

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

Том 2

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

210218 - ППТ.О

ОЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД"

Россия г. Бердск ул. Комсомольская, 6б, тел.(383 41) 2-24-87, 2-29-14

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

Том 2

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

210218 - ППТ.О

Главный архитектор проекта

Корыткин Н.А.

Оглавление

Введение.....	7
1. Комплексная оценка территории.....	8
1.1. Описание природно-климатических условий.	8
1.2. Геологическое строение	9
1.3. Гидрогеологические условия	10
2. Характеристика современного использования территории.....	10
2.1. Категории земель.....	10
2.2. Объекты культурного наследия	10
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов.....	11
4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	11
5. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	16
6. Планируемое развитие территории.....	17
6.1 Архитектурно-планировочное решение	17
7. Зоны с особыми условиями использования территории.....	23
8. Вертикальная планировка	25
9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	25
9.1 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций.....	25
9.2 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	26
9.2.1 Описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники.....	26
9.2.2 Описание и обоснование принятых конструктивных и объемно-планировочных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций.....	28
9.2.3 Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара.....	29
9.2.4 Перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара.....	30
10. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.....	30

10.1 Мероприятия по уменьшению выбросов в атмосферный воздух при строительных работах.....	32
10.2 Мероприятия по охране атмосферного воздуха.....	34
11. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	35
12. Техничко-экономические показатели.....	35

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.

1. Комплексная оценка территории.

1.1. Описание природно-климатических условий.

Климат рассматриваемой территории определяется географическим положением (крайний юго-восток Западно-Сибирской низменности). Благодаря положению внутри континента, особенностям атмосферной циркуляции и характеру рельефа климат данного района резко-континентальный с холодной продолжительной зимой с сильными ветрами и метелями, устойчивым снежным покровом, и коротким довольно жарким летом.

Переходные периоды, чаще всего, короткие. Весна и начало лета часто засушливы. В теплый период года возможны поздние весенние и ранние осенние заморозки.

Характерны резкие перепады температуры воздуха в течение суток, особенно весной и осенью, что объясняется отсутствием естественных препятствий вторжению арктических воздушных масс.

Температура воздуха. Средняя многолетняя годовая температура воздуха положительная и равна $1,3^{\circ}\text{C}$.

Наиболее низкие температуры воздуха наблюдаются в январе. Абсолютный минимум достигает минус 50°C . Средний из абсолютных минимумов температуры воздуха составляет минус 42°C . Средняя минимальная температура воздуха наиболее холодного месяца равна минус $23,4^{\circ}\text{C}$.

Самый теплый месяц – июль. Абсолютный максимум температуры воздуха за многолетний период составляет 37°C .

Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца составляет $25,4^{\circ}\text{C}$.

Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца составляет $11,9^{\circ}\text{C}$, наиболее холодного месяца $9,0^{\circ}\text{C}$.

Переход средней суточной температуры воздуха через 0°C осенью происходит обычно 20 октября, весной 15 апреля. Продолжительность периода с температурой воздуха $< 0^{\circ}\text{C}$ составляет 169 суток, средняя температура этого периода - $11,8^{\circ}\text{C}$.

Первые заморозки наблюдаются, в среднем, в середине сентября. Средняя продолжительность безморозного периода составляет 119 суток.

1.2. Геологическое строение

В геологическом строении территории принимают участие среднечетвертичные золово-делювиальные отложения красnodубровской свиты (vdQIIkd), представленные суглинками пылеватыми от твердой до мягкопластичной консистенции. С поверхности золово-делювиальные отложения перекрыты техногенными (насыпными) грунтами (tQIV), и почвенно-растительным слоем (bQIV).

В сфере взаимодействия зданий с геологической средой до глубины 15,0-16,0 м, в соответствии с номенклатурой ГОСТ 25100-2011 «Грунты. Классификация» выделено 6 инженерно-геологических элементов:

ИГЭ-1а. Почвенно-растительный слой, мощностью слоя 0,2-0,3 м.

ИГЭ-1. Насыпной грунт: шлак 60%, битый кирпич 20%, дресва 10%, стекло 10%, мощностью слоя 0,3-2,4 м.

ИГЭ-2. Суглинок легкий пылеватый твердый от слабопросадочного до чрезмернопросадочного незасоленный с прослоями полутвердого, мощностью 1,4-8,9 м.

ИГЭ-3. Суглинок тяжелый с прослоями легкого пылеватый твердый непросадочный незасоленный с прослоями полутвердого, установленной мощностью слоя 1,8-4,2 м, вскрытой мощностью слоя 0,6-8,6 м.

ИГЭ-4. Суглинок легкий пылеватый тугопластичный с прослоями полутвердого, мощностью слоя 3,4 м.

ИГЭ-5. Суглинок тяжелый пылеватый мягкопластичный, мощностью слоя 6,0 м.

1.3. Гидрогеологические условия

На момент настоящих изысканий январь, февраль 2019 грунтовые воды до изученной глубины 15,0-16,0 м не вскрыты.

Учитывая природные условия площадки, характер застройки, не исключающей возможность утечек из подземных коммуникаций, возможно значительное увлажнение грунтов основания и образование скопления линз воды типа «верховодка» на разных глубинах.

2. Характеристика современного использования 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.

В границах проекта планировки территории расположены следующие существующие объекты капитального строительства:

линия электропередачи 10 кВ, учтенная в Едином государственном реестре недвижимости;

линия газовых сетей высокого и низкого давления, учтенная в Едином государственном реестре недвижимости;

частные индивидуальные жилые дома, учтенная в Едином государственном реестре недвижимости.

2.1. Категории земель

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, Единого государственного реестра недвижимости.

В границах территории подготовки проекта планировки территории имеются следующие категории земель:

земли населенных пунктов.

2.2. Объекты культурного наследия

В границах проекта планировки территории объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в том числе археологического наследия) по данным общедоступных источников отсутствуют.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

Границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены исходя из границ территориальных зон правил землепользования и застройки г. Искитима.

4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Правилами землепользования и застройки г. Искитима, утвержденные решением Совета депутатов г. Искитима от 23.12.2009 № 410 (в действующей редакции) «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Искитима» устанавливаются следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Расчетные показатели в области социальной инфраструктуры

Расчетные показатели в области образования

Размер земельного участка дошкольных образовательных организаций, кв. м/место:

на 1 место для учреждений вместимостью:	
до 100 мест	40
свыше 100 мест	35
в комплексе свыше 500 мест	30

Размер групповой площадки на 1 место следует принимать не менее:	
для детей ясельного возраста	7,5
Примечание: Размеры могут быть уменьшены на 25% в условиях реконструкции и на 15% при размещении объекта на рельефе с уклоном более 20%.	

Пешеходная доступность - 500 м. Запланировано размещение Детского сада на 150 мест на участке площадью 6000м²

Размер земельного участка общеобразовательных организаций, кв. м/учащийся:

На 1 учащегося при вместимости организации:	
от 40 до 400	70
от 400 до 500	60
от 500 до 600	50
от 600 до 800	40
от 800 до 1100	33
от 1100 до 1500	21
от 1500 до 2000	17
свыше 2000	16
Примечание: Размеры могут быть уменьшены на 25% в условиях реконструкции и на 15% при размещении объекта на рельефе с уклоном более 20%.	

Пешеходная доступность - 750 м. Проектом планировки не предусмотрено.

Расчетные показатели в области здравоохранения

Размер земельного участка для размещения поликлиники, амбулатории или диспансера принимается из расчета 0,1 га на 100 посещений в смену (для встроенных и пристроенных объектов), но не менее 0,2 га.

Радиус доступности для поликлиники, амбулатории, фельдшерский пункт или диспансера без стационара - 1000 м.

Радиус доступности для станции (подстанции) скорой медицинской помощи - 15-минутная доступность спецавтомобилем.

Радиус доступности для аптеки - 500 м (для участков индивидуальной малоэтажной застройки (исключая малоэтажную высокоплотную застройку - 800 м)).

Размер земельного участка для размещения стационаров для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания принимается в зависимости от мощности стационара, кв. м/койку:

На 1 койку при вместимости учреждения:	
До 50	150
от 50 до 100	150-100
от 100 до 200	100-80
от 200 до 400	80-75
от 400 до 800	75-70

от 800 до 1000	70-60
Примечание: Специализированные больницы или комплексы мощностью свыше 1000 коек для пребывания больных в течение длительного времени, а также стационары с особым режимом (психиатрические, туберкулезные и др.) рекомендуется размещать на окраинных районах, по возможности в зеленых массивах, с соблюдением разрывов от жилой застройки.	

Проектом не предусмотрено размещение объектов данного типа.

Расчетные показатели в области культуры

Размер земельного участка для помещений культурно-досуговой и любительской деятельности - 50 кв. м площади пола/1 тыс. чел.

Радиус доступности - 500 м; для участков индивидуальной малоэтажной застройки (исключая малоэтажную высокоплотную застройку) - 800 м.

Размер земельного участка учреждений культуры клубного типа, дома культуры - 80 посетит. мест/1000 чел.

Площадь земельных участков клубов принимается 0,2 - 0,3 га на объект.

Площадь земельных участков молодежных и других клубов по интересам принимаются из расчета 0,2 - 0,5 га на объект

Пешеходная доступность - 20 минут.

Транспортная доступность кинотеатров - 30 минут.

Транспортная доступность к универсальным спортивно-зрелищным залам - 30 минут.

Пешеходная доступность к массовым библиотекам - 30 минут.

Помещения для культурно-досуговой деятельности предусматриваются в многофункциональных зданиях

Расчетные показатели в области физической культуры и массового спорта.

Размер земельного участка спортивного зала общего пользования в физкультурно-спортивном (административном) центре жилого района - 70 кв. м площади пола/тыс. человек.

Радиус доступности - не устанавливается.

Размер земельного участка крытого (открытого) бассейна общего пользования жилого района - 20 кв. м водного зеркала/тыс. человек

Радиус доступности - не устанавливается.

Размер земельного участка плоскостных спортивных сооружений квартала (микрорайона) - 0,1 га/тыс. человек.

Радиус доступности - 500 м.

Размер земельного участка плоскостных спортивных сооружений жилого района - 0,195 га/тыс. человек.

Радиус доступности - не устанавливается.

Размер земельного участка плоскостных спортивных сооружений городского значения - 0,3 га/тыс. человек.

Транспортная доступность - 30 минут.

Размер земельного участка плоскостных спортивных сооружений квартала (микрорайона)- 2500 кв. м/тыс. человек.

Транспортная доступность - 30 минут.

Помещения для физической культуры и спорта предусматриваются в multifunctional зданиях

Для условий высокой плотности использования территории городского округа Искитим плоскостные спортивные сооружения (площадки) могут иметь multifunctional назначение и использоваться как для массовых занятий, так и для проведения занятий учебными учреждениями.

2. Спортивные сооружения общего пользования возможно объединять со спортивными объектами образовательных школ и других учебных заведений, учреждений отдыха и культуры с возможным сокращением территории.

3. Плавательные бассейны со вспомогательными помещениями для их обслуживания могут размещаться в отдельно стоящих зданиях, а также быть пристроенными (или встроенными) в здания гражданского назначения, за исключением жилых.

Расчетные показатели в области коммунальной инфраструктуры.

Расчетные показатели в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, а также в области водоотведения.

Размер земельного участка для размещения станций водоподготовки, га:

до 0,1 тыс. куб. м/сут.	0,1
свыше 0,1 до 0,2 тыс. куб. м/сут.	0,25
свыше 0,2 до 0,4 тыс. куб. м/сут.	0,4
свыше 0,4 до 0,8 тыс. куб. м/сут.	1,0
свыше 0,8 до 1,2 тыс. куб. м/сут.	2,0
свыше 1,2 до 3,2 тыс. куб. м/сут.	3,0
свыше 3,2 до 8,0 тыс. куб. м/сут.	4,0
свыше 8,0 до 12,5 тыс. куб. м/сут.	6,0
свыше 12,5 до 25,0 тыс. куб. м/сут.	8,0
свыше 25,0 до 40,0 тыс. куб. м/сут.	18,0
свыше 40,0 до 80,0 тыс. куб. м/сут.	24,0

Размер земельного участка для канализационных очистных сооружений в зависимости от их производительности, га:

до 0,7 тыс. куб. м/сут.	очистных сооружений - 0,5; иловых площадок - 0,2; биологических прудов глубокой очистки сточных вод - не устанавливается.
свыше 0,7 до 17 тыс. куб. м/сут.	очистных сооружений - 4; иловых площадок - 3; биологических прудов глубокой очистки сточных вод - 3.
свыше 17 до 40 тыс. куб. м/сут.	очистных сооружений - 6; иловых площадок - 9; биологических прудов глубокой очистки сточных

		вод - 6.
свыше 40 130 тыс. куб. м/сут.	до	очистных сооружений - 12; иловых площадок - 25; биологических прудов глубокой очистки сточных вод - 20.
свыше 130 175 тыс. куб. м/сут.	до	очистных сооружений - 14; иловых площадок - 30; биологических прудов глубокой очистки сточных вод - 30.
свыше 175 280 тыс. куб. м/сут.	до	очистных сооружений - 18; иловых площадок - 55; биологических прудов глубокой очистки сточных вод - не устанавливается.

Размер земельного участка для отдельно стоящих котельных в зависимости от теплопроизводительности, га

до 5 Гкал/ч	0,7
свыше 5 до 10 Гкал/ч	1,0
свыше 10 до 50 Гкал/ч	на твердом топливе - 2,0 на газомазутном топливе - 1,5
свыше 50 до 100 Гкал/ч	на твердом топливе - 3,0 на газомазутном топливе - 2,5
свыше 100 до 200 Гкал/ч	на твердом топливе - 3,7 на газомазутном топливе - 3,0
свыше 200 до 400 Гкал/ч	на твердом топливе - 4,3 на газомазутном топливе - 3,5

Размер земельного участка, отводимого для трансформаторных подстанций, распределительных и секционирующих пунктов, кв. м

мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250 кВА	не более 50
комплектные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630 кВА	не более 50
комплектные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630 кВА	не более 80
подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630 кВА	не более 150
распределительные пункты наружной установки	не более 250
распределительные пункты закрытого типа	не более 200
секционирующие пункты	не более 80

Размер земельного участка для размещения пунктов редуцирования газа(без учета охранных зон) кв. м - от 4 кв. м.

Размер земельного участка для размещения газонаполнительной станции (ГНС), га

при 10 тыс. т/год	6,0
при 20 тыс. т/год	7,0
при 40 тыс. т/год	8,0

Размер земельных участков газонаполнительных пунктов и промежуточных складов баллонов не более 0,6 га. Проектом планировки предусмотрено размещение 3-х объектов коммунальной инфраструктуры.

Расчетные показатели в области транспортной инфраструктуры.

Расчетные показатели в области автомобильных дорог местного значения.

Размер земельного участка под автозаправочные станции (АЗС, АЗГС), га

на 2 колонки	0,1
на 5 колонок	0,2
на 7 колонок	0,3
на 9 колонок	0,35
на 11 колонок	0,4

Иные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения города Искитима устанавливаются в составе нормативов градостроительного проектирования.

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.

5. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

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.

6. Планируемое развитие территории

6.1 Архитектурно-планировочное решение

В границах проекта планировки территории предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения.

Проектной документацией предусмотрено строительство 51 многоквартирного дома до 4 этажей.

Четырехэтажный дом.

Здание в плане имеет прямоугольную форму.

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 VALTEC.

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):

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

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

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 стремянке 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 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.

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.

6.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Расчет плотности населения вычисляется по формуле: $П.Н.=P/Q$, где П.Н. – плотность населения, Р – 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. Зоны с особыми условиями использования территории

Зонами с особыми условиями использования территории являются охранные зоны инженерных коммуникаций (линии электропередач) и санитарно-защитная зона от газовой автозаправочной станции (далее – АЗС).

Охранная зона линии электропередач 10 кВ установлена по 10 м в каждую сторону от провода в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В пределах охранных зон линии электропередач без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередач через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности автомобильных дорог более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах линии электропередач запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических

или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

размещать свалки;

производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Санитарно-защитная зона от газовой АЗС установлена в размере 100 м в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо,

местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Автомостраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

8. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка разрабатывается на последующих стадиях проектирования.

9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

9.1 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций

Система предупреждения чрезвычайных ситуаций в Новосибирской области как субъекта Российской Федерации опирается на положения о единой системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Единая система объединяет органы управления, силы и средства федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и организаций, в полномочия которых входит решение вопросов в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, и осуществляет свою деятельность в целях выполнения задач, предусмотренных Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Единая система, состоящая из функциональных и территориальных подсистем, действует на федеральном, межрегиональном, региональном, муниципальном и объектовом уровнях:

на федеральном уровне - межведомственная комиссия по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности.

на региональном уровне (в пределах территории Новосибирской области) - комиссия по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций;

муниципальном уровне (в пределах муниципального района);

на объектовом уровне – комиссия по предупреждению и ликвидации

чрезвычайных ситуаций.

Учет защитных сооружений ведется в штабе по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций при администрации муниципального района, а также на предприятиях района, имеющих на балансе защитные сооружения гражданской обороны. При режиме повседневной деятельности защитных сооружений гражданской обороны используются для нужд организаций, а также для обслуживания населения по решению руководителей объектов экономики. При эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны в режиме повседневной деятельности должны выполняться требования по обеспечению постоянной готовности помещений к переводу их в установленные сроки на режим защитных сооружений и необходимые условия для безопасного пребывания укрываемых в защитных сооружениях гражданской обороны как в военное время, так и в условиях чрезвычайных ситуаций мирного времени согласно требованиям правил эксплуатации защитных сооружений.

Причинами чрезвычайных ситуаций могут быть:

ураганы;

землетрясения.

Ураганы. Промышленная площадка на карьере никаких повреждений не получит. Бытовое помещение получит среднюю степень разрушения, которая характеризуется разрушением кровли, разрушением оконных и дверных заполнений, появлением трещин в стенах.

Землетрясение. В результате землетрясения на карьере, могут произойти обвалы, которые могут привести к повреждению внутренних дорог.

Оповещение персонала об опасных природных явлениях и передачу информации о чрезвычайных ситуациях природного характера осуществляется через оперативного дежурного Главного Управления Министерства по чрезвычайным ситуациям по Новосибирской области по системам внутренней радио связи объекта.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций, связанных с разгерметизацией оборудования и аварийными выбросами опасных веществ, предусматриваются следующие технические решения и мероприятия:

доставка взрывчатых материалов к месту ведения взрывных работ осуществляется автомобильным транспортом, оборудованным в соответствии с правилами безопасности для перевозки опасных грузов.

запрещается заправлять работающий двигатель топливом и смазочными материалами, пользоваться зубилами и молотками для открытия бочек с горючим, оставлять без присмотра работающие двигатели;

при осмотре топливных баков во время заправки двигателя запрещается курить и пользоваться открытым огнем.

9.2 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

9.2.1 Описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники

Освоение территории земельного участка для комплексного освоения территории необходимо осуществить при соблюдении Свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», в том числе в отношении минимальных расстояний при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий.

Источником наружного пожаротушения является проектируемая наружная сеть водопровода. Наружное пожаротушение осуществляется водой из двух пожарных гидрантов на внутриквартальной сети водопровода с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200 м.

Четырехэтажный дом.

Расход воды на наружное пожаротушение жилого дома составляет 20 л/с.

Наружное пожаротушение здания предусмотрено от двух пожарных гидрантов:

- проектируемый пожарный гидрант предназначенные для наружного пожаротушения;

- проектируемый пожарный гидрант установленный на кольцевом водопроводе;

Расстояние от пожарных гидрантов не превышает 200 м.

Движение и стоянка пожарных машин предусматривается на проезжей и части тротуара вдоль нее. На фасаде здания установлены освещенные указатели расположения пожарных гидрантов.

Многофункциональное здание.

Наружное пожаротушение проектируемого здания, предусмотрено от существующих двух пожарных гидрантов. Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети обеспечивает требуемый расход воды на пожаротушение строящегося здания существующей сетью.

Проезды для пожарных машин к зданию предусматриваются с использованием существующих проезжих частей пригодных для пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие не менее 16 тонн на одну ось.

При проектировании проездов учтены требования по обеспечению возможности проезда пожарных машин к зданиям и доступ пожарных с автолестниц или авто подъемников в любое помещение.

Ширина проездов для пожарной техники, в основном, составляет 6м. В местах, где ширина проездов менее 6м, в общую ширину допускается включать тротуар и усиленные газоны примыкающие к проезду.

Открытые автостоянки для посетителей и персонала предусматриваются с расчетным количеством машино-мест согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» с размещением их за внешним краем проездов для обеспечения беспрепятственного проезда пожарных машин к проектируемому зданию и возможности установки автолестницы (автоподъемника).

Использование проездов и разворотных площадок для стоянки автомашин, исключено.

9.2.2 Описание и обоснование принятых конструктивных и объемно-планировочных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций

Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф1.3. Степень огнестойкости здания – II.

Степень огнестойкости жилого дома установлена в зависимости от этажности и класса функциональной пожарной опасности здания.

Класс конструктивной пожарной опасности - С1. Для II степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С1 допустимая высота здания 28 м, максимальная площадь этажа в пределах пожарного отсека - 2200 м. Следовательно, деление на пожарные отсеки не требуется.

Предел огнестойкости и класс пожарной опасности принятых строительных конструкций соответствуют требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности проектируемого здания.

Многофункциональное здание.

Конструкции проектируемого 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 многослойным 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

9.2.3 Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара

Защита людей на путях эвакуации обеспечивается комплексом объемно-планировочных и конструктивных решений.

В соответствии с п.7.4.5 СП 54.13330.2011 в санузлах каждой квартиры установлены устройства внутриквартирного пожаротушения УВП РОСА, предназначены для использования в качестве первичного средства тушения возгораний в квартирах на ранней стадии их возникновения. Длина шланга устройства обеспечивает возможность подачи воды в любую точку квартиры.

В полу на путях эвакуации по коридорам и лестничным клеткам не допущены перепады высот и выступы, за исключением порогов в дверных проемах.

На путях эвакуации не допущено устройство винтовых лестниц, лестниц полностью или частично криволинейных в плане, а также забежных и криволинейных ступеней, ступеней с различной шириной проступи и различной высоты в пределах марша лестницы и лестничной клетки.

Многофункциональное здание.

Двери эвакуационных выходов и другие двери на путях эвакуации предусмотрены открывающимися по направлению выхода из здания. Высота эвакуационных выходов в свету предусмотрена не менее 1,9 м, ширина не менее 1,2 м для Ф3.1 и Ф 5.2; 1,35 для Ф4.3.

Пребывание маломобильных групп населения предусмотрено только в помещениях на отметке 0.000, на отметке +4.200 административно ограничено до двух человек. Для маломобильных групп устроены зоны безопасности на втором и первом этажах.

Эвакуационные пути и выходы из каждого помещения отвечают требованиям действующих нормативных документов по пожарной безопасности.

Устройство эвакуационных путей, обеспечивающих безопасную эвакуацию людей при пожаре;

применение строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым характеристикам.

Предел огнестойкости применяемых строительных конструкций, обеспечивает зданию II степень огнестойкости, что удовлетворяет требованиям, предъявляемым к зданиям данной категории.

Класс конструктивной пожарной опасности примененных конструкций (кирпич, сборный железобетон) удовлетворяет классу конструктивной пожарной опасности здания С0.

На путях эвакуации проектной документацией не предусмотрена установка раздвижных и подъемно-опускных дверей, вращающихся дверей и турникетов, также других устройств, препятствующих свободной эвакуации людей.

В полу на путях эвакуации отсутствуют перепады высот менее 45см. и выступы, за исключением порогов в дверных проемах. В местах перепада высот предусмотрены лестницы с числом ступеней не менее трех или пандусы с уклоном не более 1:10.

При высоте лестниц более 45см предусмотрены ограждения с перилами.

Расстояние по путям эвакуации от наиболее удаленных помещений до выходов в лестничные клетки и выходов наружу удовлетворяют требованиям действующих норм проектирования.

9.2.4 Перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара

Тушение возможного пожара проведение спасательных работ обеспечиваются конструктивными, объемно-планировочными, инженерно-техническими и организационными мероприятиями.

В здании жилого дома запроектированы отдельные системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водопроводов.

Автоматическое пожаротушение, техническое и обратное водоснабжение не требуется.

Лестничные клетки запроектированы с выходом наружу на прилегающую к зданию территорию.

Ширина лестничных маршей всех лестничных клеток - 1,05 м, ширина лестничных площадок - 1,2 м. Зазор между маршами - 100 мм.

В техническом подполье блок-секции предусмотрены два окна с прямыми. Размеры прямых определены из условия обеспечения подачи огнетушащего вещества из пеногенератора и удаление дыма с помощью дымососа и составляют не менее 0,7 м от стены здания до границы прямых.

Многофункциональное здание.

Тушение возможного пожара и проведение спасательных работ обеспечиваются конструктивными, объемно-планировочными, инженерно-техническими решениями и организационными мероприятиями.

Время прибытия первого подразделения пожарной охраны, а именно ПСЧ-11 ФГКУ «5 отряд ФПС по Новосибирской области» до объекта составляет 5 минут.

В качестве автоматической установки пожаротушения в здании запроектированы подвесные автоматические модули пожаротушения BONTEL.

10. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Строительные отходы.

При проведении строительных работ образуются следующие строительные отходы:

металлолом, пластик, стекло, остатки отделочных и лакокрасочных материалов, древесные отходы, упаковочные материалы. Согласно Методическим указаниям по разработке проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение (объем образования или по объемам прошлых лет работы организации). Поэтому количество строительных отходов будет определено по факту образования. Сбор и временное хранение строительных отходов будет осуществляться в металлических контейнерах, в последующем отходы будут вывозиться на полигон ТБО г. Искитима. металлолом собирается в закрытые контейнеры и по мере накопления направляется на утилизацию специализированной организации.

Шум.

Основными источниками шума в период строительства будут являться строительные машины, вспомогательные механизмы и транспортные средства.

Акустическое воздействие будет одним из основных видов воздействия на окружающую среду во время всех циклов строительства. Проект организации строительства исключает наличие на стройплощадке источников шума с постоянным уровнем звукового воздействия более 90 Дб и импульсные источники шума - более 120 Дб.

Расчет показал, что ожидаемые эквивалентные и максимальные уровни звука от работы экскаватора и бульдозера на открытой площадке проектируемого объекта в ближайшей жилой зоне не превышают требования Санитарных норм.

Загрязнения воздуха.

Основным источником выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух при строительно-монтажных работах является строительная техника, в результате работы которой в атмосферу будут выбрасываться вещества, содержащиеся в отработанных газах: азота диоксид, сажа, ангидрид сернистый, углерода оксид, керосин. Загрязнение атмосферного воздуха в период проведения строительных работ будет кратковременным и локальным и не окажет значительного воздействия на окружающую среду.

Содержание нефтепродуктов в поверхностном стоке определяется интенсивностью движения автотранспорта и характером использования территории.

Многофункциональное здание.

Период строительства здания основными источниками выбросов загрязняющих веществ в атмосферу являются: ДВС строительной техники, сварочные и лакокрасочные работы.

Спецтехника используется для выполнения земляных и строительно-монтажных работ, транспортировки необходимых стройматериалов, выполнения доставки воды на строительные нужды, работает на дизтопливе.

Воздействие от строительной техники и автотранспорта, работающей на дизельном топливе, проявляется в виде загрязнения атмосферы отработанными газами. В атмосферу выбрасываются оксиды азота, оксид углерода, сажа, диоксид серы, керосин, бензин.

Сварочные и лакокрасочные работы производятся при внутренней и внешней отделке помещений и фасада здания, а также при строительно-монтажных работах.

Покраска стен в административных помещениях будет производиться с помощью водоэмульсионной краски.

Выделения загрязняющих веществ при окраске водоэмульсионными красками стен и потолка строящегося объекта отсутствуют.

При проведении сварочных работ, в атмосферу выделяются: железа оксид, соединения марганца, оксиды азота, оксид углерода, соединения фтора, кремниевая пыль.

Расчет рассеивания выполняется на период производства земляных работ, поскольку именно в этот период максимально-разовые выбросы от строительной техники максимальны.

Анализ расчетов показал, что максимальные приземные концентрации по диоксиду азота (с учетом фоновых концентраций) во время выполнения работ, могут превысить значения ПДК на границе участка под строительство здания.

Выбросы на период строительства носят кратковременный характер и ограничены сроком выполнения строительных работ.

На территории ближайшей жилой застройки концентрации по диоксиду азота составят 0,96 ПДК. Таким образом, на период строительства воздействия на состояние атмосферного воздуха ближайшей жилой зоны не будет.

В период эксплуатации неорганизованными источниками выбросов загрязняющих веществ в атмосферу являются работающие двигатели автомобилей на площадках открытых парковок.

Расчеты рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере выполнены на летний период, который характеризуется как наихудший вариант рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере.

Превышений по загрязнению атмосферного воздуха на территории ближайших жилых домов при эксплуатации автостоянок не будет.

Таким образом, проведенные расчеты показали, что после реализации проектных решений, состояние атмосферного воздуха будет соответствовать требованиям санитарных норм. Введение в эксплуатацию проектируемого объекта не приведет к ухудшению экологической ситуации в плане загрязнения атмосферного воздуха и не значительно повлияет на состояние окружающей среды.

10.1 Мероприятия по уменьшению выбросов в атмосферный воздух при строительных работах

В целях уменьшения отрицательного воздействия на атмосферный воздух в период строительных работ на объекте необходимо выполнять следующие требования:

- допуск к эксплуатации машин и механизмов в абсолютно исправном состоянии, осуществлять контроль над эксплуатацией двигателей по обеспечению полного сгорания топлива;

- контроль за работой техники в период вынужденного простоя или технического перерыва в работе.

- Стоянка техники в эти периоды разрешается только при неработающем двигателе;

- обеспечение профилактического ремонта дизельных механизмов;

- ограничение одновременной работы строительной техники, разграничение работы ее во времени;

- не допускается длительная работа двигателей машин и механизмов вхолостую;

- рекомендуется применение наиболее современной, экологически менее опасной строительной техники и технологии строительных работ;

- рекомендуется осуществлять полив проездов в теплые солнечные дни для снижения запыленности воздуха.

В целях защиты от возможного загрязнения земельных участков, граничащих с проектируемым объектом, при проведении строительных работ запроектированы следующие природоохранные мероприятия:

- устройство специальных площадок для размещения техники и стройматериалов на этапе строительства;

- организация специальных площадок для размещения строительного мусора и своевременный вывоз его на полигон ТБО.

В соответствии с требованиями к рекультивации земель ГОСТ 17.4.3.02-85, нарушенных при строительстве и эксплуатации сооружений, перед началом строительства предусматривается снятие плодородного слоя почвы и хранение его во временном отвале, расположенном в специально отведенном месте.

В дальнейшем почва используется для обратной засыпки и проведения озеленительных работ на участке, что позволит восстановить почвенно-растительный слой.

Технический этап рекультивации земель предусматривает уборку строительного мусора, засыпку траншей грунтом, засыпку или выравнивание рытвин и ям, мероприятия по предотвращению эрозионных процессов, покрытие рекультивируемой площади плодородным слоем почвы. После технического этапа рекультивации проводится биологическая рекультивация путем озеленения территории, которая будет осуществлена посадкой кустарников и декоративных цветников, посевом газона.

Биологической рекультивации подлежит площадь строительной полосы, подвергшаяся воздействию строительных машин и другим видам механического воздействия на почву.

Для исключения загрязнения территории и прилегающих земель при смыве поверхностных вод в проекте предусмотрено устройство дорожной одежды проездов и тротуаров из асфальтобетона.

Все покрытия, а также зоны озеленения выполняются с обрамлением бордюрным камнем, чтобы предотвратить смыв грунта во время ливневых дождей на дорожное покрытие. При проведении рекультивационных работ используется почвенно-растительный грунт, снятый до начала строительных работ. Так как планируемые строительно-монтажные работы будут иметь локальный характер, предусматривается комплекс восстановления нарушенных участков, то воздействие в связи со строительством жилого дома на земельные ресурсы и рельеф будет оказано в допустимых пределах. При соблюдении правил безопасности и выполнении ряда мероприятий, негативное воздействие отходов на окружающую среду при обращении с отходами в период строительства объекта будет сведено к минимуму.

В период строительства предлагается комплекс мероприятий по безопасному обращению с отходами:

все образующиеся бытовые отходы и отдельно накапливаемые отходы строительных материалов и конструкций, не подлежащие повторному применению, собираются отдельно в закрытые контейнеры и регулярно вывозятся спецавтотранспортом по договору на согласованные места размещения;

сбор строительного мусора производится с применением специальных контейнеров.

10.2 Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Своевременная уборка площадок временного размещения автотранспорта будет способствовать снижению запыленности воздуха, в сухие солнечные дни подъездные пути рекомендуется увлажнять. В связи с незначительностью воздействия необходимость проведения дополнительных мероприятий по охране атмосферного воздуха отсутствует.

Мероприятия, направленные на безопасное обращение с отходами. Образующиеся отходы имеют 4 класс опасности и являются нетоксичными, временно размещаются в металлических контейнерах на специально обустроенной площадке и в дальнейшем вывозятся на городской полигон ТБО.

Строительство многоквартирного жилого дома по в г. Искитиме соответствует экологическим требованиям, установленным природоохранным законодательством Российской Федерации и не превысит допустимого уровня воздействия на окружающую среду.

Многофункциональное здание.

С целью снижения воздействия на атмосферный воздух предусматривается в период строительства:

использовать сертификационное оборудование, технические характеристики которого обеспечивают соблюдение нормируемых уровней звукового давления;

предусматривать одновременную работу не более двух механизмов;
исключить работу двигателей автотранспорта и спецтехники на холостом ходу;

осуществлять контроль за нормативным содержанием загрязняющих веществ в выхлопных газах автотранспорта и спецтехники;

организовать полив территории водой для снижения запыленности.

11. Обоснование очередности планируемого развития территории

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

Этапы реализации планируемого развития:

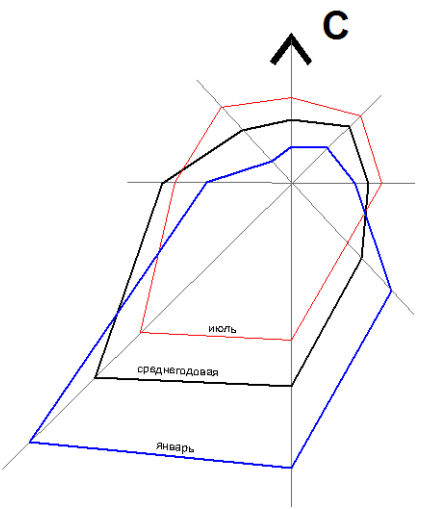
1. Утверждение документации по планировке территории;
2. Утверждение необходимых изменений в правила землепользования и застройки;
3. Разработка проектной документации I-го этапа строительства (2,89 Га);
4. Строительство объектов капитального строительства жилого (12 шт), общественно-делового назначения (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.

12. Техничко-экономические показатели

Таблица № 1

№ 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	Многоквартирный 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

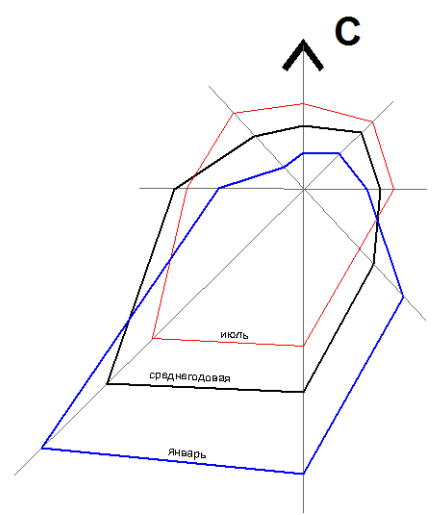


Условные обозначения:

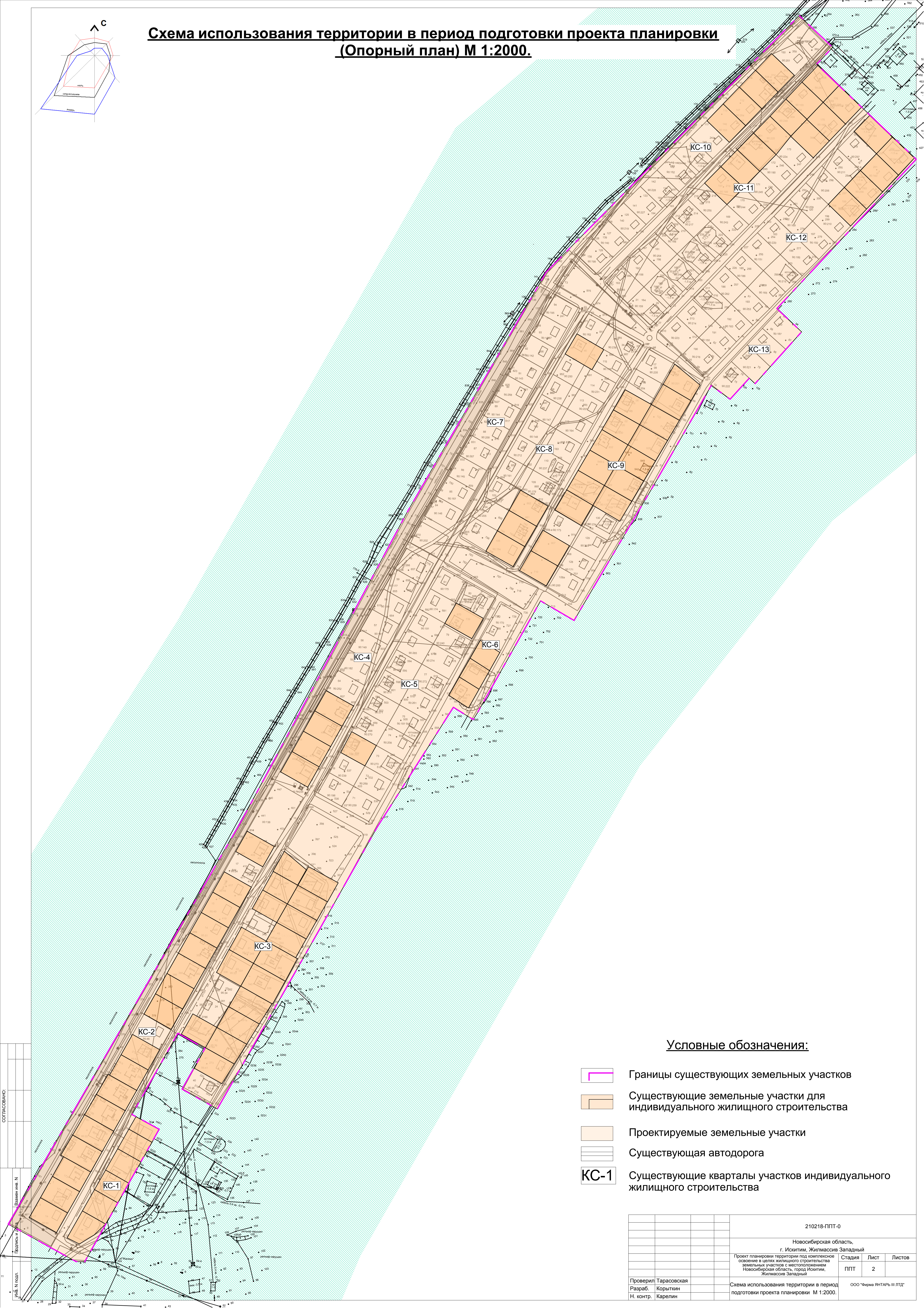
- Границы земельных участков
- Существующая городская черта
- Проектируемая дорожная сеть

Данный чертеж выполнен на основе Схемы функционального зонирования территории города, Генеральный план г. Искитима.

210218-ППТ-0			
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			
Проверил	Тарасовская	Схема расположения элемента планировочной структуры	
Разраб.	Корыткин	ООО "Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД"	
Н. контр.	Карелин		



**Схема использования территории в период подготовки проекта планировки
(Опорный план) М 1:2000.**



Условные обозначения:

- Границы существующих земельных участков
- Существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства
- Проектируемые земельные участки
- Существующая автодорога
- Существующие кварталы участков индивидуального жилищного строительства

						210218-ППТ-0

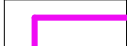
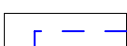


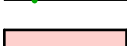

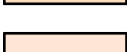










III этап


II этап



этап

	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





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



Проезжая часть улиц

Остановки общественного транспорта

р.м.	Обозначение улиц районного значения
ж.у.	Обозначение улиц в жилой застройке
пр.	Обозначение внутриквартальных переулков, проездов

	Улицы и дороги районного значения
	Улицы и дороги местного значения
	Переулки, местные проезды
	Основные пути движения пешеходов

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 3У - 0,35 Га

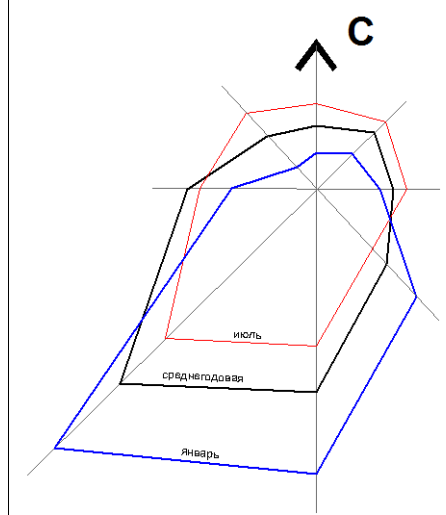
Площадь территории в границах освоения II-го этапа - 3,07 Га
 Многоквартирные жилые дома тип 1 (24 квартир) - 9 шт (216 квартиры)
 Многоквартирные жилые дома тип 2 (24 квартир) - 4 шт (192 квартиры)
 Площадь застройки - 4 700,0 м² Общая площадь домов - 15 980,0 м²
 Многофункциональное здание (Магазин)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

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 3У - 0,35 Га

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

[illegible]

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта.
М 1:2000.



Условные обозначения:

- Границы земельных участков
- Проектируемые линии регулирования застройки
- Проектируемые красные линии
- Границы существующих земельных участков
- КС-1 Существующие кварталы
- КП-1 Проектируемые кварталы

Объекты проектируемой застройки:

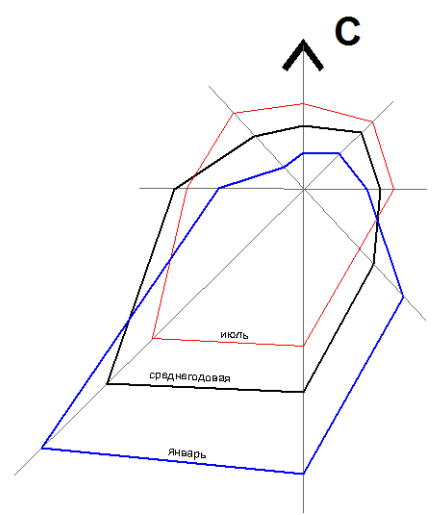
- Здания общественного назначения
- Здания и сооружения инженерно-технического назначения
- Здания образовательного назначения
- Малоэтажные и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (Дома Тип 2)
- Малоэтажные и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (Дома Тип 1)
- Малоэтажные индивидуальная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

Проектируемые объекты транспорта:

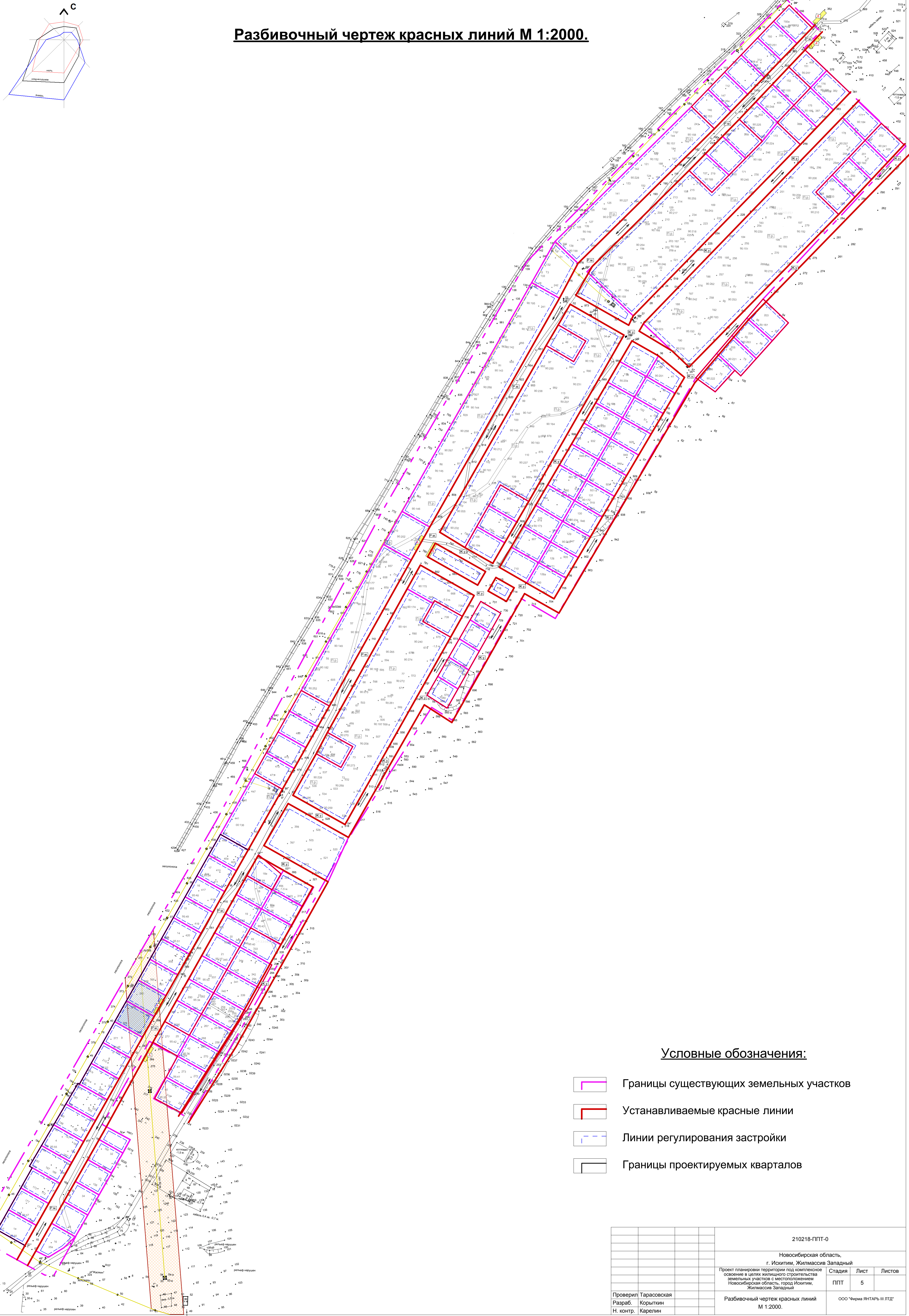
- Проезжая часть улиц
- Остановки общественного транспорта
- р.м. Обозначение улиц районного значения
- ж.у. Обозначение улиц в жилой застройке
- пр. Обозначение внутриквартальных переулков, проездов
- Р Обозначение стоянки автотранспорта
- Улицы и дороги районного значения
- Улицы и дороги местного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

СОГЛАСОВАНО:
Имя и подп.
Подпись и дата

			210218-ППТ-0			
			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
				ППТ	4	
Проверил	Тарасовская		Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. М 1:2000.	ООО "Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД"		
Разраб.	Корыткин					
Н. контр.	Карелин					



Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000.



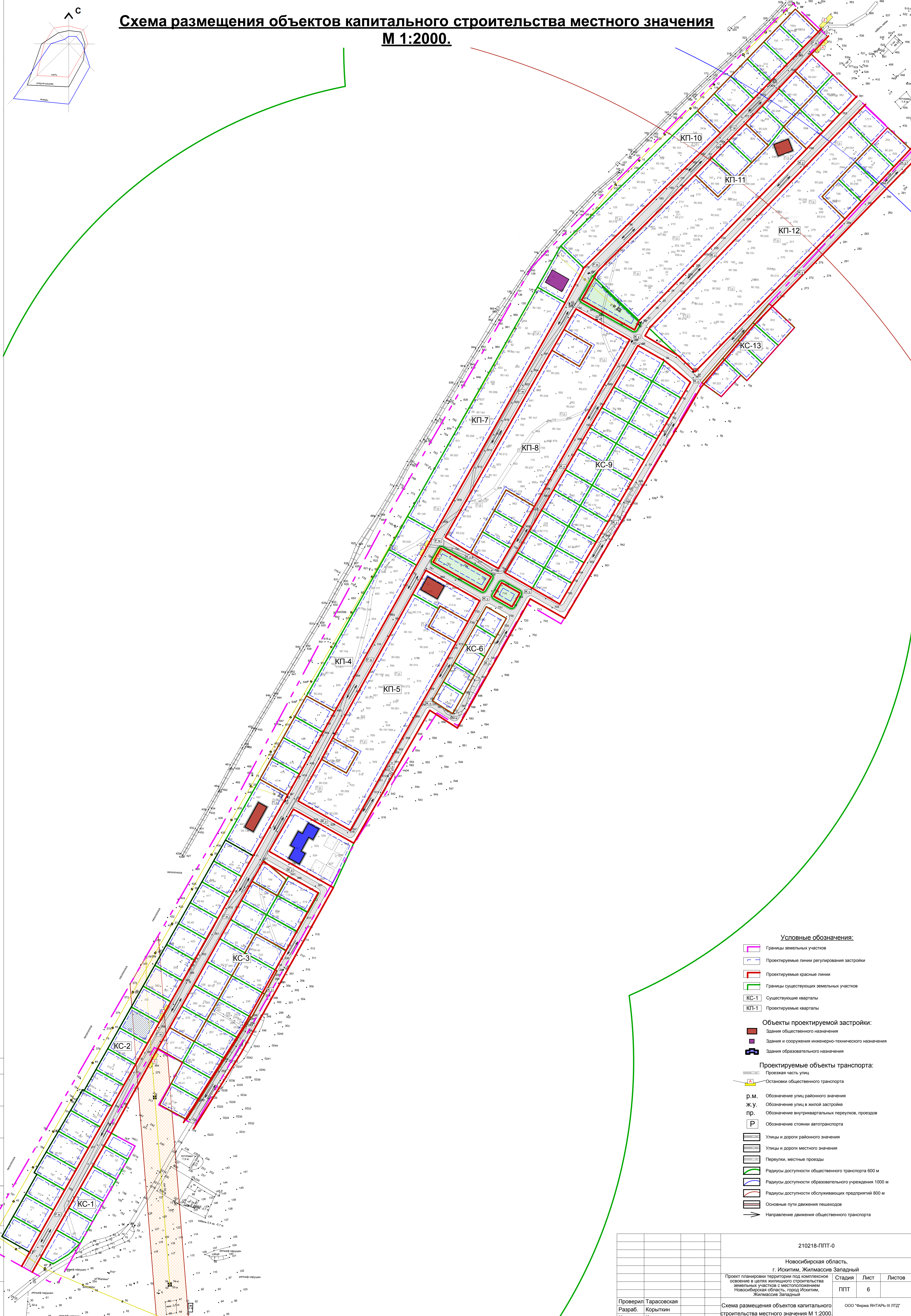
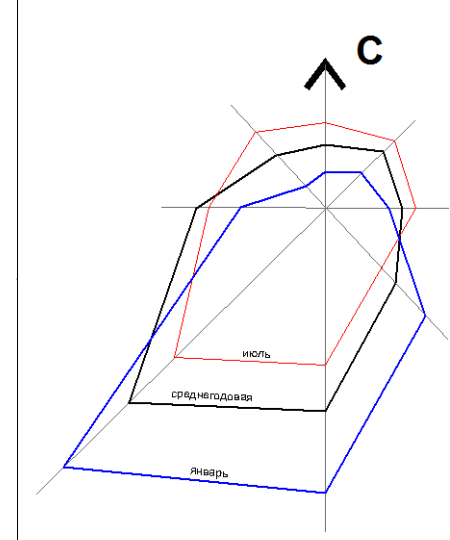
Условные обозначения:

- Границы существующих земельных участков
- Устанавливаемые красные линии
- Линии регулирования застройки
- Границы проектируемых кварталов

СОГЛАСОВАНО:
Имя и подп.
Подпись и дата

210218-ППТ-0		
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		
Проверил Разраб. Н. контр.	Тарасовская Корыткин Карелин	Стадия Лист Листов ППТ 5 ООО "Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД"
Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000.		

Схема размещения объектов капитального строительства местного значения
М 1:2000.



Условные обозначения:

- Границы земельных участков
- Проектируемые линии регулирования застройки
- Проектируемые красные линии
- Границы существующих земельных участков
- КС-1 Существующие кварталы
- КП-1 Проектируемые кварталы
- Объекты проектируемой застройки:
 - Здания общественного назначения
 - Здания и сооружения инженерно-технического назначения
 - Здания образовательного назначения
- Проектируемые объекты транспорта:
 - Проезжая часть улиц
 - Остановки общественного транспорта
- р.м. Обозначение улиц районного значения
- ж.у. Обозначение улиц в жилой застройке
- пр. 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
- Радиусы доступности образовательного учреждения 1000 м
- Радиусы доступности обслуживающих предприятий 800 м
- Основные пути движения пешеходов
- Направление движения общественного транспорта

210218-ППТ-0

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
ППТ			6		
Проверил	Тарасовская	Схема размещения объектов капитального строительства местного значения М 1:2000.			
Разраб.	Корыткин	ООО "Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД"			
Н. контр.	Карелин				