэтажный дом.

Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф1.3 (Федеральный Закон №123-ФЗ).

Степень огнестойкости здания - II (СП 2.13130.2012). Степень огнестойкости жилого дома установлена в зависимости от этажности и класса функциональной пожарной опасности здания.

Класс конструктивной пожарной опасности - С1 (СП 2.13130.2012). Объемно-пространственная структура жилого дома обусловлена его конструктивным исполнением — применением монолитных пилонов связанных между собой монолитным перекрытием.

Проектируемое здание с холодным чердаком.

Высота этажа здания -2,8 м. Высота жилых помещений - 2,55 м.

Для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций в блок - секции № 1, № 2 предусмотрено техническое подполье высотой 2,8м.

Индивидуальный тепловой пункт, помещение распределительных гребенок расположены в техподполье б-с № 1. Помещение узла учета тепла, водомерного узла, электорщитовая, помещение уборочного инвентаря запроектированы в техническом подполье б-с № 2. Блок-секции состоят из одно - двухкомнатных квартир.

Горизонтальное сообщение осуществляется посредством коридоров, вертикальное - с помощью лестнично-лифтового узла.

Лестничный узел блок-секций включает следующие коммуникации:
лестничную клетку тип Л1;

Расчет стоянок автомобилей:

Согласно табл. 5.6 Постановления от 12 августа 2015 года N 303-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств принимается для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома" — для квартир, площадью менее 40 м² — 0,5 машино-мест на квартиру, для квартир, площадью более 40 м² — 1 машино-место. В планируемых домах квартир площадью менее 40 м²-8, площадью более 40 м²-16 (4+16=20 машино-мест на 1 дом)

Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно - художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Объемно-пространственное решение проектируемого жилого дома построено с учетом градостроительной ситуации, размеров и характера рельефа земельного участка, функционального назначения, требований пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических норм.

Принятое в проекте объемно-пространственное решение основано на выборе оптимальной формы здания с пониженным коэффициентом компактности, обеспечивающей минимальные теплопотери в зимний период и минимальные теплопоступления в летний период года.

Набор типа квартир и этажность определены в соответствии с заданием на проектирование.

Форма и расположение балконов приняты исходя из обеспечения нормативной инсоляции помещений и обеспечения каждой квартирой аварийным выходом.

Архитектурно - художественное решение проектируемого дома решено в рамках его концепции.

Применение трехслойной фасадной системы с отделочным слоем из кирпича, кроме архитектурной выразительности решает такие задачи, как:

обеспечение соответствия здания требованиям энергетической эффективности;

исключение вероятности накопления парообразной и капельной влаги в материалах ограждающих конструкций при эксплуатации зданий в период неблагоприятных климатических и техногенных воздействий;

достижение оптимального баланса влажности и температуры в помещениях в сочетании с минимальными затратами на отопление;

защита наружной поверхности стены от воздействия атмосферных осадков с помощью эффективного отделочного слоя системы.

Проектирование зданий выполняется при соблюдении доступности, безопасности, удобства и информативности зданий для нужд инвалидов и других маломобильных групп населения без ущемления соответствующих прав и возможностей других людей, находящихся в этих зданиях.

При организации придомовой территории обеспечены удобные пути движения ко всем функциональным зонам и площадкам участка, а также входам, элементам благоустройства и внешнего инженерного оборудования.

Для удобства маломобильных групп населения, провоза багажа, проезда санок и колясок на пути движения пешеходов предусмотрены пандусы с уклоном 5 %. При пересечении проездов с тротуарами бордюрный камень не устраивается, плиточное покрытие тротуаров укладывается на одном уровне с асфальтобетонным покрытием проездов.

Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства.

При оформлении фасадов, для выявления их художественной выразительности использовались такие композиционные приемы и средства как: асимметрия, пропорции, ритм и тональный контраст.

Архитектурно - художественное решение проектируемого дома решено в рамках его концепции.

Архитектурная выразительность здания заключена в сбалансированной пространственной композиции из объемов структур разной геометрии, и создается с помощью вертикальных доминант остекленных лоджий.

Индивидуализм жилого дома создается цветовым решением и подчеркивается декоративными свойствами отделочных материалов.

Стены здания трехслойные с наружной облицовкой керамическим лицевым кирпичом производства завода ООО ТК «ЛИКОЛОР», б=120мм с вентилируемым зазором.

Цоколь утепляется с последующим оштукатуриванием поверхности декоративной штукатуркой.

Оконные блоки - из поливинилхлоридного профиля белого цвета. Оконные блоки квартир предусмотрены со всеми открывающимися створками и микропроветриванием, кроме окон, выходящих на лоджии.

Остекление балконов - белый ПВХ профиль. Остекление балконов предусмотрены со всеми открывающимися створками.

Оконные откосы и сливы - из оцинкованной стали с полимерным покрытием.

Входные двери - металлические с полимерным покрытием и из алюминиевого профиля.

Остекление витражей тамбуров входов в подъезды запроектировано с двухкамерным стеклопакетом с ударопрочной пленкой по ГОСТ 9438-85.

Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения.

Внутренняя отделка выполнена с соблюдением санитарных и пожарных норм.

Во внутренней отделке помещений квартир применены:

стены и перегородки - улучшенная штукатурка, один слой масляной шпатлевки;

потолки - два слоя шпатлевки.

полы - стяжка цементно-песчаным раствором по звукоизоляционному слою «СонаФлор» толщиной 5 мм.

Отделка помещений общего пользования (тамбуры, лестничные клетки, общие коридоры):

стены, перегородки - улучшенная штукатурка цементно-песчаным раствором, два слоя шпатлевки, улучшенная окраска вододисперсионной краской;

потолки - два слоя шпатлевки, улучшенная окраска вододисперсионной краской;

покрытие полов - керамогранитная плитка с нескользящей поверхностью.

Машинное помещение лифтов:

стены - простая штукатурка, один слой шпаклевки; до высоты 2 м окрашиваются светлой масляной краской, выше - светлой клеевой краской;

потолок - один слой шпатлевки, простая окраска клеевой краской;

полы - бетонные с покраской масляной краской за 2 раза.

Отделка остальных технических помещений и кладовой уборочного инвентаря:

стены и перегородки - простая штукатурка, шпаклевка, простая окраска влагостойкой вододисперсионной краской, масляная окраска известковая побелка – технические помещения;

потолок - простая окраска влагостойкой вододисперсионной краской, клеевая окраска (электрошпатель);

полы - бетонные, с покраской масляной краской за 2 раза в электрошпатель.

Описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей.

В помещениях жилых комнат, кухонь предусмотрены оконные проемы для естественного освещения.

Проектируемый жилой дом обеспечивается минимальной непрерывной продолжительностью инсоляции расчетных помещений не менее 2-х часов в день на период 22 апреля по 22 августа в соответствии с требованиями СанПин 2.1.2.2645-10 .

Подключение системы отопления жилого дома к наружным сетям осуществляется через индивидуальный тепловой пункт ИТП (далее - ИТП), расположенный в техническом помещении подвала жилого дома. ИТП с теплообменниками служит для приготовления воды для систем отопления и

горячего водоснабжения. Для учета потребления тепла на вводе в здание проектом предусмотрен узел учета. Системы отопления жилой части здания (квартир)- однотрубные с верхним розливом.

На подводках к отопительным приборам установлены ручные термостатические клапаны (на подаче) и шаровые краны, для перекрытия потока, (на обратке). Арматура для подключения отопительных приборов принята фирмы VALTES.

Поквартирный учет тепла осуществляется устройствами для распределения тепловой энергии «Пульсар-1» производства «ТЕПЛОВОДОХРАН», с визуальным считыванием информации о теплоснабжении, установленными на пластине, приваренной к «калачу» конвектора в заводских условиях, согласно инструкции по монтажу завода-изготовителя.

Трубопроводы систем отопления диаметром до 50 мм монтируются из обыкновенных стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75, диаметром 50 мм и более - из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

В здании жилого дома запроектированы система хозяйственно-питьевого водопровода. Система хозяйственно-питьевого водопровода устраивается с целью обеспечения водой жилого дома, оборудуемого соответствующей системой канализации. Система хозяйственно – питьевого водопровода включает: один ввод, водомерный узел В1, поквартирные узлы учета воды, разводящую сеть, стояки, подводки к санитарным приборам.

Схема электроснабжения объекта определяется техническими условиями и предусматривает смешанную систему электроснабжения. Силовая и осветительная нагрузка не разделяется, а подключается от одного вводно-распределительного устройства (далее - ВРУ).

Многофункциональное здание.

Проектируемое здание является общественным многофункциональным двухэтажным зданием имеющее прямоугольное очертание в плане, в осях 1 – 7/А - Е с размерами в плане 36,0х30,0 м, общая высота здания по коньку 11,035 м с подвалом и по объемно-планировочной схеме выполненное в одном объеме.

Подъезды и подходы к многофункциональному зданию предусмотрены с внутриквартального проезда и завершают общую схему проездов и пешеходных дорожек на отведенном участке.

Газоны засеиваются смесью газонных трав.

Для маломобильных групп населения на пересечении тротуаров и проездов предусмотрены съезды шириной 1,2 м с уклоном 1:10.

Стоянки автомобилей и площадки освещены энергосберегающими лампами, установленными на торце проектируемого здания.

Расчет стоянок автомобилей:

Для административно-управленческого учреждения, здания и помещения общественных организаций на 120 м² - 1 м/место (по СП 42.13330-2016, приложение Ж):

$$965,3/120 = 8 \text{ м/мест.}$$

Для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) на 50 м² – 1 м/место (по СП 42.13330-2016, приложение Ж):

$$688,8/50+983,2/50 = 33,44 \approx 34 \text{ м/мест.}$$

Итого на здание: $34 + 8 = 42 \text{ м/мест.}$

Согласно требованиям Региональных Нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденными постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п П.5.6; п/п №24: уровень обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей:

$$42 \cdot 0,7 \approx 29 \text{ м/мест.}$$

Из них не менее 3 м/мест (10%) необходимо запроектировать для инвалидов, в том числе 1-2 стояночное место (5%) для инвалида-колясочника с размером парковочного места 6 х 3,6 м (согласно п. 4.2 СП 59.13330.2016).

Конструкции здания.

Фундаменты железобетонные столбчатые монолитные.

Наружные стены предусмотрены из кирпича толщиной 380 мм с минераловатным утеплителем толщиной 150 мм и вентилируемая фасадная система с воздушным зазором, с облицовкой фасадными кассетами, по технологии фирмы производителя «Металл Профиль». Перегородки – из кирпича (или гипсокартона по каркасу) толщиной 120 мм.

Кровля – невентилируемая плоская кровля по ж/б многопустотным плитам перекрытия. Покрытие кровли - мягкая рулонная кровля по битумной мастике. Водосток организованный внутренний. Водоотводных воронок - 4 шт.

Окна из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом.

Наружные двери металлопластиковые ПВХ с остеклением.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа здания.

Конструктивная схема здания:

Класс ответственности здания – II

Степень огнестойкости здания – II.

Функционально здание разделено на 3 части, поэтажно:

подвал, в котором расположены санузлы и лестницы, организация интернет-магазина со складом площадью 359,1 м², подсобные, бытовые, технические помещения обеспечивающие функционирование здания. В подвал предусмотрены отдельные входы. Высота этажа (от пола до пола) - 3,3 м.

1 этаж, на котором расположены вестибюль, санузлы и лестницы, торговая зона площадью 732,7 м² (698,5 м²+34,2 м²), подсобные, бытовые помещения обеспечивающие функционирование здания.

Высота помещений (от пола до низа перекрытия) 3,9 м. На этаже размещены 3 лестничные клетки № 1, № 2 и № 3, с выходом наружу. Через лестничную клетку № 3 осуществляется доступ в подвальные подсобные помещения для работников торгового зала № 2 первого этажа.

2 этаж, на котором расположены, разделенные коридором, помещения администрации и социального назначения (приемная, кабинет директора, кабинет заместителя директора, помещения для специалистов, бухгалтерия, архивы) и санузлы (в том числе для маломобильных групп населения). Между кабинетами предусмотрен коридор с зоной для посетителей в ожидании приема. Для обеспечения доступа на 2 этаж маломобильных групп населения в здании имеется подъемник, приспособленный для перемещения инвалидов на кресле-коляске с сопровождающим лицом.

Кровля площадью - 967,8 м². Выход на кровлю осуществляется с незадымляемой лестничной клетки № 3 через противопожарный люк-лаз 2- го типа с размером 800х800 мм по закрепленной стальной стремянки Л4.

Эвакуация из здания осуществляется по эвакуационным лестницам 1-го типа. Лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, имеют выход непосредственно наружу.

Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения.

Внутренняя отделка выполняется на усмотрение заказчика. Цветовые решения помещения торгового зала в подвале и зала на 1 этаже выполнены в светлый нейтральных тонах. Отделка помещений торговых залов – штукатурка и окраска водоэмульсионной краской (моющая), цвет белый. Потолки в этих помещениях – подвесные, со встроенными светильниками. Полы - керамическая матовая плитка.

Помещения административно-бытового назначения выполнить так же в нейтральных цветовых тонах: бежевый, голубой, белый, синий. Потолки помещений подвесные «Армстронг» со встроенными светильниками. Полы - преимущественно керамическая матовая плитка, кроме помещений административного назначения, где покрытие пола - линолеум или ламинат.

Стены в административных помещениях - поклейка моющихся обоев под покраску. Покрытие стен вестибюля и коридоров – штукатурка и водоэмульсионная окраска (моющая) - цвет белый. Покрытие ступеней лестниц - нескользкая керамическая плитка.

Покрытие стен помещений с мокрым режимом (санузлы, душевые, раздевалы) - кафельная плитка на всю высоту стен. Отделка потолков таких помещений подвесной потолок «Армстронг». Полы - гидроизоляция 2 слоя, керамическая матовая плитка.

Отделка помещений технологического назначения - штукатурка белого цвета. Полы - керамическая плитка.

Описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей.

Естественное освещение торгового зала и помещений с постоянным пребыванием людей (кабинет, помещение персонала и коридор) в подвале происходит за счет боковых окон размером 4,0х1,2; 2,0х1,2 и 1,0х1,2 м с прямком, удовлетворяющих требованию.

Естественное освещение торгового зала, помещений с постоянным пребыванием людей и лестничных клеток на первом этаже осуществляется через боковые окна, что удовлетворяет требованиям.

Освещение тамбуров естественным светом через остекленные фрамуги входных дверей главного и запасных выходов. Остальные помещения административно-бытового назначения имеют комбинированное естественное освещение.

Естественное освещение не предусматривается в раздевальных, санузлах, архивах, складах, технических и бытовых помещениях.

В границах проекта планировки территории программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, социальной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры не предусматривается развитие объектов.

Детское дошкольное учреждение.

Проектом планировки территории зарезервирована территория в 6000м² для размещения детского дошкольного учреждения (детский сад на 150 мест из расчета проектируемой плотности населения).

Конструкции здания.

Фундаменты железобетонные столбчатые монолитные.

Наружные стены предусмотрены из кирпича толщиной 380 мм с минераловатным утеплителем толщиной 150 мм и вентилируемая фасадная система с воздушным зазором, с облицовкой фасадными касетами, по технологии фирмы производителя «Металл Профиль». Перегородки – из кирпича (или гипсокартона по каркасу) толщиной 120 мм.

Кровля – невентилируемая плоская кровля по ж/б многопустотным плитам перекрытия. Покрытие кровли - мягкая рулонная кровля по битумной мастике. Водосток организованный внутренний. Водоотводных воронок - 4 шт.

Окна из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом.

Наружные двери металлопластиковые ПВХ с остеклением.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа здания.

Конструктивная схема здания:

Класс ответственности здания – II

Степень огнестойкости здания – II.

Решения по внешнему виду и внутренней отделке здания разрабатываются в единой концепции на последующих стадиях проектирования.

Подъезды и подходы к многофункциональному зданию предусмотрены с внутриквартального проезда и завершают общую схему проездов и пешеходных дорожек на отведенном участке.

Газоны засеиваются смесью газонных трав.

Для маломобильных групп населения на пересечении тротуаров и проездов предусмотрены съезды шириной 1,2 м с уклоном 1:10.

Стоянки автомобилей и площадки освещены энергосберегающими лампами, установленными на торце проектируемого здания.

Здания инженерной инфраструктуры.

Проектом планировки территории предусмотрены территории для размещения объектов инженерной инфраструктуры разрабатываемые по отдельным проектам.

Данные объекты могут быть выполнены в капитальном исполнении (здание ЦТП, котельной, трансформаторной подстанции, КНС) или в заводском модульном исполнении.

Так же рассматриваемые здания могут быть выполнены блокированными для совмещения функционала (Котельная - ЦТП-ТП).

Здания индивидуального жилого дома.

Проектом предусмотрено 20 участков под размещение индивидуальных жилых домов в сложившейся малоэтажной жилой застройке. Данные проекты разрабатываются отдельно по желанию собственника участка.

6. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Расчет плотности населения вычисляется по формуле: $П.Н.=P/Q$, где П.Н. – плотность населения, P – численность населения данной территории, Q – площадь для которой ведется расчет.

Количество квартир в одном доме – 24 штук из них:

однкомнатные – 8 штук;

двухкомнатные – 16 штук.

Всего человек проживает в одном доме:

8 шт.* 2 чел = 16 чел.;

16 шт.*3 чел = 48 чел.

Итого – 64 чел. в одном доме. В 51 доме 3264 чел.

$П.Н.=3264\text{чел}/35,4 = 92 \text{ чел/га}$

Проектом планировки территории плотность населения принята 92 чел/га.

7. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов регионального значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов регионального значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не предусмотрены ввиду отсутствия таких объектов.

Мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов регионального значения, фактических показателей обеспеченности территории

объектами коммунальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не предусмотрены.

8. Положение об очередности планируемого развития территории

Проект планировки разработан на земельный участок, который является частью одного жилого комплекса с местоположением Новосибирская область, г. Искитим, Жилмассив Западный (см. Лист 1).

Этапы реализации планируемого развития:

1. Утверждение документации по планировке территории;
2. Утверждение необходимых изменений в правила землепользования и застройки;
3. Разработка проектной документации I-го этапа строительства (2,89 Га);
4. Строительство объектов капитального строительства жилого (12 шт), общественно-делового назначения (1 шт), объектов инженерной (1 шт) и транспортной инфраструктур I-го этапа строительства;
5. Благоустройство территории I-го этапа строительства.
6. Разработка проектной документации II-го этапа строительства (5,29 Га);
7. Строительство объектов капитального строительства жилого (15 шт), общественно-делового назначения (1 шт), объектов инженерной и транспортной инфраструктур II-го этапа строительства;
8. Благоустройство территории II-го этапа строительства.
9. Разработка проектной документации III-го этапа строительства (4,3 Га);
10. Строительство объектов капитального строительства жилого (19 шт), общественно-делового назначения (1 шт), объектов инженерной (1 шт) и транспортной инфраструктур III-го этапа строительства;
11. Благоустройство территории III-го этапа строительства.

9. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

Техничко-экономические показатели проекта планировки территории приведены в Таблице № 5.

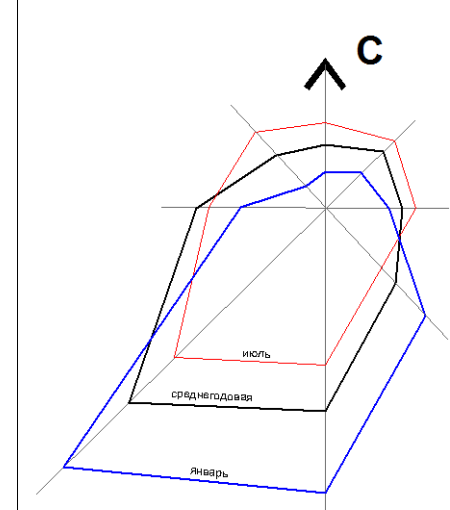
Таблица № 5

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние 2021 год	Расчетный срок 2041 год
1	2	3	4	5
1	Территория в границах проекта планировки территории	га	35,4	35,4
2	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе:			
2.1	Зона смешанной и общественно-деловой застройки (Жсод).	га	35,4	35,4
3	Объекты инженерной			

	инфраструктуры			
3.1	Линия электропередачи 10 кВ	км	0,25	0,25
3.2	Сети электроснабжения	км	0	Будет определена на последующих стадиях проектирования
3.3	Сети водоснабжения	км	0	
3.4	Сети теплоснабжения	км	0	
3.5	Сети водоотведения	км	0	
3.6	Сети связи (телефон, интернет)	км	0	
4	Объекты транспортной инфраструктуры:			
4.1	Проезды	км	0	Будет определена на последующих стадиях проектирования
5	Объекты капитального строительства, в том числе:			
5.1	Многokвартирный жилой дом	шт	0	51
5.2	Многофункциональное здание	шт	0	3
5.3	Детское дошкольное учреждение	шт	0	1
5.4	Объекты инж. обеспечения	шт	0	3
5.5	Индивидуальный жилой дом	шт	85	105

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж планировки территории М 1:2000.



Условные обозначения:

- Границы земельных участков
- Проектируемые линии регулирования застройки
- Проектируемые красные линии
- Границы существующих земельных участков
- Зона обслуживания и деловой активности местного значения
- Зона индивидуальной жилой застройки
- Зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки
- Зона инженерной инфраструктуры
- Зона образовательных учреждений

Объекты проектируемой застройки:

- Здания общественного назначения
- Здания и сооружения инженерно-технического назначения
- Здания образовательного назначения
- Малоэтажные и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (Дома Тип 2)
- Малоэтажные и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (Дома Тип 1)
- Малоэтажные индивидуальная жилая застройка

Проектируемые объекты транспорта:

- Проезжая часть улиц
- Остановки общественного транспорта
- Обозначение улиц районного значения
- Обозначение улиц в жилой застройке
- Обозначение внутриквартальных переулков, проездов
- Обозначение стоянки автотранспорта
- Улицы и дороги районного значения
- Улицы и дороги местного значения
- Переулки, местные проезды
- Радиусы доступности общественного транспорта 600 м
- Основные пути движения пешеходов
- Направление движения общественного транспорта

I этап освоения:

Площадь территории в границах освоения I-го этапа - 2,89 Га
Многоквартирные жилые дома тип 1 (24 квартир) - 8 шт (192 квартиры)
Многоквартирные жилые дома тип 2 (24 квартир) - 4 шт (96 квартиры)
Площадь застройки - 4 400,0 м2 Общая площадь домов - 14 960,0 м2
Многофункциональное здание (Магазин) площадь ЗУ - 0,35 Га

II этап освоения:

Площадь территории в границах освоения II-го этапа - 3,07 Га
Многоквартирные жилые дома тип 1 (24 квартир) - 9 шт (216 квартиры)
Многоквартирные жилые дома тип 2 (24 квартир) - 4 шт (192 квартиры)
Площадь застройки - 4 700,0 м2 Общая площадь домов - 15 980,0 м2
Многофункциональное здание (Магазин) площадь ЗУ - 0,35 Га

III этап освоения:

Площадь территории в границах освоения III-го этапа - 4,3 Га
Многоквартирные жилые дома тип 1 (24 квартир) - 7 шт (168 квартиры)
Многоквартирные жилые дома тип 2 (24 квартир) - 12 шт (288 квартиры)
Площадь застройки - 8 100,0 м2 Общая площадь домов - 27 540,0 м2
Многофункциональное здание (Магазин) площадь ЗУ - 0,35 Га

Территория Детского Сада на 150 мест - 0,6 Га

Территории индивидуальной жилой застройки в сложившейся застройке - 14,1 Га

Территории уличнодорожной сети - 8,5 Га

210218-ППТ			Новосибирская область, г. Искитим, Жилмассив Западный		
Проект планировки территории под комплексное освоение в целях жилищного строительства земельных участков с местоположением: Новосибирская область, город Искитим, Жилмассив Западный			Стадия	Лист	Листов
Проверил Тарасовская Разраб. Корыткин Н. контр. Карелин			ППТ	1	
Чертеж планировки территории М 1:2000.			ООО "Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД"		