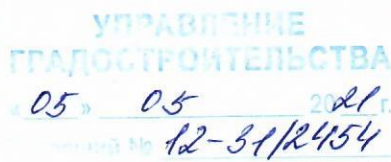


**Общество с ограниченной ответственностью
«НОВАИНВЕСТ»**

ИНН 5406811425, КПП 540601001, ОГРН 1215400007261.

Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д 73 к1, оф. 313



Главе города Оби
Буковину Павлу Витальевичу

Исх. № **05**/05 от 04.05.2021 г.

Уважаемый Павел Витальевич!

ООО «НОВАИНВЕСТ» на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 54:36:010103:128, площадь 58000 кв.м., местоположение участка: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха, разрешенное использование: для строительства складского комплекса.

В виду сложной конфигурации земельного участка, перепада рельефа, расположения действующих инженерных коммуникаций размещение складского комплекса на указанном земельном участке возможно на площади застройки равной от 10% до 20% от площади земельного участка. При этом действующими Правилами землепользования и застройки г.Оби установлен минимальный процент застройки 40%.

Таким образом, для размещения складского комплекса необходимо разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального процента застройки земельного участка от 10% до 20%.

ООО «НОВАИНВЕСТ» был подан пакет документов для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в администрацию г.Обь. Направляем вам аналогичный пакет документов для согласования.

На основании вышеизложенного, прошу рассмотреть вышеуказанный пакет документов и предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального процента застройки земельного участка с кадастровым номером 54:36:010103:128 от 10% до 20%.

Приложения:

1. Договор аренды земельного участка № 1/8-15а от 27.02.2015 г. (копия) – 1 экз.;
2. Заключение по планировочной организации земельного участка в проекте «Складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха» (копия) – 1 экз.;
3. Заключение по результатам рассмотрения конструктивного исполнения и посадки зданий складского комплекса по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха», на предмет соответствия требованиям пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области пожарной безопасности и нормативными документами по пожарной безопасности (копия) – 1 экз.;
4. Ответ МУП «Горводоканал» №7-681 от 19.01.2021 г. (копия) – 1 экз.;
5. Письмо ООО «ГеоЛабСибирь» от 23 марта 2021 г. (копия);
6. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям шифр 10/03-21 (копия);
7. Схема планировочной организации земельного участка 128-12-20-ПЗУ (копия);

Генеральный директор
ООО «НОВАИНВЕСТ»



Демирхан Фатих

Исп. Прилипко А.В. Контакт: 90 66 28

Договор аренды земельного участка

Город Обь

№ 1/8-15а от 27 февраля 2015 года

На основании Постановления администрации города Оби Новосибирской области от 26.02.2015 г. № 135 «О предоставлении в аренду ООО «АВТОДЕЛО земельного участка с кадастровым номером 54:36:010103:128», администрация города Оби, действующая от имени собственника имущества, в лице главы города Мозжерина Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Арендодатель», и Общество с ограниченной ответственностью «АВТОДЕЛО» в лице генерального директора Мельникова Семёна Сергеевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель категории – земли населенных пунктов, площадью 58000+-84 кв.м., с кадастровым номером 54:36:010103:128, местоположение участка: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха, с разрешенным использованием для строительства складского комплекса в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, приложенном к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью, (приложение 1).

1.2. Обременений в отношении земельного участка нет.

2. Срок договора

2.1. Срок настоящего договора устанавливается с 27.02.2015 по 27.02.2018.

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы составляет 207 234,0 (двести семь тысяч двести тридцать четыре рубля) 00 копеек в год. Расчет размера арендной платы произведен на основании Постановления Правительства РФ от 16.07.2009г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, не позднее первого числа первого месяца следующего квартала равными долями по 25% от годовой суммы путем перечисления по следующим реквизитам: ИНН 5448107718, КПП 544801001, получатель: УФК по Новосибирской области (администрация города Оби Новосибирской области), р/сч 401018109000000100001 Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск, БИК 045004001, код 730 111 05012 04 0000 120 ОКТМО 50717000.

3.3. Арендная плата подлежит уплате Арендатором с 27.02.2015 года.

3.4. Размер арендной платы рассчитывается ежегодно с учетом индексации ставки арендной платы. Индексация ставки арендной платы устанавливается на основании федерального законодательства. Размер ставки арендной платы изменяется на основании нормативного правового акта органа местного самоуправления не чаще одного раза в год. В указанных случаях договор аренды изменяется Арендодателем в одностороннем порядке. Исчисление арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным правовым актом предусмотрено такое изменение размера ставки арендной платы.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. досрочно расторгнуть договор

4.1.2. на беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

4.1.4. пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

4.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора;

4.2.3. не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование природных объектов, находящихся на земельном участке без согласования с Арендатором;

4.2.4. в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех затрат в соответствии с действующим законодательством;

4.2.5. своевременно в письменном виде извещать Арендатора об изменениях в порядке установления и взимания арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы;

4.2.6. нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим договором;

4.3.2. по истечению срока действия настоящего договора преимущественное право перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок, на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего договора;

4.3.3. передать земельный участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора только с согласия Арендодателя. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего договора. При досрочном расторжении настоящего договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие;

4.3.4. передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора только с согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

4.4.2. использовать земельный участок в соответствии с разрешенным использованием в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором;

4.4.3. обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию;

4.4.4. не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей деятельности;

4.4.5. в случае ухудшения состояния земельного участка в процессе его использования Арендатором, приводить его в состояние, предусмотренное настоящим договором за свой счет;

4.4.6. своевременно и в установленном размере вносить арендную плату;

4.4.7. письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов;

4.4.8. после подписания настоящего договора и изменений к нему в течение двух месяцев произвести его государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области, если это требуется в соответствии с законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также дополнений к нему возлагаются на Арендатора;

4.4.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с...

4.4.10. предоставлять копии документов об оплате арендной платы в администрацию города Оби не позднее 10 дней после даты внесения платежа, оговоренной в п. 3.2. настоящего договора;

4.4.11. нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему договору Арендатор выплачивает пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется на счет, указанный в п.3.2. настоящего договора.

5.2. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. Расторжение, изменение настоящего договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения сторонами дополнительного соглашения подписанного сторонами, за исключением случая, установленного п.3.4. настоящего договора.

6.2. Истечение срока действия настоящего договора влечет за собой его прекращение

6.3. Арендатор, после окончания установленного срока аренды, при досрочном расторжении настоящего договора должен произвести передачу Арендодателю земельного участка в 30-дневный срок с момента прекращения (расторжения) настоящего договора. Арендаторы обязаны вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования. Возврат земельного участка оформляется актом приема-передачи.

7. Рассмотрение споров

7.1. Споры между сторонами, возникающие из реализации настоящего договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. Настоящий договор с момента его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым, Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, охарактеризованный и согласованный сторонами в приложениях 1,2,3 к настоящему договору.

8.2. Настоящий договор составлен на семи листах (в т. ч. с приложениями 1,2,3 на четырех листах) и подписан сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Приложения к Договору

1. Приложение 1: кадастровый план земельного участка на двух листах;
2. Приложение 2: расчет арендной платы на одном листе;
3. Приложение 3: описание земельного участка на одном листе.

10. Реквизиты сторон

Арендодатель

Администрация города Оби
Новосибирской области
633102, НСО, г. Обь,
ул. Авиационная, 12
тел.: 51-640

ИНН 5448107718 КПП 544801001

р/с 40204810500000000512

Банк Левобережный (ОАО)

г.Новосибирск БИК 045017834

К/С 301018101000000000834

ОКПО 04035231

ОКАТО 50417000000

А.А. Мозжерин

"27" 2015 г.

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью
«АВТОДЕЛО»

ИНН 5404480418

КПП 540401001

ОГРН 1135476045737

Юр.адрес: 630073, г. Новосибирск,

Проспект Карла Маркса, 57

С.С. Мельников

2015 г.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОМЖИЛПРОЕКТ

Адрес: 630559, Новосибирская обл, р.п. Кольцово ул. Вознесенская, дом 3 кв. тел. 50 8 913 916 13 59 ИИН 5407034796 / КПП 540701001 р/с 40702810161110000365 в ОАО «БИН БАНК» г. Новосибирск. БИК 045004884
К/с 30101810550040000884 e-mail: promgilproekt@yandex.ru

Заключение
по планировочной организации земельного
участка в проекте «Складской комплекс по
адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее
автодороги «Новосибирск-аэропорт
«Толмачево» и западнее р. Власиха»

г. Новосибирск 2021 год



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОМЖИЛПРОЕКТ

Адрес: 630559, Новосибирская обл, р.п. Кольцово ул. Вознесенская, дом 3 кв. тел. 50 8 913 916 13 59 ИНН 5407034796 / КПП 540701001 р/с 40702810161110000365 в ОАО «БИН БАНК» г. Новосибирск. БИК 045004884
К/с 30101810550040000884 e-mail: promgilproekt@yandex.ru

Заключение
по планировочной организации земельного
участка в проекте «Складской комплекс по
адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее
автодороги «Новосибирск-аэропорт
«Толмачево» и западнее р. Власиха»

Директор

Главный инженер проекта



Е. Е. Малихин

Е. Е. Малихин

г. Новосибирск 2021 год

Заключение

**по планировочной организации земельного участка в проекте
«Складской комплекс по адресу: Новосибирская область,
г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт
«Толмачево» и западнее р. Власиха.**

Проектируемый складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:36:010103:128, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа города Оби (далее – ПЗЗ) находится в территориальной зоне П-3 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности».

В соответствии с Картой градостроительного зонирования и ПЗЗ, земельный участок расположен в территориальной зоне П-3 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности». Размещение складского комплекса соответствует одному из основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – «Склады» (код классификатора 6.9).

В данной территориальной зоне для складских объектов установлены:

- предельный размер земельного участка: минимальный – 0,1 га, максимальный – 100 га;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3,0 м;
- предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – до 4-х этажей;
- минимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
- предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств: в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Новосибирской области и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Ж:

- для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «Склады» - 7-10 машино-мест на 100 работающих в двух смежных сменах;

В части решения генерального плана планировочная организация земельного участка соответствует ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилам землепользования и застройки городского округа города Оби (далее – ПЗЗ), утвержденным решением 40-й сессии Совета депутатов города Оби Новосибирской области от 24.09.2014 № 406 с изменениями, внесенными решением 57-й сессии Совета депутатов города Оби Новосибирской области от 30.03.2016 № 606, решением 25-й сессии Совета депутатов города Оби Новосибирской области от 18.04.2019 № 304, Местным нормативам градостроительного проектирования города Оби (2016 г.), СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями 1, 2), СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка».

В генеральном плане земельного участка с размещением проектируемого складского комплекса принято:

- размер земельного участка – 5,8 га (соответствует ПЗЗ);
- на территорию земельного участка предусмотрено два въезда с прилегающей ул. Станционной (соответствует СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка», пункт 5.36;
- площадь участка в границах разрешенного строительства по Градостроительному плану № РФ-54-2-04-0-00 2020-2320 – 3,3506 га;
- площадь застройки в границах земельного участка – 0,58 га (10 %, не соответствует ПЗЗ). Максимальный процент застройки земельного участка (10%) обусловлен сложной конфигурацией участка, перепадом рельефа, расположением действующих инженерных коммуникаций на территории участка;
- отступы проектируемых зданий от границ земельного участка – от 3,00 м и более (соответствуют ПЗЗ);
- предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж (проектируемые здания складов и склада с АБК) (соответствует ПЗЗ);
- количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств работающих - 36 машино-мест (соответствует ПЗЗ);
- количество машино-мест для стоянок грузовых транспортных средств - 30 машино-мест.

Директор

Главный инженер проекта



Е. Е. Малыхин

Е. Е. Малыхин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТ 01»

630049, г. Новосибирск, Красный проспект, 157/1, оф. 307, 416, тел. 8 (383) 310-69-01, 349-52-01
www.Expert01nsk.ru, E-mail: Expert01nsk@mail.ru, Skype: Expert01nsk

от 28.12.2020 г. № 129/12-20
на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам рассмотрения конструктивного исполнения
и посадки зданий складского комплекса по адресу:
Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-Аэропорт
«Толмачево» и западнее р. Власиха,
на предмет соответствия требованиям пожарной безопасности,
установленных нормативными правовыми актами
Российской Федерации в области пожарной безопасности и нормативными
документами по пожарной безопасности**

Заказчик: ООО "НОВАИНВЕСТ"

Исполнитель: общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ 01».

Объект: здания (поз. 1, 2, 3 согласно чертежа 128-12-20-ПЗУ лист 1) складского комплекса по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-Аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха

Право Исполнителя на выполнение работ подтверждается Свидетельством об аккредитации № 660/В/0559 от 06.12.2013г., выданного Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

Директор ООО «ЭКСПЕРТ 01»



Е. С. Шадрин

г. Новосибирск, 2020 г.

Цель работы: рассмотреть вопросы конструктивного исполнения и посадки зданий (поз. 1, 2, 3 согласно чертежа 128-12-20-ПЗУ лист 1) складского комплекса по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-Аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха, на предмет соответствия требованиям пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области пожарной безопасности и нормативными документами по пожарной безопасности.

Исходные данные:

- Копия проектной документация - «Складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-Аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха» Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» шифр 128-12-20-ПЗУ, выполненный ООО «ПРОМЖИЛПРОЕКТ».

Список используемой литературы, нормативных правовых актов Российской Федерации в области пожарной безопасности и нормативных документов по пожарной безопасности:

- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.08.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 27 декабря 2018);
- СП 56.13330.2011 «Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001» (с изм. № 1,2,3);
- СП 2.13130.2020 «Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 4.13130.2013 (изм. 1) «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности».

Рассмотрение и анализ представленной документации.

Складской комплекс располагается на земельном участке площадью 5,8 га по адресу: Новосибирская область г. Обь, южнее автодороги "Новосибирск-аэропорт "Толмачево" и западнее р.Власиха.

На проектируемой площадке в границе земельного участка расположены следующие объекты (№ поз. в соответствии со схемой планировочной организации земельного участка - поз. 1, 2, 3 согласно чертежа 128-12-20-ПЗУ лист 1):

1. Здание 1 склад с АБК
2. Здание 2 склад
3. Здание 3 склад

В соответствии со ст. 6.1 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.08.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» здания идентифицированы как складские здания.

Здание поз. 1 – склад с АБК - отдельностоящее одноэтажное прямоугольное в плане, размерами 32,50 х 20,0 м, высотой по коньку кровли порядка 20 м. Площадь застройки здания поз. 1 - 650 кв.м, общая площадь здания 580 кв.м, строительный объем – 11700 куб.м.

Здание поз. 2 – склад - отдельностоящее одноэтажное прямоугольное в плане, размерами 50,0 х 20 м, высотой по коньку кровли порядка 20 м. Площадь застройки здания поз. 1 - 1000 кв.м, общая площадь здания 890 кв.м, строительный объем – 18000 куб.м.

Здание поз. 3 – склад - отдельностоящее одноэтажное прямоугольное в плане, размерами 50,0 х 20 м, высотой по коньку кровли порядка 20 м. Площадь застройки здания поз. 1 - 1000 кв.м, общая площадь здания 890 кв.м, строительный объем – 18000 куб.м.

Степень огнестойкости зданий складов - не ниже IV-й, С0 класса конструктивной пожарной опасности (ст. 87, табл. 21, 22 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.08.2008 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности), что соответствует пределам огнестойкости строительных конструкций: несущих конструкций – не менее R15, наружных ненесущих стен не менее E15, конструкций бесчердачных покрытий - настилов не менее RE15, ферм, балок, прогонов – не менее R15.

Категория зданий по взрывопожарной и пожарной опасности - «В». Класс функциональной пожарной опасности: Ф 5.2 – складские здания (ст. 26, 27, 32 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.08.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; СП 12.13130.2009).

Площадь этажа в пределах пожарного отсека каждого одноэтажного складского здания IV степени огнестойкости, С0 класса конструктивной

пожарной опасности, категории «В», в соответствии требований п. 6.2.1 табл 6.3 СП 2.13130.2009, не превышает 7800 кв.м.

Противопожарные расстояния между запроектированными объектами (поз. 1, 2, 3) IV-й степени огнестойкости С0 класса конструктивной пожарной опасности категории по взрывопожарной и пожарной опасности «В» составляют более 9 м, что соответствует требованиям табл. 3 п. 6.1.2 СП 4.13130.2013. Расстояние от зданий поз. 1 и поз. 3 до открытой стоянки грузовых автомобилей составляет 27 м и 69 м, что соответствует п. 6.11.3 СП 4.13130.2013 (изм. 1). Расстояние от зданий поз. 1 и поз. 3 до открытых площадок для парковки легковых автомобилей составляет 12 м и более, что соответствует п. 6.11.3 СП 4.13130.2013 (изм. 1).

Подъезды к каждому зданию, шириной более 18 м, предусмотрены с двух сторон по всей их длине шириной не менее 3.5 м. Расстояние от края проезжей части, обеспечивающей проезд пожарных автомобилей, до стен зданий при высоте зданий более 12, но не более 28 метров предусмотрено не более 8 метров, что отвечает требованиям ст. 98 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.08.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Вывод: конструктивное исполнение и посадка зданий складского назначения, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-Аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха, соответствуют требованиям пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области пожарной безопасности и нормативными документами по пожарной безопасности.

Эксперт
в области пожарной безопасности
О.В. Калугина
(☎ 8(383) 349-52-01)





№ 4-681 от 19 ЯНВ 2021

На № _____ от _____

e-mail: go.gadget@bk.ru

Ответ на вх. №289 от 11.01.2021г.

В.И. Шахбазову

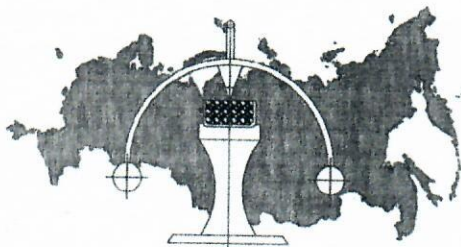
Уважаемый Вусал Игбал оглы!

В ответ на Ваше обращение по вопросу принадлежности сети напорной канализации (ст.2х273), расположенный по адресу Новосибирская область, г. Обь, кадастровый номер земельного участка 54:36:010103:128, сообщаю, что данный напорный коллектор не принадлежит и не эксплуатируется МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ».

Дополнительно сообщаю, что по данному вопросу Вы можете обратиться в Администрацию г. Обь.

Заместитель директора по эксплуатации

В.М. Гусев



ООО "ГеоЛабСибирь"

630001, г. Новосибирск,
ул. Шорная, 14, оф. 14
ИНН 5402038469 / КПП 540201001
БИК 045004884

от 23 марта 2021 года, исх. № 06

Добрый день!

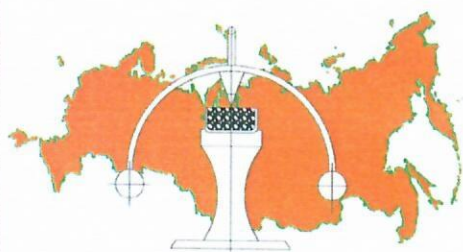
На Ваш запрос от 20.03.2021 г. сообщаем, что земельный участок расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха обладает неблагоприятными для строительства объекта (Складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха) инженерно-геологическими условиями.

Так, на площадке наблюдается большая толща органо-минеральных грунтов мощностью свыше 3.0 м и подтопление грунтов, уровень грунтовых вод на момент изысканий составляет 0.0-0.5 м (абсолютная отметка уровня грунтовых вод на март 2021 года 102.09-102.14 м).

Для исключения неблагоприятных инженерно-геологических факторов строительства на данном земельном участке рекомендуем изменить процент застройки земельного участка, изменить положение и контуры проектируемых сооружений.

С уважением, директор ООО «ГеоЛабСибирь» **А.А. Шишканова**





ООО "ГеоЛабСибирь"

инв. № 10/03-21

Объект: "Складской комплекс по адресу:
Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги
«Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р.
Власиха"

ИНЖЕНЕРНО - ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

Технический отчёт

2021

ООО «ГеоЛабСибирь» *

Свидетельство
СРО-И-035-26102012
регистрационный номер в
реестре членов № 792
от 13 марта 2018 г.

ОБЪЕКТ: Складской комплекс по адресу: Новосибирская область,
г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и
западнее р. Власиха

шифр 10/03-21

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ
по инженерно-геологическим изысканиям

Стадия проектирования: Предпроектная документация
Раздел II. Инженерно-геологические работы

Директор

Главный инженер



А.А. Шишканова

С.И. Шменделев

г. Новосибирск
2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Введение	3
2.	Изученность инженерно-геологических условий	4
3.	Физико-географические условия	5
4.	Геологическое строение	7
5.	Гидрогеологические условия	7
6.	Физико-механические свойства грунтов	8
7.	Специфические грунты	9
8.	Геологические и инженерно-геологические процессы	9
9.	Инженерно-геологические условия строительства	10
10.	Список использованных материалов	12

Текстовые приложения

1.	Техническое задание	13
2.	Программа работ	16
3.	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 8231 от 06.12.2020 г.	18
4.	Ведомость лабораторных определений физико-механических свойств грунтов	21
5.	Результаты лабораторных испытаний грунта с ненарушенной структурой	22
6.	Ведомость результатов определения степени агрессивного воздействия грунтов по отношению к углеродистой и низколегированной стали	32
7.	Ведомость результатов определения содержания органических веществ, степени разложения и зольности торфа	33
8.	Ведомость результатов химического состава и агрессивности воды к бетону и металлам	34
9.	Сводная инженерно-геологическая колонка с показателями физико-механических свойств грунтов	37
10.	Расчетные значения физико-механических характеристик грунтов при $\alpha=0.85/0.95$	38
11.	Ведомость отметок геологических выработок	39

Графические приложения

1.	Карта фактического материала. М 1:1000	40
2.	Инженерно-геологический разрез по линии I-I (масштабы верт. 1:100, гор. 1:1000)	41

Архивные приложения

1.	Буровые журналы
2.	Акт инженерно-геологического обследования площадки
3.	Акт о производстве ликвидационного тампонирования горных выработок
4.	Рабочий топоплан
5.	Акт приемки полевых работ
6.	Расчеты нормативных и расчетных значений показателей физико-механических свойств грунтов

Взам. инв. N

Подпись и дата

инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Составил	Шинканова	20.03.21			

Складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха

Содержание

Стация	Стр.	Страниц
ПД	1	1

ООО «ГеоЦентрСибирь»

1. ВВЕДЕНИЕ

Инженерно-геологические изыскания для строительства складского комплекса по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха, на стадии предпроектной документации выполнены ООО «ГеоЛабСибирь».

Полевые работы проведены в марте 2021 г буровой бригадой под руководством инженера-геолога С.И. Шменделева. Лабораторные исследования свойств грунтов выполнены лаборантами Н.С. Степановой под руководством заведующей лаборатории И.П. Феденковой. Камеральная обработка материалов и составление отчета осуществлены инженером-геологом А.А. Шишкановой. Общее руководство, контроль и приемка работ выполнены главным инженером С.И. Шменделевым.

Проектируется строительство 3-х складских зданий с размерами в плане от 32.5x20.0 м до 50.0x20.0 м.

Уровень ответственности сооружения - II.

Задачи изысканий:

- изучение геологических и гидрогеологических условий площадки,
- инженерно-геологических процессов,
- определение характеристик физико-механических свойств грунтов,
- коррозионных свойств грунтов,
- определение агрессивности грунтовых вод,
- определение несущей способности свай,
- прогноз изменения инженерно-геологических условий при строительстве и эксплуатации объекта.

В соответствии с техническим заданием для решения поставленных задач выполнены следующие виды полевых работ:

- 1). Инженерно-геологическое обследование площадки проектируемого строительства.
- 2). Бурение 3-х скважин глубиной 12.0 м, в крайних точках площадки проектируемого строительства, исходя из условия изучения грунтов в пределах сжимаемой зоны основания (технических скважин - 3).
- 3). Опробование грунтов путем отбора монолитов тонкостенным грунтоносом и образцов грунта через интервал 1.0 - 2.0 м.
- 4). Отбор трех проб воды на химический анализ и агрессивность.
- 5). Вынос в натуру и плано-высотная привязка точек исследований инструментальным способом в соответствии с требованиями СП 11-104-97 – 3 точки.

Виды и объемы полевых и лабораторных работ и нормативные документы, по методике которых они проводились, указаны в табл. 1.

Таблица 1

Виды работ	Объемы	ГОСТ, СП, РСН
1	2	3
<u>Полевые работы</u>		
Инженерно-геологическая рекогносцировка площадки II категории сложности, м ²	400	СП-11-105-97

Складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха

Пояснительная записка

Статья	Стр.	Страниц
ИПД	1	10

Взам. инв. N

Подпись и дата

N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Составил	Шишканова				22.03.21

Разбивка и планово-высотная привязка выработок, точка	3	СП 11-104-97
Колонковое бурение скважин установкой УГБ 1 ВС диаметром 151 мм, точка/м	3/36.0	РСН 74-88
Отбор монолитов грунтоносом, монолит	19	ГОСТ 12071-2014
Отбор проб грунта, образец	5	ГОСТ 12071-2014
Отбор проб воды на химический анализ, проба	3	ГОСТ 12071-2014
<u>Лабораторные работы</u>		
Гранулометрический состав методом ареометра	1	ГОСТ 12536-2014
Гранулометрический состав методом сита	5	ГОСТ 12536-2014
Природная влажность, опр.	24	ГОСТ 5180-2015
Пределы пластичности, опр.	16	ГОСТ 5180-2015
Плотность, опр.	19	ГОСТ 5180-2015
Сжимаемость грунтов до 0.3 МПа, опр.	10	ГОСТ 12248-2010
Сопротивление срезу, опр.	6	ГОСТ 12248-2010
Коррозионная агрессивность грунтов к углеродистой и низколегированной стали, опр.	6	ГОСТ 9.602-2005
Химический анализ грунтовых вод, опр.	3	СП 28.13330.2012
Содержание органических веществ, опр.	10	ГОСТ 23740-2016
Реакция с HCL, опр.	24	

Камеральная обработка материалов осуществлялась в соответствии с требованиями СП 22.13330.2016, СП 47.133330, СП 24.13330, ГОСТ 25100-2011, ГОСТ 20522-2012 и других действующих нормативных документов, чертежи оформлялись с использованием программы «Auto Cad».

В результате проведенных изысканий установлены инженерно-геологические условия площадки изысканий, определены расчетные значения показателей физико-механических свойств грунтов при доверительной вероятности $\alpha=0.85$ и 0.95 , определена степень коррозионной агрессивности грунтов к углеродистой стали. Дан прогноз изменения инженерно-геологических условий при производстве работ по строительству и эксплуатации здания.

Результаты исследований сведены в ведомости и таблицы.

2. ИЗУЧЕННОСТЬ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Непосредственно на площадке проектируемого строительства инженерно-геологические изыскания ООО «ГеоЛабСибирь» ранее не выполнялись.

Материалы прошлых лет используются для общих сведений о природных условиях территории, составления программы работ, оценки показателей свойств грунтов, анализа изменений инженерно-геологических условий.

3. ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Площадка располагается: Новосибирская область, г. Обь, южнее автодороги «Новосибирск-аэропорт «Толмачево» и западнее р. Власиха.

В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах первой пойменной террасы р. Обь.

Отметки поверхности колеблются в пределах от 102.09 м до 102.64 м (по устьям скважин и точек опытных работ). Рельеф площадки полого-наклонный, изменен хозяйственной деятельностью человека.

Климатическая характеристика района изысканий

Климат района проектирования определяется ее континентальным положением и носит на себе черты континентальности. По схеме районирования для строительства, по СНиП 23-01-99*, он относится к зоне Iв с умеренно-континентальным климатом, по дорожно-климатическому районированию к 3 лесостепной зоне со значительным увлажнением грунтов в отдельные годы. Эти особенности усиливаются еще и тем, что район расположен в центральной части Западно-Сибирской низменности.

Открытое положение с севера позволяет арктическим воздушным массам проникать на юг. Весной эти вторжения вызывают сильные похолодания, так называемые «возвраты холодов». Район проектирования расположен в зоне оптимального увлажнения во влажный год, достаточного увлажнения в средние года и недостаточного в засушливые года.

Характерными чертами климата в районе проектирования является холодная суровая зима и жаркое, но довольно короткое лето.

Температура воздуха

Решающую роль в характере термического режима играет циркуляция атмосферы и рельеф местности. Существенное влияние на температурный режим оказывает континентальность климата, которая проявляется в резко выраженном различии зимних и летних значений температур воздуха (таблица 2).

Таблица 2

Температура воздуха, °С по м/ст.Новосибирск

Характеристика	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Год
Средняя температура воздуха, °С	-17,3	-15,7	-8,4	2,2	11,1	17,0	19,4	16,2	10,2	2,5	-7,4	-14,5	1,3

Среднегодовая температура воздуха имеет положительное значение (1,3°С). В отдельные годы в зависимости от погодных условий возможны значительные отклонения от многолетнего среднего значения не только среди среднемесячных, но и средних годовых температур воздуха. Период с отрицательными среднемесячными температурами воздуха продолжается с ноября по апрель (таблица 3).

Январь – самый холодный месяц на территории исследуемого региона (его среднемесячная температура воздуха по м/ст. Новосибирск составляет -17,3°С). Абсолютный минимум температуры воздуха (-50°С) был зафиксирован в январе (таблица 3). Столь низкие температуры воздуха обусловлены воздействием сухих и холодных масс зимнего антициклона.

Переход средней суточной температуры воздуха через 0° весной в сторону лета происходит 13 - 14 апреля, осенью к отрицательным значениям – 19 - 21 октября. Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха выше 0° в среднем составляет 182–200 суток.

Таблица 3

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченностью		Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, °С, обеспеченностью		Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,94	Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодн. месяца, °С	Продолжительность, сут. и средняя температура воздуха, °С, периода со средней суточной температурой воздуха					
							≤ 0 °С		≤ 8 °С		≤ 10 °С	
							Продолжит.	сред. температура	продолжит.	сред. температура	продолжит.	сред. температура
0,98	0,92	0,98	0,92									
-43	-41	-41	-37	-22	-50	9	169	-11,8	221	-8,1	238	-6,9
Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,95	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,98	Средняя макс. температура воздуха наиболее теплого месяца, °С		Абсолютная макс. температура воздуха, °С		Средняя сут. ампл. температур. воздуха наиболее теплого месяца, °С						
23	26	25,4		37		11,9						

Наиболее высокие температуры воздуха отмечаются в июле – самом теплом месяце (его среднемесячная температура воздуха плюс 19,4°С). Абсолютный максимум температуры воздуха плюс 37°С приходится на июль.

Осень наступает на рассматриваемой территории в октябре. Наиболее интенсивное понижение температуры воздуха наблюдается в период осеннего охлаждения (октябрь – ноябрь). В октябре – ноябре перепад средних месячных температур воздуха составляет в среднем 12,7°С и является наибольшим годовым.

В районе изысканий устойчивое промерзание почвы в основном начинается в ноябре. Наибольшая глубина промерзания наступает обычно в марте.

Ветровой режим

Климат Новосибирской области, на территории которой находится участок работ – по делению на ветровые районы расположен в 3 районе.

Ветровой режим характеризуется преобладанием в зимний период ветров юго-западного направления, в летний период – южного направления.

Скорость ветра составляет 4,7 м/с за период со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 °С. Годовой ход средней скорости ветра представлен зимним максимумом в ноябре и летним минимумом в июле – августе.

Самое большое количество дней с сильным ветром отмечается в период перераспределения сезонных барических центров над Азиатским материком.

Согласно табл. 11.1 СП 20.13330.2011 по ветровому давлению район – III. Нормативное ветровое давление на высоте 10 м над поверхностью земли составляет 380 Па.

Снежный покров

Устойчивый снежный покров в основном образуется в начале ноября, а начинает разрушаться, как правило, в начале апреля.

Наибольшей мощности снежный покров достигает в конце марта – начале апреля.

По весу снегового покрова рассматриваемая территория относится к IV району. Расчетное значение веса снегового покрова S_g на 1 м² горизонтальной поверхности земли согласно табл. 10.1 СП 20.13330.2011 составляет 2,4 кПа (240 кгс/м²).

Согласно табл. 12.1 СП 20.13330.2011 район изысканий по гололедным характеристикам относится к II району, нормативная толщина стенки гололеда составляет 5 мм.

В соответствии с таблицей ОСР-2015 сейсмичность района для категории А, В – 6 баллов.

Взам. инв. N

Подпись и дата

N подл.

4. ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ СТРОЕНИЕ

В геологическом строении участка принимают участие современными аллювиальными отложениями (а IV), представленными слоями суглинков с различной степенью заторфованности и песками. С поверхности залегает органо-минеральный грунт (b IV).

В разрезе площадки в пределах исследуемой глубины 12.0 м, в соответствии с номенклатурой ГОСТ 25100-2011 "Грунты. Классификация" выделено 3 инженерно-геологических элемента:

ИГЭ-1. Торф сильноразложившийся высокозольный насыщенный водой, мощностью 3.9-4.6 м.

ИГЭ-2. Супесь песчанистая текучая насыщенная водой, с примесью органических веществ, с прослоями суглинка легкого, мощностью 6.0-7.1 м.

ИГЭ-3. Песок мелкий неоднородный средней плотности насыщенный водой, вскрытой мощностью 0.8-1.7 м.

5. ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

На момент изысканий (март 2021 г) подземные воды вскрыты всеми скважинами, установившийся уровень грунтовых вод зафиксирован на глубине 0.0-0.5 м (отметки уровня 102.09-102.14 м).

По типу и гидравлическим условиям подземные воды относятся к грунтовым безнапорным, имеют тесную связь с водами р. Власиха. Площадка естественно подтопленная. Возможное максимальное повышение уровня грунтовых вод составит 0.0-0.5 м.

По химическому составу грунтовые воды гидрокарбонатно-кальциевые II -го типа по классификации Алекина, пресные – сухой остаток составляет 534-544 мг/л, жесткие (общая жесткость 8.2-8.5 мг-экв), pH = 6.8-6.9 (реакция воды слабокислая). Агрессивная углекислота присутствует в объеме 36.9-41.3 мг/л.

Вода по содержанию агрессивной углекислоты является среднеагрессивной средой для бетонов марки W4 по водонепроницаемости на цементах, отвечающих требованиям ГОСТ 10178-76 и ГОСТ 22266-76. При воздействии на арматуру железобетонных конструкций, вода по содержанию в ней хлоридов неагрессивная при постоянном погружении и слабоагрессивная при периодическом смачивании (СП 28.13330.2017).

Взам. инв. N	
Подпись и дата	
№ подл.	

6. ФИЗИКО-МЕХАНИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ГРУНТОВ

Характеристика физико-механических свойств грунтов по выделенным инженерно-геологическим элементам дается по результатам лабораторных определений, до глубины 12.0 м.

ИГЭ-1. Торф сильноразложившийся высокозольный насыщенный водой, мощностью 3.9-4.6 м.

По содержанию органических веществ 0.52-0.81 д.е. – торф.

Степень разложения торфа 74-79%, степень зольности 43-47%.

Число пластичности 0.19-0.49, при влажности на границе текучести 0.43-1.06 на границе раскатывания 0.24-0.57.

Природная влажность изменяется в пределах 0.403-1.933. По коэффициенту водонасыщения 0.87, по показателю текучести более 1.00.

Плотность грунта колеблется в пределах 1.01-1.86 г/см³ (плотность сухого грунта 0.64 г/см³), пористость 76.38%, коэффициент пористости 3.234.

Модуль деформации по данным компрессионных испытаний при естественной влажности 0.9 МПа (изменения составляют 0.6-1.2 МПа).

В качестве основания использовать не рекомендуется.

ИГЭ-2. Супесь песчанистая текучая насыщенная водой, с примесью органических веществ, с прослоями суглинка легкого, мощностью 6.0-7.1 м.

В гранулометрическом составе супеси содержание песчанистой фракции 54%, пылеватой – 41%, глинистой – 5% - грунт песчанистый.

Число пластичности супеси 0.03-0.06, при влажности на границе текучести 0.18-0.24 на границе раскатывания 0.14-0.17, с прослоями суглинка легкого с числом пластичности 0.08.

Природная влажность изменяется в пределах 0.203-0.292. По коэффициенту водонасыщения 0.92 супесь насыщенная водой, по показателю текучести более единицы – текучая.

Плотность грунта колеблется в пределах 1.90-1.96 г/см³ (плотность сухого грунта 1.55 г/см³), пористость 42.59%, коэффициент пористости 0.742.

Грунт с примесью органических веществ. По результатам определений относительное содержание органических веществ составляет 0.051-0.087 д.е. (прил. 4).

Модуль деформации по данным компрессионных испытаний при естественной влажности 10.1 МПа (изменения составляют 8.5-11.4 МПа).

По данным одноплоскостного среза при естественной влажности без предварительного уплотнения угол внутреннего трения колеблется в пределах 23.0-27.5 град., нормативное значение 25.1 град., удельное сцепление колеблется в пределах 5.0-8.8 кПа, нормативное значение 6.8 кПа.

ИГЭ-3. Песок мелкий неоднородный средней плотности насыщенный водой, вскрытой мощностью 0.8-1.7 м.

Таблица 4

Осредненный гранулометрический состав					
Размеры фракций в мм					
>10	10-2	2-0,5	0,5-0,25	0,25-0,10	0,10-0,05
0,0	1,8	9,4	29,2	36,8	22,8

Коэффициент неоднородности песка по слою $C_u = 3.39 > 3.0$ – песок неоднородный.

Природная влажность изменяется в пределах 0.209-0.232. По коэффициенту водонасыщения 0.86 песок насыщенный водой.

Плотность грунта колеблется в пределах 1.91-1.94 г/см³ (плотность сухого грунта 1.58 г/см³), пористость 40.60%, коэффициент пористости 0.684 – средней плотности.

Согласно таблицы Б.1 СП 22.13330, модуль деформации составляет 23.0 МПа, угол внутреннего трения 30.0 град., удельное сцепление 1.0 кПа.

Нормативные значения показателей физико-механических свойств грунтов, полученные статистической обработкой частных значений показателей по ГОСТ 20522-2012 приведены в сводной инженерно-геологической колонке (прил. 9).

Величины статистических критериев изменчивости показателей физико-механических свойств грунтов находятся в допустимых пределах.

Расчетные характеристики грунтов выделенных инженерно-геологических элементов (ИГЭ) приведены в прил. 10 при доверительной вероятности. $\alpha = 0.85$ и 0.95.

7. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ГРУНТЫ

Грунты ИГЭ-1 – торф. В качестве естественного основания использовать не рекомендуется, при забивке свай рекомендуется проходить их на полную мощность и заглубляться в подстилающие грунты. При проектировании учесть мероприятия согласно пп. 6.4.12-6.4.33 СП 22.13330.2016.

8. ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ

На площадке строительства геологические и инженерно-геологические процессы не выявлены.

По категории опасности природных процессов площадка изысканий относится к опасным по землетрясениям, чрезвычайно опасные (катастрофические) по подтоплению, согласно табл. 5.1 СП 115.13330.2016.

В соответствии с СП 14.13330.2018 сейсмичность района для категории А – 6 баллов.

9. ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. По совокупности геоморфологических, геологических и гидрогеологических факторов инженерно-геологические условия площадки относятся ко II (средней) категории (прил. Б, СП 11-105-97, часть I).

9.2. В разрезе площадки изысканий выделены следующие инженерно-геологические элементы:

ИГЭ-1. Торф сильноразложившийся высокозольный, насыщенный водой, мощностью 3.9-4.6 м.

ИГЭ-2. Супесь песчанистая текучая насыщенная водой, с примесью органических веществ, с прослоями суглинка легкого, мощностью 6.0-7.1 м.

ИГЭ-3. Песок мелкий неоднородный средней плотности насыщенный водой, вскрытой мощностью 0.8-1.7 м.

9.3. Грунты ИГЭ-1 – торф. В качестве естественного основания использовать не рекомендуется, при забивке свай рекомендуется проходить их на полную мощность и заглубляться в подстилающие грунты. При проектировании учесть мероприятия согласно пп. 6.4.12-6.4.33 СП 22.13330.2016. Грунты ИГЭ-2, 3 – насыщенные водой.

9.4. Нормативные значения показателей физико-механических свойств грунтов, полученные статистической обработкой частных значений показателей по ГОСТ 20522-2012 приведены в сводной инженерно-геологической колонке (прил. 9).

Расчетные характеристики грунтов выделенных инженерно-геологических элементов (ИГЭ) приведены в прил. 10 при доверительной вероятности, $\alpha=0.85$ и 0.95 .

9.5. На момент изысканий (март 2020 г) подземные воды вскрыты всеми скважинами, установившийся уровень грунтовых вод зафиксирован на глубине 0.0-0.5 м (отметки уровня 102.09-102.14 м). Площадка естественно подтопленная. Возможное максимальное повышение уровня грунтовых вод составит 0.0-0.5 м.

9.6. По данным лабораторных определений коррозионная агрессивность грунтов к углеродистой низколегированной стали высокая (прил. 6).

Проектируемые подземные металлические конструкции по трассам коммуникаций должны быть защищены противокоррозионными покрытиями согласно требованиям ГОСТ 9.602-2005.

9.7. Вода по содержанию агрессивной углекислоты является среднеагрессивной средой для бетонов марки W4 по водонепроницаемости на цементах, отвечающих требованиям ГОСТ 10178-76 и ГОСТ 22266-76. При воздействии на арматуру железобетонных конструкций, вода по содержанию в ней хлоридов неагрессивная при постоянном погружении и слабоагрессивная при периодическом смачивании (СП 28.13330.201).

9.8. Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов по расчету, согласно СП 131.13330.2012 и СП 22.13330.2011 110 см для торфов.

9.9. Глубина заложения фундаментов на естественном основании по условиям недопущения морозного пучения грунтов должна быть не менее расчетной глубины сезонного промерзания.

9.10. В данных инженерно-геологических условиях возможно применение следующих типов фундаментов (свайный, плитно-свайный), выбор которого определит технико-экономический расчет.

Подпись и дата

NORTH.

Складской комплекс по адресу: Новосибирская область.

Стр.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОМЖИЛПРОЕКТ

**Складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь,
южнее автодороги "Новосибирск-аэропорт "Толмачево" и
западнее р. Власиха**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

128-12-20 - ПЗУ

Том 2

2020г.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОМЖИПРОЕКТ

630559, Новосибирская обл., Р.п. Кольцово, ул. Вознесенская, 3, оф. 50 тел. +7 913 9161359

ИНН 5407034796 КПП 543301001 СРО-П-051-11112009 от 30.11.2018

Утверждаю

**Складской комплекс по адресу: Новосибирская область, г. Обь,
южнее автодороги "Новосибирск-аэропорт "Толмачево" и
западнее р. Власиха**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

128-12-20 - ПЗУ

Том 2

Директор

Малыхин Е.Е.

ГИП

Малыхин Е.Е.

2020г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

№ подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
	Состав проектной документации	
	Текстовая часть	
128-12-20-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации	
	земельного участка	
	Приложение	
	Графическая часть	
128-12-20-ПЗУ	Лист 1. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000. Общие данные. Ситуационный план	

Взам. инв. №

Подп. и дата

№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	Ледок	Подпись	Дата

128-12-20- ПЗУ

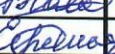
Разработал	Власов	<i>Власов</i>	12.20
ГИП	Малыхин	<i>Ефремов</i>	12.20

Стадия	Лист	Листов
П	2	7

Содержание

СОДЕРЖАНИЕ

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	4
2 ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА- В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	5
3 ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ИЛИ В ОТНОШЕНИИ НЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ).....	5
4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	6
5 ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД.....	6
6 ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ.....	7
7 ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.....	7
8 ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	7
СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТА ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ И ПРАВИЛАМ.....	8
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	9

Взам. инв. №	Подп. и дата									
№ подл.	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	128-12-20- ПЗУ			
	Разработал	Власов		12.20	Раздел 2. Схема планировочной организации			Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Мальхин		12.20				II	3	7

1 характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разработан в объеме, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 с соблюдением требований следующих нормативных документов:

Проект выполнен в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, №190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Федеральным законом от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска.

Проектные решения выполнены с учётом исходных данных, предоставленных Заказчиком:

- Градостроительный план земельного участка № РФ-54-2-04-0-00-2020-2320
- Топографический план

Рассматриваемая территория расположена по адресу: Новосибирская область г. Обь, южнее автодороги "Новосибирск-аэропорт "Толмачево" и западнее р.Власиха. Территория свободна от застройки. Участок, отведенный под строительство, представляет собой территорию с перепадом рельефа с абсолютными отметкам 102,10 - 104,20м с уклоном юго-восточного направления.

Площадь территории составляет 5,8 га.

Кадастровый номер земельного участка 54:36:010103:128.

Земельный участок расположен в территориальной зоне П-3 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности». Установлен градостроительный регламент.

Ограничения использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий- зона воздушных ограничений приаэродромной территории.

По земельному участку проходят действующие инженерные коммуникации: ВЛ 10 кВ (с защитной охранной зоной 10м), канализация ст.2х273мм (с защитной охранной зоной 5м), сети связи (охранная зона- 0,75м).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:
максимальный размер земельного участка – 100,0 га, минимальный размер земельного участка – 0,1 га.
2. Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для автостоянок, объектов коммунального обслуживания – 1 м.
3. Предельное количество этажей:
производственно-коммунальных объектов – в соответствии с технологическими требованиями к разработке проектов промышленных, коммунальных и складских объектов;
иных объектов – до 4 этажей (включительно).

Взам. инв. №

Подпись и дата

№ подл.

4. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

В связи со сложной конфигурацией участка, перепадом рельефа, расположением действующих инженерных сетей на территории участка не представляется возможным обеспечить минимальный процент застройки по действующим Правилам Землепользования и Застройки городского округа города Обь Новосибирской области.

На проектируемой площадке в границе земельного участка расположены следующие объекты (№ поз. в соответствии со схемой планировочной организации земельного участка):

1. Здание 1 склад с АБК
2. Здание 2 склад
3. Здание 3 склад
4. Стоянка грузовых автомобилей

2 обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проект СЭЗ не выполнялся.

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

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с градостроительным планом № РФ-54-2-04-0-00-2020-2320

Складской комплекс располагается на земельном участке площадью 5,8 Га по адресу: Новосибирская область г. Обь, южнее автодороги "Новосибирск-аэропорт "Толмачево" и западнее р.Власиха.

Посадка зданий склада принята с учетом обеспечения оптимальных функциональных, объемно-планировочных и градостроительных решений застройки участка.

Проезд к участку организован с прилегающей улицы Станционной.

На территории обеспечивается круговой проезд пожарных машин вдоль фасадов зданий.

Отметки поверхности участка колеблются в пределах от 102,10 -104,20м.

Климат района континентальный, характеризуется изменчивостью атмосферного давления, температуры, влажности воздуха и других метеорологических элементов, как в суточном, так и в месячном и годовом ходе.

Климатический район строительства - IV.

Расчётная температура наружного воздуха:

- наиболее холодной пятидневки, °С, обеспеченностью 0,92: минус 39;
- наиболее холодных суток, °С, обеспеченностью 0,98: минус 42.

Расчётное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа.

Нормативное значение ветрового давления – 0,38 кПа.

Сейсмичность района строительства 6 баллов.

Плотность застройки участка установлена с учетом наличия на участке охранных зон инженерных коммуникаций:

6

- ВЛ 10 кВ (с защитной охранной зоной 10м),
- канализация ст.2х273мм (с защитной охранной зоной 5м),
- сети связи (охранная зона- 0,75м).

Площадь территории, допускаемая для застройки по чертежу градостроительного плана № РФ-54-2-04-0-00-2020-2320 составляет 3,3506 Га

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

Технико-экономические показатели земельного участка:

№ п.п.	Наименование:	Площадь		
		Га	% в гр.р.с.	%
1	Площадь участка	5,8	.	100,0
2	Площадь участка в границах разрешенного строительства по Градостроительному плану № РФ-54-2-04-0-00-2020-2320	3,3506	100,0	57,77
3	Площадь застройки, в т.ч.:	0,58	17,3	10
	- Здание 1 склад с АБК	0,065		
	- Здание 2 склад	0,1		
	- Здание 3 склад	0,1		
	- Стоянка грузовых автомобилей	0,315		
4	Площадь проездов и площадок	1,332	39,8	23
5	Площадь отмотки	0,0396	1,2	0,65
6	Площадь озеленения	3,8484		66,35

5 обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Поверхность участка характеризуется абсолютными отметками поверхности земли от 102,10 -104,20м.

Территория под застройку выравнивается, устраиваются незначительные уклоны, служащие для удаления дождевых и талых осадков со стройплощадки.

Инженерная подготовка участка выполнена с учетом следующих условий:

- соблюдение допустимых уклонов по проездам и площадкам;

Взам. инв. №

Подпись и дата

№ подл.

- устройство уклонов, обеспечивающих отвод ливневых и талых вод от проектируемых зданий.

7

6 описание организации рельефа вертикальной планировкой

Высотная посадка зданий принята с учетом проектируемых отметок вертикальной планировки участка и прилегающей территории, в увязке с существующими капитальными покрытиями проездов и с учетом размещения и заложения подземных коммуникаций.

7 описание решений по благоустройству территории

Решениями генерального плана предусматривается глубокое изменение существующего использования территории сложившегося функционально-пространственного зонирования территории.

Благоустройство и озеленение участка разработаны с учетом функционального зонирования, организации рельефа, с учетом и в увязке с размещением подземных коммуникаций, парковочными местами для работников склада, проездами, разворотными площадками и стоянками грузового транспорта. Покрытие проездов и площадок – асфальтобетонное.

Проектом благоустройства прилегающей территории предусматривается выполнение твердых покрытий проездов.

Расчетное количество автостоянок для работников здания склада с административно-бытовыми помещениями принято согласно требованиям Решения Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» в ред. от 24.04.2019.

8 обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

Проезд к участку организован с прилегающей ул. Станционная.

Все проезды запроектированы с целью обеспечения свободного подъезда к зданиям и стоянке и предусматриваются с асфальтобетонным покрытием.

Изм. ил. №

Подпись и дата

№ подл.

СПРАВКА
О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТА ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ И ПРАВИЛАМ

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, сооружений и строений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта
ООО «ПРОМЖИЛПРОЕКТ»

Е.Е.Малыхин

№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №