



Специальный
выпуск
№ 18 (1201)

Четверг
19 февраля 2015 г.

Основана
6 августа 1939 г.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ МИЧУРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014
ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014
ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014

СПИСОК УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА
Заказчик: СК «Капитал»
Генеральный директор Кудинов Д. Е.
Исполнитель: ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
Заместитель директора Гертье Д. И.
Инженер генерального плана Шаманская Е. В.
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
1. Состав проекта;
2. Пояснительная записка;
3. Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области № 109 от 11.04.2014 года;
4. Копия допуска саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ».
5. Графические материалы:
6. 21-03-2014 ПП – Чертеж красных линий, М 1:500
7. 21-03-2014 ПП – Чертеж линий обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:500
8. 21-03-2014 ПП – Чертеж линий обозначающих линии связи, объекты инженерной инфраструктуры, М 1:500
9. 21-03-2014 ПП – Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, М 1:500
1. Состав проекта
Проект планировки и межевания территории земельного участка общей площадью 50000 кв. м (кадастровый номер: 54:19:081301:1677), расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства
Том 1 Проект планировки. Основная часть.
Том 2 Обосновывающая часть.
Том 3 Проект межевания
2. Пояснительная записка
О размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории жилого строительства на земельном участке, площадью 5,00 га в Мичуринском сельсовете Новосибирской области.
На территории жилого строительства не предусматривается строительство объектов капитального строительства местного значения. Объектами местного значения возможно использование в близлежащих районах.

Объекты капитального строительства федерального и регионального значения не предусматриваются.				
2.1. Параметры застройки				
№ п/п.	Параметры	Ед. изм.	Кол-во	
1	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе	га	5,00	
1.1	площадь формируемых земельных участков	га	4,2545	
1.2	площадь застроенных земельных участков	га	-	
1.3	площадь территории общего пользования	га	0,7455	
2	Коэффициент застройки	пл. застройк./пл. территории	0,1795	
2.1	Коэффициент плотности застройки	пл. зданий./пл. территории	0,1795	
3	Величина отступа от красных линий для малоэтажной застройки	м	5	
Площадь всей застройки 8975,49 кв. м.				
2.2. Характеристика планируемого развития территории.				
№ уч.	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, кв. м.	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства, кв. м.	Прим
Застроенные земельные участки				
-	-	-	-	-
Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.				
1	Газовая котельная, здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	5336	расчетная	-
2	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	5486	643,68	-

3	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	4204	872,45	-
4	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2687	643,68	-
5	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2959	643,68	-
6	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3066	872,45	-
7	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2810	872,45	-
8	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2619	643,68	-
9	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3478	964,26	-
10	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3337	872,45	-
11	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3158	872,45	-
12	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3424	964,26	-
13	Территория общего пользования	7436	-	-

Общая площадь планируемого строительства составляет 29 982,27 кв. м жилых помещений. В соответствии с условиями договора аренды общая площадь жилых помещений должна составлять не менее 14 484 кв. м.
2.3. Характеристика социально-бытового обслуживания населения.
Расчет системы обслуживания населения учреждениями культурно-бытового назначения выполнен в связи с разработкой проекта планировки и межевания территории на земельном участке, площадью 5,00 га п. Элитный, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Мичуринский. Состав и расчетные показатели учреждений и предприятий обслуживания населения регламентируются следующими нормативными документами: - СП 42.13330.2011 Расчетная численность населения – 1249 человек. Из расчета 24 м.кв. на 1 человека (согласно региональным нормативам Новосибирской области)

Наименование показателей	Ед. изм.	Норматив	Требуемое	Размещено	Примечание
1	2	3	4	5	6
Население 1249 чел.					
Проектируемые объекты социально-бытового обслуживания					
Объект общественного обслуживания (фельдшер-пункт, аптека, пункт централизованной охраны, продовольственные и непродовольственные магазины)	объект	по заданию на проектирование	1	1	Объекты в ближайших населенных пунктах
Детские дошкольные учреждения	объект	не более 100	120	120	Объекты в ближайших населенных пунктах
Общеобразовательные школы	объект	180	214	214	Объекты в ближайших населенных пунктах
Учреждения здравоохранения	объект	по заданию на проектирование	1	1	Объекты в ближайших населенных пунктах
Объекты связи	объект	по заданию на проектирование	1	1	Объекты в ближайших населенных пунктах

Газовая котельная, здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	м2	по заданию на проектирование	5336	Участок 1
---	----	------------------------------	------	-----------

2.4. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.
На территории с застройкой малоэтажными домами стоянки размещаются на придомовых территориях. Территория поселения не огорожена, через весь участок проходит автодорога, шириной 7 метров. Так же дороги общего пользования проходят с южной стороны и внутри жилых домов. Организован проезд ко всем участкам с жилыми многоквартирными домами.
К каждому жилому зданию и сооружениям запроектированы проезды в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Распространение пожара» (от 24.04.2013). Для жилых домов размещены открытые автостоянки временного хранения, согласно региональным нормативам Новосибирской области, (ред. от 03.07.2014) целью разработки которых является определение минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека с учетом региональных особенностей городских округов, городских и сельских поселений Новосибирской области для устойчивого развития территории области в соответствии с требованиями «Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области на период до 2025 года», утвержденной Постановлением Губернатора Новосибирской области от 03.12.2007 № 474, и «Стратегии социально-экономического развития Сибири до 2020 года», утвержденной Распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.07.2010 № 1120-р.)
Общая обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения автомобилей должна быть не менее 90 % расчетного количества индивидуальных легковых автомобилей в пределах жилых и общественно-деловых зон и составляет.
В границах земельного участка многоквартирного жилого дома обеспеченность местами для хранения автомобилей должна составлять не менее 50 % от расчетного количества, из них не менее 80 % в закрытых автостоянках.
Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта жителей многоквартирного жилого дома определяется из расчета 1 машино-место на 60 кв. м жилой площади дома, расчетное количество машино-мест составляет: (17 439,01 м2 жилой площади / 60 м2) * 0,9 = 262 машино-место;

Общее расчетное кол-во, машино-мест:	262
Наземные парковки, не менее 50 %:	131
Подземные парковки, не менее 80 %:	105
Итого :	236

2.5. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.
Водоснабжение: Водоснабжение территории и пожарное водоснабжение планируется обеспечить посредством водопроводной скважины, расположенной в коммунальной зоне. Общий расход воды составляет 547 м3 в сутки.
Канализация; Отведение хозяйственно-бытовых стоков предусматривается с помощью централизованной водотводящей сети в существующий коллектор. Общий объем сточных вод в сутки составляет 522 м3 в сутки.
Теплоснабжение; Теплоснабжение проектируемого поселения будет осуществляться от газовой котельной, расположенной в коммунальной зоне. Общий расход газа составит 860 м.куб. /ч.
Электроснабжение; Электроснабжение рассматриваемой территории будет осуществляться посредством подземных линий электропередачи низкого напряжения - от проектируемых трансформаторных подстанций (ТП), расположенных в пределах земельного участка. Общая мощность подключаемой нагрузки составит – 882 кВт.
3. Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области №109 от 11.04.2014 года.













ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 2. ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014
ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 2. ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014
ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 2. ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014

СПИСОК УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА

Заказчик: СК «Капитал»
Генеральный директор Кудинов Д. Е.
Исполнитель: ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
Заместитель директора Гертые Д.И.
Инженер генерального плана Шаманская Е.В.
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
1. Состав проекта;
2. Пояснительная записка;
3. Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Ново-сибирской области № 109 от 11.04.2014 года;
4. Копия допуска саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ».
5. Графические материалы:
5.2. 21-03-2014-ПП– Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000
5.3. 21-03-2014-ПП– Схема использования территории в период подготовки проекта планиров-ки территории, М 1:500
5.4. 21-03-2014-ПП– Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории, М 1:500
5.5. 21-03-2014-ПП– Схема планировочного решения развития территории, М 1:500
5.6. 21-03-2014-ПП– Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:500
5.7. 21-03-2014-ПП– Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:500
5.8. 21-03-2014-ПП– Совмещенный план сетей, М 1:500
1. Состав пректа

Проект планировки и межевания территории земельного участка общей площадью 50000 кв. м (кадастровый номер: 54:19:081301:1677), расположенного по адресу: Но-восибирская область, Новосибирский район, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства	
Том 1	Проект планировки. Основная часть.
Том 2	Обосновывающая часть.
Том 3	Проект межевания

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1. Общая часть

Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории вклю-чают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку. Пояснительная записка включает характеристику территории проектирования, расположенной на земельном участке, площадью 5,00 га в Мичуринском сельсовете Новоси-бирской области, определение параметров планируемого развития территории, технико-экономические показатели, а также технико-экономические показатели объектов нового строительства.

Основание для разработки проекта планировки и проекта межевания территории:

- договор аренды земельного участка № ДЗ-49 от 21.03.2014г.,
- постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Ново-сибирской области № 109 от 11.04.2014 года

2.2. Размещение территории проектирования в планировочной структуре района

Рассматриваемая в проекте территория расположена на территории Мичуринского сельсо-вета Новосибирского района Новосибирской области. Административный центр района распо-ложен в г. Новосибирске. Поселок Мичури-нец является административным центром Мичури-нского сельского поселения Новосибирского района Новоси-бирской области.

С севера проходит автомобильная дорога – Советское шоссе.

На территории поселения интенсивно развивается малоэтажное строительство.

Проектируемая территория - одно из наиболее благоприятных мест для развития малоэтажного строительства. Местность сочетает в себе благоприятные экологические условия, развитие транспортной доступности, а также непосредственную близость г. Новосибирска.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Мичуринского сельского посе-ления Новосибирского района Новосибирской области проектируемый земель-ный участок рас-положен в зоне застройки многоквартир-ными жилыми домами (3-1). На данном участке запроекти-рованы следующие здания и сооружения:
- многоквартирные жилые дома;
- здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- территория общего пользования.
объектов, данный земельный участок относится к разре-шенному виду использования дан-ного земельного участ-ка.

Площадь территории в указанных границах проектирова-ния составляет – 5,00 га.
Площадь элемента планировочной структуры составляет – 5,00 га.

2.3. Современное использование территории проектирования

Общая характеристика

Территория проектирования расположена вблизи села Элитное Мичуринского сельского поселения Новосибирс-кой области.

Административный центр района находится в г.Новосибирске.. В состав Мичуринского сельского совета входит 3 населенных пунктов: посёлок Мичуринский, посёлок Юный Ленинец, посёлок Элитный. Центром муниципального образования является посёлок Мичуринский. На территории поселения интенсивно осуществляется малоэтажное индивидуальное строительство, комплексная застройка в целях жилищного строительства. Формируют-ся рекреационные зоны.

Через территорию Мичуринского сельсовета с севера на юг проходит участок автомобиль-ной дороги межмуни-ципального значения «Советское шоссе», а также участок железнодорожно-го подъезда к производственным пред-приятиям Советского района г. Новосибирска и п. Элит-ный.

Сельсовет граничит на севере - с Кировским районом г. Новосибирском и МО р.п. Краснообск, на востоке и юго-востоке - с Советским районом г. Новосибирск, на юго-западе - с Морским сельсоветом, на западе – с Верх-Тулинским сельсоветом.

Территория проектирования на момент разработки проек-та планировки не застроена и включает в себя:

- охранные зоны промышленных объектов;
- Площадь проектируемой территории составляет 5,00 га. Участок имеет вытянутую с юга на север форму.

Планируемая территория предназначена для жилой зоны, а именно для жилищного строи-тельства для застройки малоэтажными жилыми домами.
Участок представляет собой ровную открытую поверх-ность, с отметками, изменяемыми в пределах 1 метра, покрытую в основном травяной растительностью и высо-корастущими деревь-ями. На участке имеются высоко-вольтная электрическая сеть, которая подлежит выносу перед началом строительных работ.
Сведения о наличии опасных природных и техногенных процессов отсутствуют.

Транспорт

На севере проходит Автомобильное шоссе, что обеспечи-вает выгодное транспортно-маршрутное положение тер-ритории проектирования. Большинство сел, расположен-ных вокруг проектируемой территории, имеют автобусное сообщение с г.Новосибирск.

Природные условия

Климат местности – резко континентальный, с суровой зимой и устойчивыми низкими температурами воздуха и частыми метелями, сравнительно жарким летом, большой изменчивостью погоды, частыми сильными ветрами и ин-тенсивной солнечной радиацией.

Зима (начало ноября – конец марта) холодная, снежная с частыми метелями (до 50 дней за сезон). В течение всего периода преобладает пасмурная погода со снегопадами. Устойчивый снежный покров образуется в начале ноября и к марту достигает толщины 0,3-0,5 м на открытых местах и до 1,5 м в лесу и лощинах. Средняя декадная высота снежного покрова составляет – 30 см, наибольшая – 79 см. Снежный покров держится –190 дней.

Весна ветреная с неустойчивой погодой. Снег сходит в конце апреля.

Лето (конец мая – август) теплое, сухое. В июне и июле до 10 дней дуют суховеи. Осадки выпадают преимуществен-но во второй половине лета.

Осень (сентябрь – начало ноября) прохладная, дождливая, с преобладанием пасмурной по-годы. Заморозки начина-ются в начале сентября и достигают в октябре -12С. Ха-рактерны длительные моросящие дожди. В конце сезона идет снег.

Рельеф местности в Мичуринском сельсовете пологовол-нистый, средне расчлененный.

Площадь проектируемого земельного участка составляет 5,00га. Территория свободна от застройки и предназна-чена для малоэтажного жилищного строительства.

2.4. Основные направления развития архи-тектурно - планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Проектом планировки предполагается проектирование новых объектов капитального строительства, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назна-чения, а также дорог и проездов.

Планируется строительство малоэтажных жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры.

На формирование планировочной структуры квартала влияют такие факторы как:

- Охранная зона промышленных предприятий
- Объемно- планировочные и конструктивные решения зда-ний и сооружений.

1)Типы проектируемых домов

На проектируемой территории предполагается строитель-ство следующих типов домов:

- многоквартирные А – типовые жилые дома (общая пло-щадь 2915,61 м2) – 2 шт.
- многоквартирные Б – типовые жилые дома (общая пло-щадь 2907,63 м2) – 3 шт.
- многоквартирные В – типовые жилые дома (общая пло-щадь 3355,68 м2) – 2 шт.
- многоквартирные Г – типовые жилые дома (общая пло-щадь 2179,20 м2) – 4 шт.

Общая площадь жилых помещений составляет 29 982,27 м2, из них жилой площади 17 439,01 м2
Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,8 м.

2)Расчет проживающих людей на территории поселения
Согласно региональным нормам градостроительного про-ектирования Новосибирской об-ласти (ред. от 03.07.2014) на одного жителя приходится 24 м2 жилой площади. Иско-дя из коли-чества запланированного строительства жилых домов – количество жителей = 1249 человека.

Планировка и застройка участков

3)Предельные размеры земельных участков

Минимальные расстояния между зданиями принимаются в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 Распро-странение пожара (от 24.04.2013).

На придомовых территориях предусматривается набор площадок, необходимый для жилых домов:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного воз-раста;
 - для отдыха взрослого населения;
 - для занятий спортом;
 - для хозяйственных целей;
 - для временной стоянки автомобилей
- Исходя из расчета данного набора площадей, формирует-ся размер участка, необходимого для каждого многоквар-тирного малоэтажного дома.

Придомовая территория спланирована таким образом, чтобы были выдержаны необходи-мые расстояния от пло-щадок до окон жилых и общественных зданий.

Для детских садов так же необходим набор детских игров-ых и физкультурных площадок, территории необходимой для временной парковки автомобилей.

Для общеобразовательной школы – необходимы площад-ки для учебно-опытной зоны, тер-ритория для занятий физкультурой. Так же для временного хранения автомо-билей.

Для расчета территории для размещения спортивного сооружения и общественного центра необходимо учесть только места для парковки автомобилей.

4) Минимальные расстояния

Минимальные расстояния между зданиями принимаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требо-ваниях пожар-ной безопасности»

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и обще-ственными, а также производствен-ными зданиями следу-ет принимать на основе расчетов инсоляции и освещен-ности в соответст-вии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в СП 42.13330.2013.

5)Хозяйственные площадки

Хозяйственные площадки предусматриваются на отведен-ной территории.

Также на территории размещена площадка для мусорос-борников на расстоянии минимум 20 м от участка жилого дома. Расстояния от площадок для мусоросборников сле-дует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяй-ственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов).

Транспортная инфраструктура

Дороги и проезды на территории поселения запроектиро-ваны таким образом, чтобы был обеспечен подъезд к лю-бому зданию и сооружению. Учтены требования пожарной безопасности. Ширина проездов, расстояния до зданий и сооружений, сквозные проезды – все параметры выпол-нены в соответствии с СП 4.13130.2013 Распространение пожара (от 24.04.2013).

Основные технико-экономические показатели тер-ритории проектирования

Наименование показателей	Ед. изм.	Количе-ство
--------------------------	----------	-------------

Площадь территории в границах проектирования	га	5,00
Площадь территории элемента пла-нировочной структуры	га	5,00
Площадь жилой застройки	м2	8865,49
Площадь придомовых площадок	м2	4154
а) для отдыха взрослых	м2	267
б) для игр детей	м2	922
в) для занятия спортом	м2	2550
г) для хоз.целей	м2	415
Площадь дорог, парковок	м2	15943
Площадь тротуаров	м2	3201
Площадь газонов	м2	9864,51
Площадь застройки инженерных сооружений	м2	110
Площадь зданий и помещений жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	м2	5336

2.5. Социально-бытовое обслуживание

Расчет системы обслуживания населения учреждениями культурно-бытового назначения выполнен в связи с раз-работкой проекта планировки и межевания территории на земельном уча-стке, площадью 5,00 га в Мичуринском сельском поселении.

Состав и расчетные показатели учреждений и предприя-тий обслуживания населения регламентируются следу-ющими нормативными документами: - СП 42.13330.2011

Расчетное численность населения – 1249 человек. Из расчета 24 м.кв. на 1 человека (со-гласно региональным нормативам Новосибирской области, (целью разработки которых является определение минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизне-деятельности человека с учетом региональных особеннос-тей городских округов, городских и сельских поселений Новосибирской области для устойчивого развития терри-тории области в соответствии с требованиями «Стратегии социально-экономического развития Новосибирской об-ласти на период до 2025 года», утвержденной Постановле-нием Губернатора Новосибирской области от 03.12.2007 № 474, и «Стратегии социально-экономического развития Сибири до 2020 года», утвержденной Распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.07.2010 № 1120-р.)

Наименование по-казателей	Е. д. изм.	Нор-ма на 1000 жи-те-лей	Тре-бова-ния по нормам	Р а з-меще-но сущ е- ствующих / по про-екту	Приме-чание
1	2	3	4	5	6
Население 1249 чел.					
Проектируемые объекты социально-бытового обслуживания					
Объект общест-вен-но- бытового обслу-живания (ф е л ь д ш е р-ский медпункт, апте-ка, пункт централи-зованной охраны, продо-вольственные и непродовольствен-ные магазины)	объ-ект	по заданию 1000	на проекти-рование	1	Объекты в бли-жайших на се- ленных пунктах
Детские дошколь-ные учреждения	объ-ект	Н е б е- л е 100	120	120	Объекты в бли-жайших на се- ленных пунктах
Общеобразова-тельные школы	объ-ект	180	214	214	Объекты в бли-жайших на се- ленных пунктах
Учреждения здра-воохранения	объ-ект		по за-данию н а про-екти-рова-ние	1	Объекты в бли-жайших на се- ленных пункте
Объекты связи	объ-ект		по за-данию н а про-екти-рова-ние	1	Объекты в бли-жайших на се- ленных пунктах
Коммунальная зона	м2		по за-данию н а про-екти-рова-ние	5336	Участок 1

2.6. Меры пожарной безопасности на территории

Согласно ФЗ от 22 июля 2008 года №123 ФЗ «Техни-ческий регламент о требованиях по-жарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Распространение пожара» от 24.04.2013 для жилых до-мов с заданными параметрами, ширина улиц принимаются 6 метров, предусмотрен пожарный проезд вокруг жилых и общественн-ных зданий шириной 6 м, также проектом предусмотрены противопожарные рас-стояния между жилыми зданиями.

В случае пожара пожаротушение производить с помощью пожарных гидрантов, под-ключенных к сети водопрово-да, запроектированного от водопроводной скважины, распо-ложенной в коммунальной зоне.

2.7. Транспортное обслуживание

С севера от проектируемой территории проходит автомо-бильное шоссе, которое соеди-няет между собой населен-ные пункты Новосибирского района с г. Новосибирском. Боль-шинство близлежащих сел имеют автобусное со-общение с г. Новосибирск.

Въезд на территорию расположен с южной стороны, со стороны коммунальной зоны
Транспортная схема территории организована таким образом, что к каждому участку возможен подъезд/подход с территории общего пользования.

Расчет необходимых автопарковок.

На территории с застройкой малоэтажными домами стоянки размещаются на придомовых территориях.

Территория поселения не огорожена, через весь участок проходит автодорога, шириной 7 метров. Так же дороги общего пользования проходят с южной стороны и внутри жилых домов. Организован проезд ко всем участкам с жилыми многоквартирными домами.

К каждому жилому зданию и сооружениям запроектированы проезды в соответствии с требованиями СП 4.13.130.2013 «Распространение пожара» (от 24.04.2013).

Для жилых домов размещены открытые автостоянки временного хранения, согласно региональным нормативам Новосибирской области, (ред. от 03.07.2014) целью разработки которых является определение минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека с учетом региональных особенностей городских округов, городских и сельских поселений Новосибирской области для устойчивого развития территории области в соответствии с требованиями «Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области на период до 2025 года».

Водоснабжение: Водоснабжение территории и пожарное водоснабжение планируется обеспечить посредством водопроводной скважины, расположенной в коммунальной зоне. Общий расход воды составляет 547 м³ в сутки.

2.9. Анализ систем инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение: Водоснабжение территории и пожарное водоснабжение планируется обеспечить посредством водопроводной скважины, расположенной в коммунальной зоне. Общий расход воды составляет 547 м³ в сутки.

Канализация: Отведение хозяйственно-бытовых стоков предусматривается с помощью централизованной водоотводящей сети в существующий коллектор. Общий объем сточных вод в сутки составляет 522 м³ в сутки.

Теплоснабжение: Теплоснабжение проектируемого поселения будет осуществляться от газовой котельной, расположенной в коммунальной зоне.

Электроснабжение: Электроснабжение рассматриваемой территории будет осуществляться посредством под-земных линий электропередач низкого напряжения - от проектируемых трансформаторных под-станций (ТП), расположенных в коммунальной зоне и в пределах земельного участка. Общая мощность подключаемой нагрузки составит - 882 кВт.

3. **Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области №109 от 11.04.2014 года.**

Общая обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения автомобилей должна быть не менее 90 % расчетного количества индивидуальных легковых автомобилей в пределах жилых и общественно-деловых зон и составляет.

В границах земельного участка многоквартирного жилого дома обеспеченность местами для хранения автомобилей должна составлять не менее 50 % от расчетного количества, из них не менее 80 % в закрытых автостоянках.

Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта жителей многоквартирного жилого дома определяется из расчета 1 машино-место на 60 кв. м жилой площади дома, расчетное количество машино-мест составляет:

(17 439,01 м² жилой площади / 60 м²) * 0,9 = 262 машино-место;

Общее расчетное кол-во, машино-мест:	262
Расчетное	Проектное

Наземные парковки, не менее 50 %:	131	159
Подземные парковки, не менее 80 %:	105	106
Итого :	236	265

2.8. Вертикальная планировка территории

Проектом предполагается перед строительством зданий и сооружений отдельных зон - провести инженерную подготовку территории.

Снятие растительного слоя производить согласно геологии, где он имеется, а затем провести планировку территории согласно вертикальной планировке.

Вертикальная планировка решается с максимальным приближением к естественному рельефу и предусматривает в основном планировочные работы.

Поверхностные воды собираются по спланированной поверхности и далее по лоткам проектируемых проездов в дождеприемники. По трубам ливневой канализации на очистные сооружения поверхностных стоков.

Проектом предусматривается проведение мероприятий по восстановлению нарушенных при строительстве земель, а именно устройство газонов.

2.9. Анализ систем инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение: Водоснабжение территории и пожарное водоснабжение планируется обеспечить посредством водопроводной скважины, расположенной в коммунальной зоне. Общий расход воды составляет 547 м³ в сутки.

Канализация: Отведение хозяйственно-бытовых стоков предусматривается с помощью централизованной водоотводящей сети в существующий коллектор. Общий объем сточных вод в сутки составляет 522 м³ в сутки.

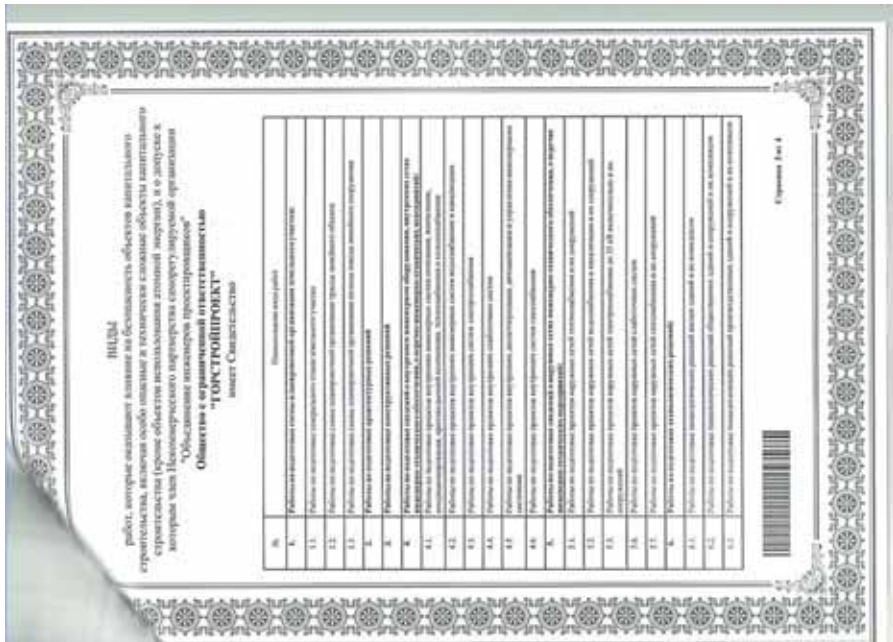
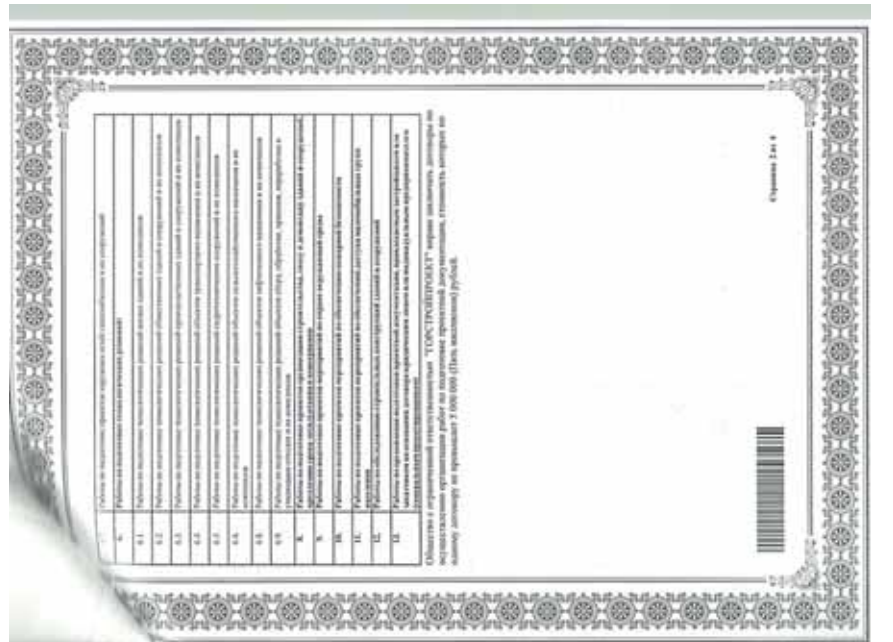
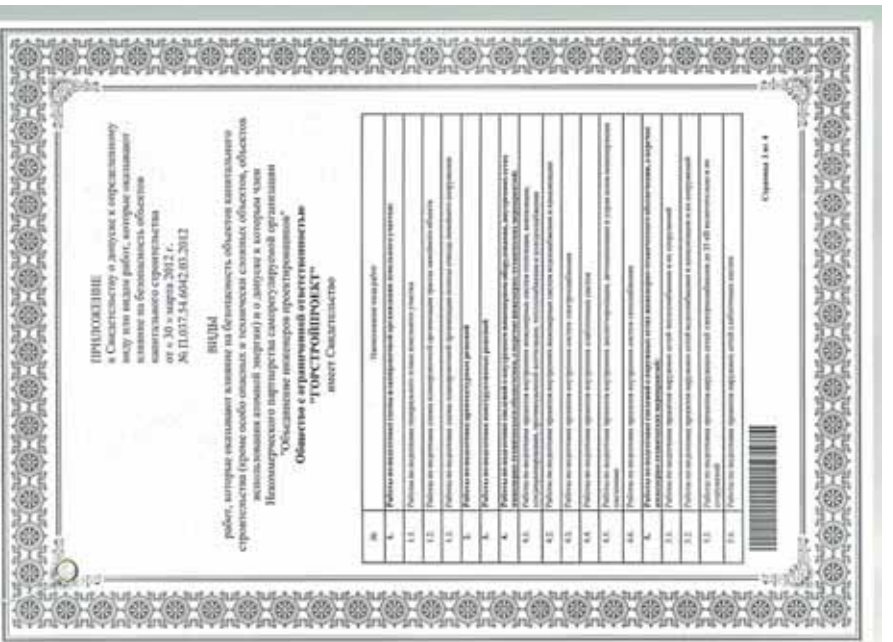
Теплоснабжение: Теплоснабжение проектируемого поселения будет осуществляться от газовой котельной, расположенной в коммунальной зоне.

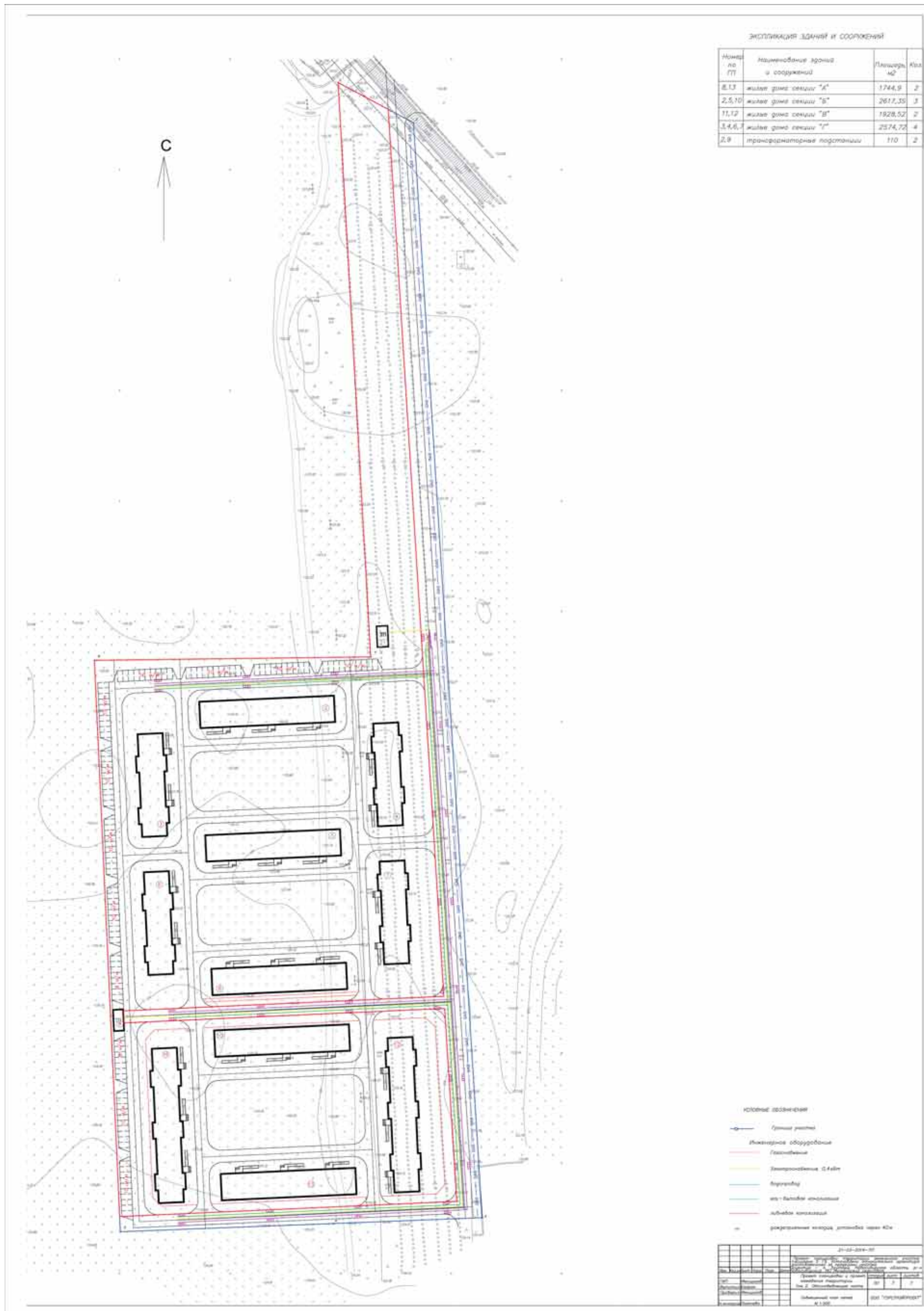
Электроснабжение: Электроснабжение рассматриваемой территории будет осуществляться посредством под-земных линий электропередач низкого напряжения - от проектируемых трансформаторных под-станций (ТП), расположенных в коммунальной зоне и в пределах земельного участка. Общая мощность подключаемой нагрузки составит - 882 кВт.

3. **Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области №109 от 11.04.2014 года.**

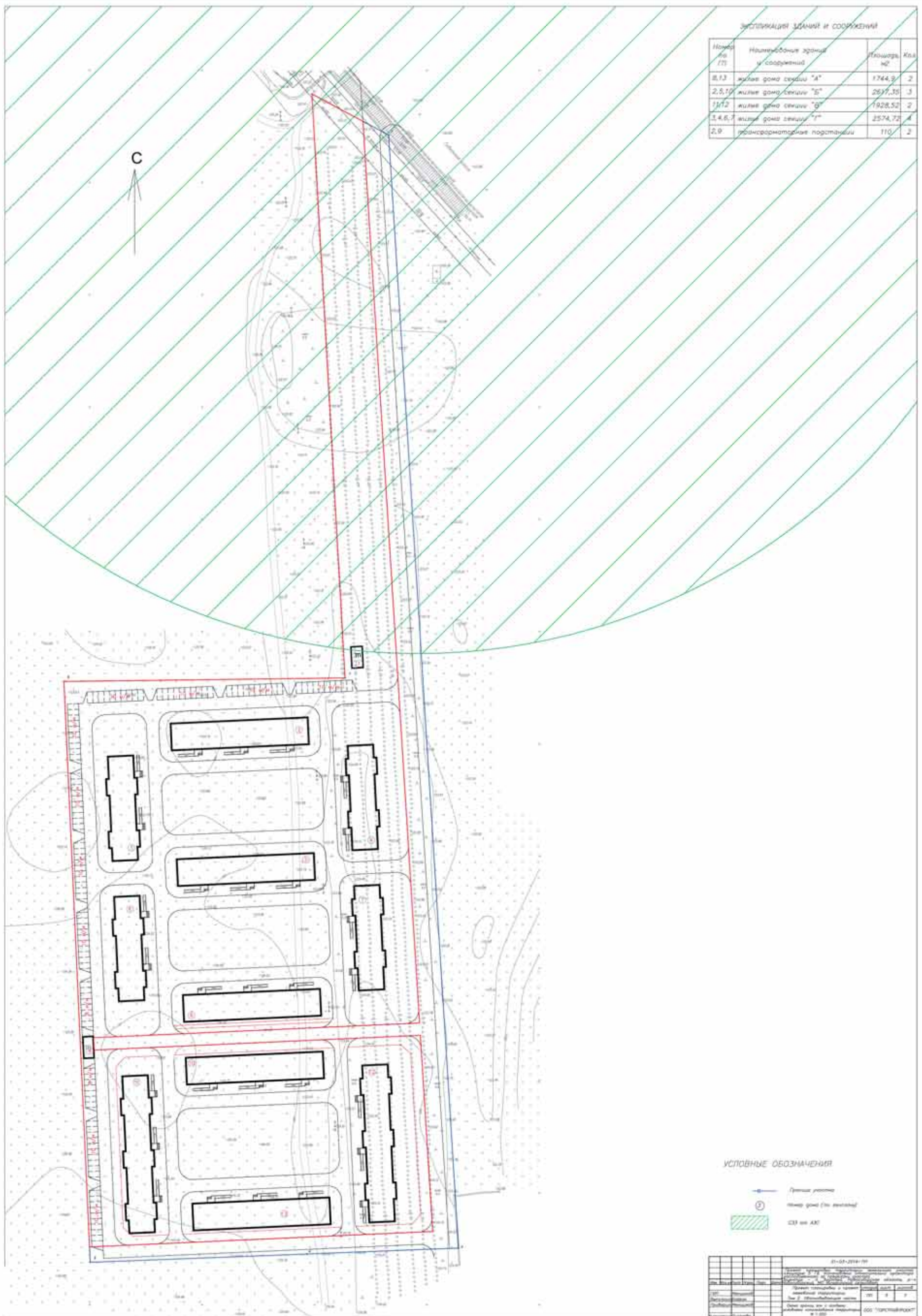


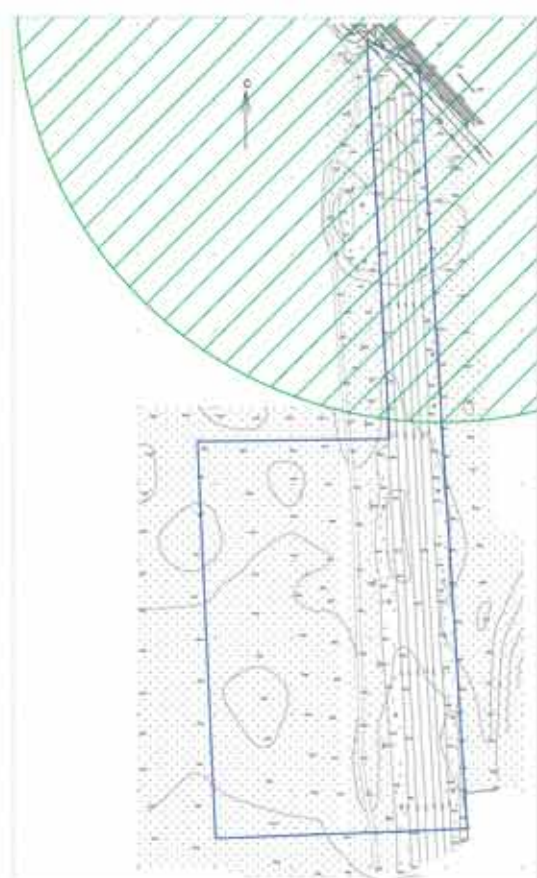
4. Копия допуска саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ».





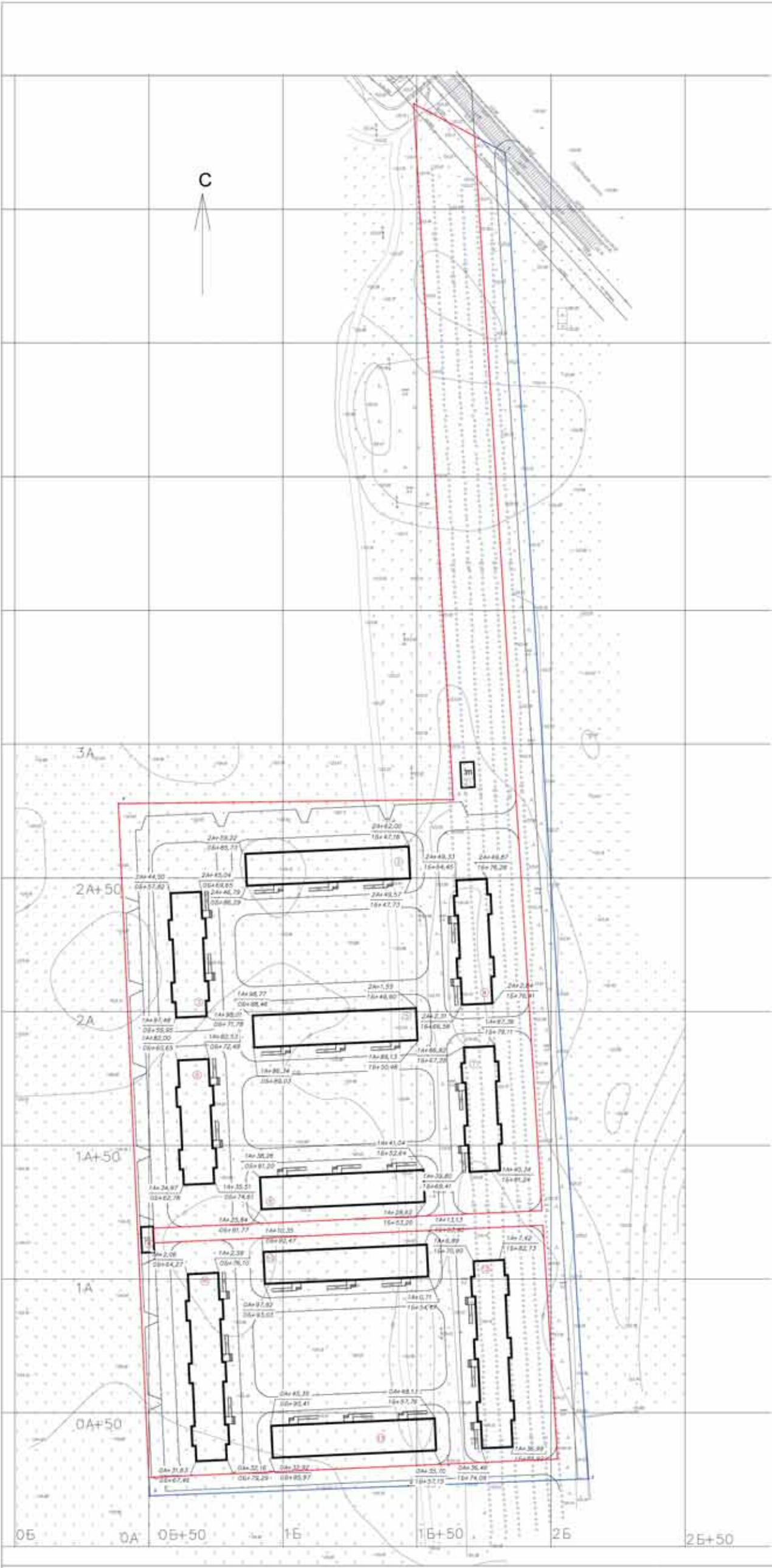






C33: orn: A3C

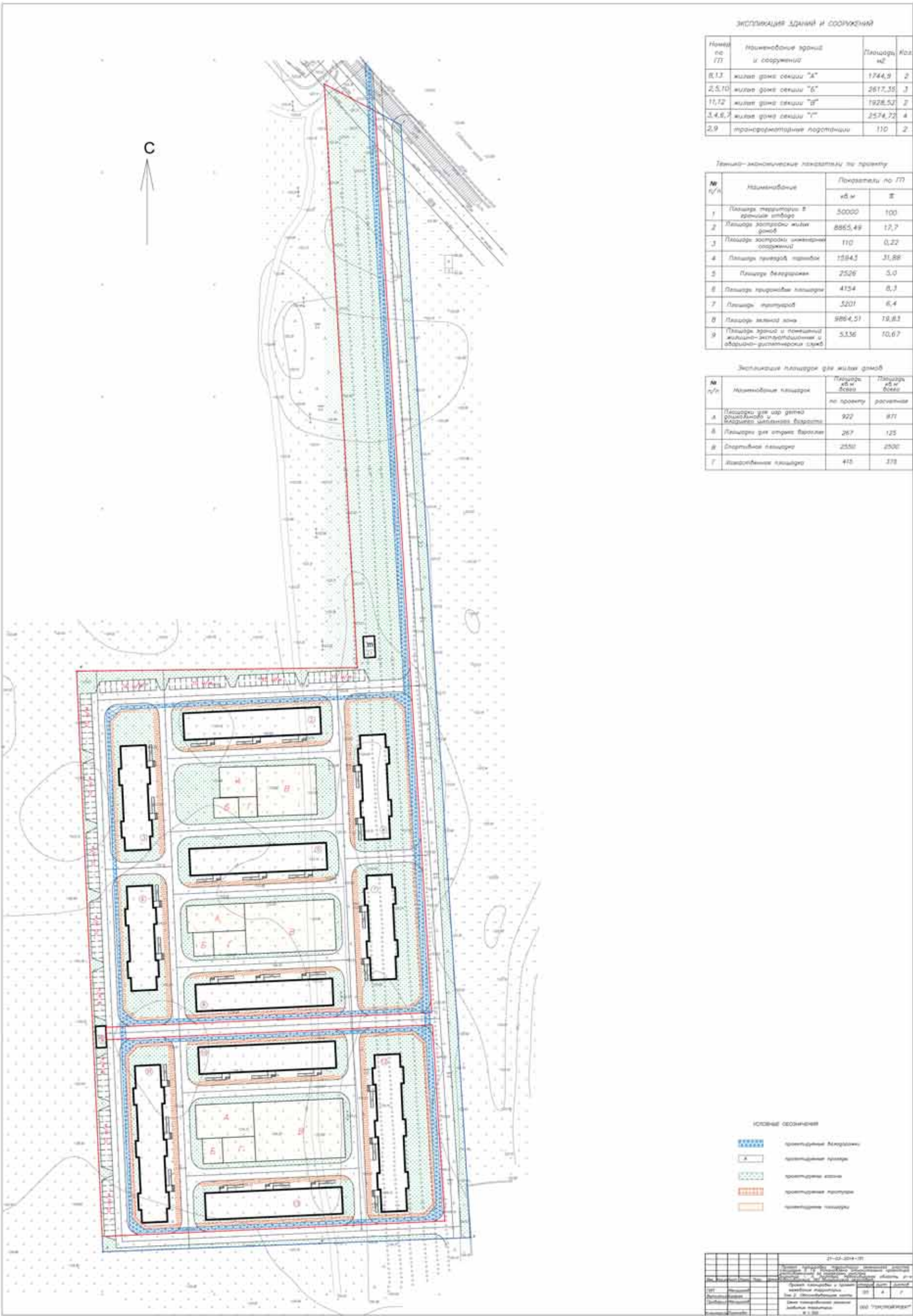
[illegible]

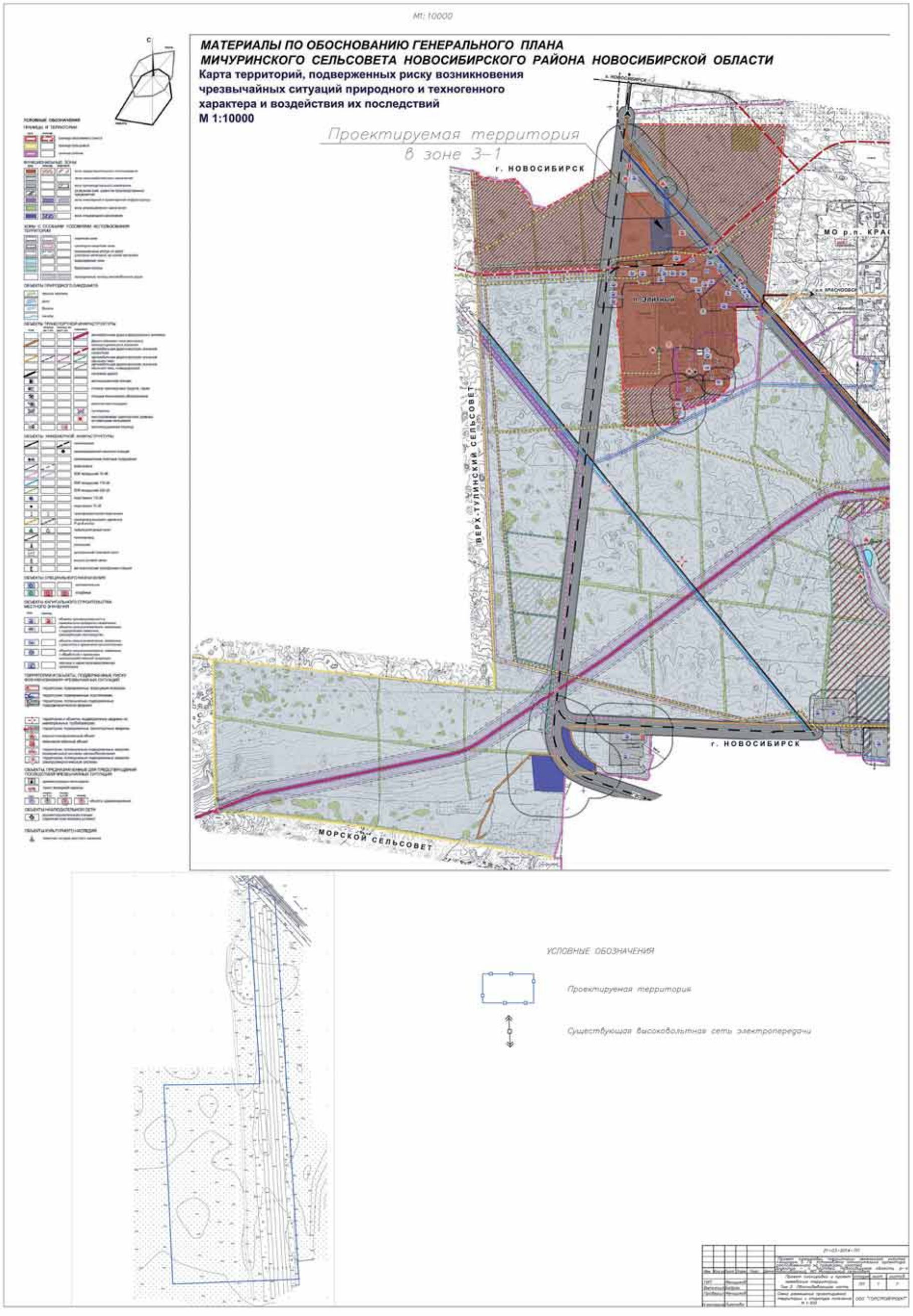


Экспликация зданий и сооружений			
Номер по ГП	Наименование зданий и сооружений	Площадь, кв. м	Кол-во
В.13	жилая дома секции "А"	1744,3	2
В.10	жилая дома секции "Б"	2617,35	3
В.12	жилая дома секции "В"	1928,52	2
В.4.6.7	жилая дома секции "Г"	2574,72	4
2.9	трансформаторная подстанция	110	2

Условные обозначения			
—	Планировка участка		
②	Земельный участок (по кадастру)		

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование	Площадь, кв. м	Кол-во
В.13	жилая дома секции "А"	1744,3	2
В.10	жилая дома секции "Б"	2617,35	3
В.12	жилая дома секции "В"	1928,52	2
В.4.6.7	жилая дома секции "Г"	2574,72	4
2.9	трансформаторная подстанция	110	2





ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014
ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014
ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 000КВ. М (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 54:19:081301:1677),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА.
ОРИЕНТИР – П. ЭЛИТНЫЙ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н НОВОСИБИРСКИЙ,
МО МИЧУРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
21-03-2014-ПП
НОВОСИБИРСК, 2014

СПИСОК УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА

Заказчик: СК «Капитал»
Генеральный директор Кудинов Д. Е.
Исполнитель: ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ»
Заместитель директора Гертье Д.И.
Инженер генерального плана Шаманская Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

- 1. Состав проекта
- 2. Пояснительная записка
- 3. Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области № 109 от 11.04.2014 года;
- 4. Копия допуска саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ».
- 5. Графические материалы:
- 5.1. 012-78-2013-ПП – Чертеж межевания, М 1:500
- 5.2. 012-78-2013-ПП – Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500

1. СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки и межевания территории земельного участка общей площадью 50000 кв. м (кадастровый номер: 54:19:081301:1677), расположенного по адресу:Новосибирская область, Новосибирский район для его комплексного освоения в целях жилищного строительства	
Том 1	Проект планировки. Основная часть.
Том 2	Обосновывающая часть.
Том 3	Проект межевания

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1. Общая часть

Проект межевания территории, площадью 5,00 га в Мичуринском сельском поселении Новосибирского района Новосибирской области, осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ застроенных земельных участков.

В проекте определены:

- красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории;
 - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
 - границы зон с особыми условиями использования территории.
- На территории проектирования отсутствуют:
- границы территорий объектов культурного наследия;
 - границы застроенных земельных участков

Проект выполнен на основании:

- договор аренды земельного участка № ДЗ-49 от 21.03.2014г.,
 - Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области № 109 от 11.04.2014 года
- Проект выполняется в соответствии с техническим заданием на проектирование, а также в соответствии с

Градостроительным кодексом РФ, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2011, законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Распространение пожара» (от 24.04.2013).

2.2 Межевание территории проектирования

Межевание территории выполнено по фактически сложившейся ситуации, с учетом существующей структуры кварталов и исходными данными.

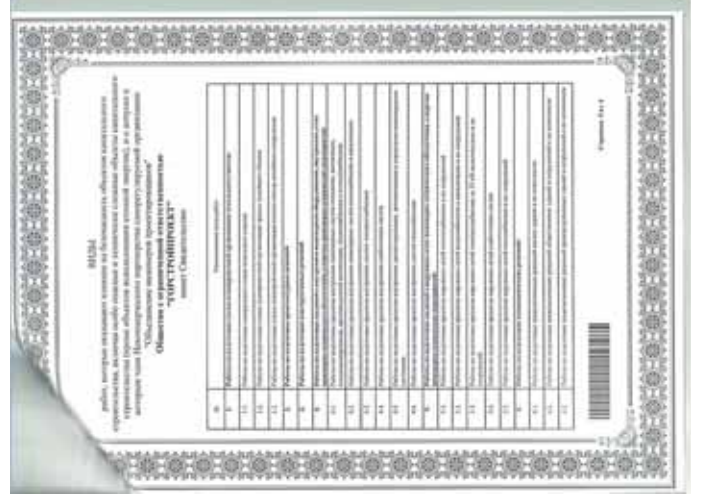
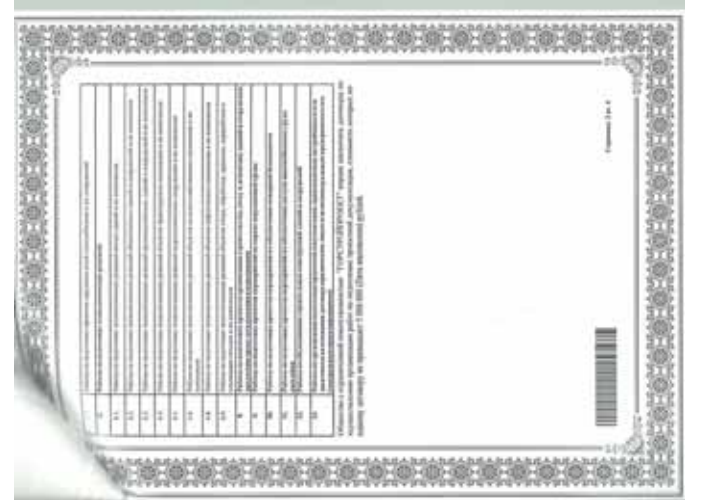
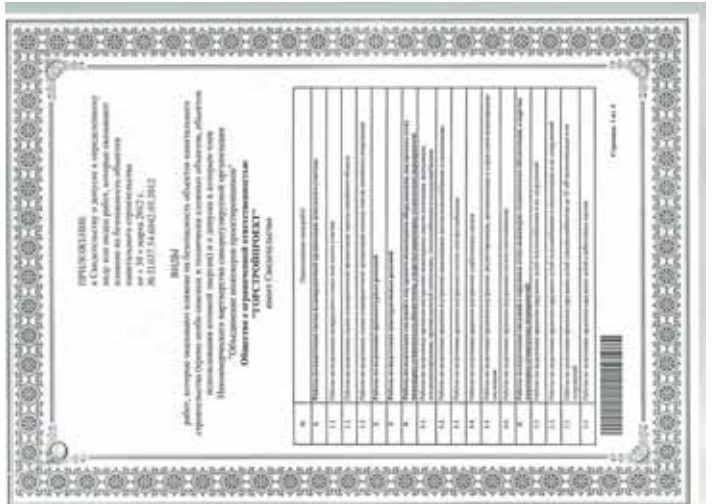
Площади земельных участков объектов капитального строительства

№ уч.	Функциональное назначение объекта капитального строительства	П л о щ а д ь земельного участка кв. м.	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства, кв.м.	Прим
Застроенные земельные участки				
-	-	-	-	-
Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.				
1	Газовая котельная, здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	5336	расчетная	-
2	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	5486	643,68	-
3	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	4204	872,45	-
4	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2687	643,68	-
5	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2995	643,68	-
6	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3066	872,45	-
7	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2810	872,45	-
8	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	2619	643,68	-
9	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3423	964,26	-
10	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3337	872,45	-
11	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3158	872,45	-
12	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)	3424	964,26	-
13	Территория общего пользования	7455	-	-

Общая площадь планируемого строительства составляет 29 982,27 кв. м жилых помещений. В соответствии с условиями договора аренды общая площадь жилых помещений должна составлять не менее 14 484 кв.м

3. Постановление администрации Мичуринского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области №109 от 11.04.2014 года.

4. Копия допуска саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации ООО «ГОРСТРОЙПРОЕКТ».







Замечание: результаты расчетов для каждого из рассмотренных вариантов приведены в табл. 1.

[illegible]

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница участка
— граница межевания

[illegible]

Учредители:

Правительство Новосибирской области, ГБУ НСО "Редакция газеты "Приобская правда"

За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель
Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов статей

Адрес редакции и издателя: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, 55. Тел. 20-60-358, 20-60-340

Адрес электронной почты: priobpr@mail.ru; сайт: priobka.ru, priobka.pf

ЦЕНА в розницу – СВОБОДНАЯ

Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Новосибирской области (Роскомнадзор). Свидетельство № ПИ ТУ 54-00437 от 22 февраля 2012 года. Время подписания в печать – 19.02.2015 г.

По графику – 12. 00, фактически – 12. 00

Тираж 100 экз. Заказ
Газета отпечатана в ООО «Печатный дом-НСК».
630084, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1 – 305.
Объем 4,5 п. л. Печать офсетная