

Индивидуальный предприниматель
Кривенко Артем Иванович

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями,
расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.
Схема планировочной организации земельного участка

22/07-10-ПЗУ
Том 2

Ростов-на-Дону
2021 г.

Индивидуальный предприниматель
Кривенко Артем Иванович

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями,
расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.
Схема планировочной организации земельного участка

22/07-10-ПЗУ
Том 2

Индивидуальный предприниматель



А.И. Кривенко

Главный инженер проекта

В.В. Маковейчук

Ростов-на-Дону
2021 г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Страница
22/07-10-ПЗУ.С	Содержание тома	
22/07-10-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	
	Общие данные	4
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
	б) 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	9
	в) 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)	9
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	12
	д) 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	12
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	13
	ж) Описание решений по благоустройству территории	15
	з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	21

						22/07-10-ПЗУ.С			
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб		Пепелина			04.21	«Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Кировский 89	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Маковейчук			04.21		П	1	2
ГАП		Шахназарова			04.21		ИП Кривенко А.И.		

Обозначение	Наименование	Страница
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	22
	к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	22
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения	22
	Графическая часть	
22/07-10-ПЗУ лист 1	Общие данные	23
22/07-10-ПЗУ лист 2	Разбивочный план	24
22/07-10-ПЗУ лист 3	План организации рельефа	25
22/07-10-ПЗУ лист 4	План земляных масс	26
22/07-10-ПЗУ лист 5	Сводный план инженерных сетей	27
22/07-10-ПЗУ лист 6	План благоустройства территории	28
22/07-10-ПЗУ лист 7	Схема зон с особыми условиями использования территории	29
22/07-10-ПЗУ лист 8	Схема движения транспортных средств по строительной площадке	30

										Лист
										22/07-10-ПЗУ.С
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата					2

Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Кировский 89» выполнен на основании:

- «Задания на корректировку проектной документации объекта: «Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Кировский 89», выданного ООО СЗ «МСК-СОЮЗ»;

- Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2187 от 17.10.2018 г. для земельного участка с КН (кадастровым номером) 61:44:0040203:52, утвержденного Распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону в установленном порядке;

- «Технического отчёта об инженерно-геологических изысканиях по объекту: «Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Кировский 89», выполненного ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г.;

- «Технического отчёта об инженерно-геодезических изысканиях по объекту: «Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Кировский 89», выполненного ООО «Гео Плюс» в 2021 г.;

- письмо №20/1-760 от 22.03.19 Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области

- Заключение по согласованию размещения и высоты объектов «Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Кировский 89» с Войсковой частью 41497 №123/1832 от 05.12.2019 г.

а также других исходных документов, приведенных в Разделе 1 «Пояснительная записка» проектной документации.

Заказчик проектной документации – ООО СЗ «МСК-СОЮЗ».

При разработке Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

						22/07-10-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб		Пепелина			04.21	«Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т Кировский 89»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Маковейчук			04.21		П	1	
ГАП		Шахназарова			04.21		ИП Кривенко А.И.		

- Градостроительный кодекс РФ (с изменениями на 13 июля 2015 года);
- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 28 июля 2015 года);
- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 13 июля 2015 года);
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 г.;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;
- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд».

Технические решения, принятые в настоящем Разделе проектной документации, соответствуют требованиям технических, экологических, санитарно-гигиенических и других

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		2

норм, действующих на территории России, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

Климатические, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики района и площадки строительства приведены в Разделах «АР» и «КР» настоящего проекта.

Система высот – Балтийская. Система координат – Местная.

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Проектируемый жилой комплекс расположен в Кировском административном районе г. Ростова-на-Дону, по адресу: пр-т Кировский, 89, на земельном участке с КН 61:44:0040203:52.

Земельный участок на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого комплекса, имеет сложную форму, площадь 4,9190 га и ограничен:

- с севера и запада – участками производственных объектов;
- с востока – недействующими железнодорожными путями;
- с юга – участком незастроенной территории.

Перепады высот составляют с севера на юг – 0,50 м, с востока на запад – 5,0 м. Углы наклона поверхности участка не превышают значения – 0°00'11". Общий уклон рельефа в направлении с юга на север. Абсолютные отметки высот на участке изменяются от 78.00 м до 69.00 м.

Рельеф местности на участке изысканий изменен в процессе освоения и застройки территории, присутствуют неровности и перепады высот.

Участок работ имеет следы техногенной планировки, спланированный, покрытый асфальтовым покрытием, представляет собой недействующую территорию ДРСУ (дорожно-ремонтно-строительное управление) с капитальными строениями.

Абсолютные отметки поверхности земли на участке изменяются от 67.20 до 68.10м. Участок изысканий относится к землям населенных пунктов.

Подземные коммуникации на участке представлены сетями водопровода, электрических кабелей, кабелей связи, теплотрассы, ливневой и бытовой канализации.

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		3

На отведённом земельном участке имеются капитальные подземные и надземные строения, инженерные сооружения, проложены инженерные сети различного назначения, водоотводные каналы, проходят подъездные железнодорожные пути, в настоящее время недействующие. Железнодорожные пути, сети и капитальные сооружения будут выносятся перед началом строительства.

По данным инженерно-геологических изысканий, проведённых ООО «МП «Гео ПЭН»» в 2021 г., земельный участок сложен в основном из насыпных грунтов. Насыпной грунт представлен щебнем (60 %), перемешанным с почвой и строительным мусором.

Согласно градостроительному плану участок расположен в зонах:

- частично в границах санитарно-защитной зоны кладбища, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 1818,67 м²;

В соответствии с частью 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения; спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и/или биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

В проектной документации на территории санитарно-защитной зоны от кладбища частично расположена закрытая автостоянка, что не противоречит действующим нормативным требованиям.

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		4

- полностью в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 49190,00 м²;

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02. "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" размещение объектов строительства жилого комплекса в границах зоны санитарной охраны третьего пояса питьевого водоснабжения разрешается.

- полностью в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-наДону (Центральный)», «Ростов-Северный», «Роствертол» г. Батайск, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 49190,00 м²;

Имеются все необходимые согласования для строительства объекта: Согласование №3650/12/19 от 24.12.2019, выданного Южным МТУ РОСАВИАЦИИ; Согласование строительства на приаэродромной территории аэродромов Ростов-на-Дону (Северный) и "Батайск" №509-22/1068/1 от 20.07.2018.

- частично в границах зоны охраны археологического культурного слоя, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 2686,45 м².

В границах охранных зон археологического культурного слоя не допускается:

- 1) на участке работы – посадка деревьев и кустарников без разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия и без участия археологов;
- 2) ведение археологических исследований на территории зон охраны памятников, включая участки культурного слоя, без наличия у исследователей открытого листа, специального разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия на изучение памятников;
- 3) проведение строительных, земляных и других работ, связанных с нарушением покровных отложений в охраняемой зоне.

Получено письмо №20/1-5605 от 30.12.2019 Правительства Ростовской области комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		5

области), в котором сказано, что испрашиваемый земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).

- полностью расположен в границах зоны "границы территорий размещения производственных, коммунальных и иных объектов" (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 49190,00 кв.м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

- 1) виды запрещенного использования – в соответствии с действующими санитарными нормами;
- 2) разрешенные виды использования, согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 жилой комплекс не запрещается располагать в границах земельного участка.

б) 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

На земельном участке, отведенном для строительства проектируемого жилого комплекса, нет производств, предусматривающих установление санитарно-защитных зон:

в) 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)

Планировка и компоновка земельного участка – площадки строительства проектируемого жилого комплекса – выполнена с учётом сложившейся планировочной возможности

								Лист
								6
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата	01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ		

– конфигурации и площади отведённого земельного участка, требований Градостроительного плана земельного участка, ориентации проектируемых жилых домов проектируемого жилого комплекса по условиям инсоляции и проветривания, этапности строительства, функционального зонирования территории, а также технологических, санитарных и противопожарных требований.

На участке проектируемого жилого комплекса расположены:

- 2 двухсекционных 31-этажных жилых дома;
- 1 трехсекционный 31-этажный жилой дом;
- двухсекционный 16-этажный жилой дом;
- односекционный 31-этажный жилой дом;
- 3 закрытых 3-этажных автостоянки;
- 2 трансформаторные подстанции;
- котельная с дымовой трубой;
- проектируемые автопроезды, стоянки и площадки дворового благоустройства.

Жилые дома расположены в центральной и северной частях участка. Закрытые автостоянки расположены в южной и восточной частях участка.

Элементами дворового благоустройства являются:

- детские площадки;
- площадки отдыха взрослого населения;
- спортивные площадки;
- площадки для хозяйственных целей
- площадки для мусорных контейнеров.

Для пешеходного обслуживания проектируемых объектов проектируемого жилого комплекса проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмостками проектируемых объектов. Проектируемые тротуары связывают площадку (территорию) проектируемого жилого комплекса в единый комплекс и обеспечивают связь с внешними пешеходными коммуникациями;

Для транспортного, технологического и противопожарного обслуживания проектируемых объектов проектируемого жилого комплекса проектом предусмотрено строительство автопроездов по всей территории проектируемого жилого комплекса. Кроме того, для выезда/въезда автотранспорта на прилегающие городские автодороги проектом преду-

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		7

смотрено использование существующего проезда, примыкающего к городской автодороге по ул. Туркестанская. Ширина проектируемых автопроездов, – 6,00 м. Ширина проезда на участке въезда на территорию жилого комплекса – 9,00 м. Тип поперечного профиля проектируемых автопроездов – городского типа, с бортовым камнем по краям проезжей части. Проектируемые автопроезды закольцованы между собой и вокруг проектируемых жилых домов. Проектируемые автопроезды связывают площадку (территорию) проектируемого жилого комплекса в единый комплекс, обеспечивают подъезд автотранспорта, включая пожарную и специальную технику, ко всем проектируемым объектам проектируемого жилого комплекса и имеют выезд на прилегающую существующую городскую автодорогу по ул. Туркестанская. В связи со стесненными условиями отсутствует возможность устройства второго выезда с территории. Для обеспечения эвакуации с территории на верхнем участке покрытия каждой жилой секции жилых домов поз. 1,2,3,5 предусмотрена площадка для транспортно-спасательной кабины пожарного вертолета размером не менее 5×5 м.

Привязка (разбивка на местности) отведённого земельного участка, всех проектируемых объектов (зданий и сооружений) проектируемого жилого комплекса и осей проектируемых автопроездов выполнена в координатах местной системы координат. Привязка (разбивка на местности) проектируемых площадок и тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемых капитальных объектов. Привязка (разбивка на местности) второстепенных планировочных элементов проектируемых автопроездов выполнена линейными размерами осей проектируемых автопроездов и от наружных граней стен проектируемых капитальных объектов.

Все автопроезды, площадки и тротуары имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением. По краям твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Основные технико-экономические показатели по Разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка» приведены в таблице:

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		8

Показатели	Едини- ца из- мере- ния	Общие	1 этап	2 этап	3 этап
1	2	3	4	5	6
1. Площадь участка	м ²	49190,00	17901,00	16040,00	15249,0
2. Площадь застройки	м ²	18001,61	5919,55	5450,58	6631,48
3. Площадь твердых покрытий	м ²	23320,25	9103,00	7893,00	6324,25
4. Площадь озеле- нения	м ²	7868,14	2878,45	2696,42	2293,27
5. Процент озеле- нения	%	16	-	-	-
6. Плотность застройки		0,36	-	-	-

д) 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

По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г., на земельном участке – площадка изысканий относится к потенциально подтопляемой в результате ожидаемых техногенных воздействий (II-Б₁). При проектировании так же стоит учесть, что при нарушении режима поверхностного стока и утечек из водонесущих коммуникаций, здесь возможно локальное замачивание просадочных грунтов, с последующей реализацией их просадочных свойств.

С целью выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке – на площадке строительства проектируемого жилого комплекса – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

									Лист
									9
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата	01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ			

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого жилого комплекса.

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки (участка) строительства входят: демонтаж существующих зданий и сооружений, разборка существующих покрытий, переустройство существующих инженерных сетей, и выравнивание – предварительная (грубая) вертикальная планировка – площадки строительства.

Выравнивание – предварительная (грубая) вертикальная планировка – площадки строительства проектируемого жилого комплекса учтено в составе настоящего Раздела проекта.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке – на площадке строительства проектируемого жилого комплекса – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

Система высот – Балтийская. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автопроездов, тротуаров и площадок, а также к верху свободно спланированных участков территории.

Вертикальная планировка площадки (территории) строительства проектируемого жилого комплекса решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом, а также исходя из максимально возможного сохранения существующего рельефа.

Проектные уклоны колеблются в пределах от 5 до 41 %, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Отметки $\pm 0,00$ проектируемых капитальных зданий и сооружений строительства равны:

- проектируемый жилой дом поз. 1 – 71,30 м. БСВ;
- проектируемый жилой дом поз. 2 – 72,80 м. БСВ;
- проектируемый жилой дом поз. 3 – 71,55 м. БСВ;
- проектируемый жилой дом поз. 4 – 74,00 м. БСВ;

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		10

– проектируемый жилой дом поз. 5 – 71,15 м. БСВ;

Проектируемые автопроезды имеют городской одно- или двускатный тип поперечного профиля с бортовым камнем по краям проезжей части.

Проектом на площадке проектируемого жилого комплекса предусматривается строительство дождевой канализации. Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров и площадок сбрасываются в дождеприемники и далее сбрасываются в городскую систему дождевой канализации.

Объемы земляных работ по строительству проектируемых зданий и сооружений, включая устройство их заглублённых (подземных) частей и фундаментов, учтены в разделе «Конструктивные решения» настоящего проекта.

По данным инженерно-геологических изысканий земельный участок сложен в основном из насыпных грунтов с примесью строительного мусора, и растительный грунт на нём отсутствует. В связи с этим, срезка существующего растительного грунта настоящим Разделом не предусмотрена.

Отсыпка и уплотнение грунта должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»: планировочные и конструктивные насыпи должны отсыпаться слоями толщиной 0,25 м с уплотнением каждого слоя 15-ю проходами катка массой 15 тонн, планировочные и конструктивные выемки должны уплотняться 8-ю проходами катка массой 15 тонн.

Плотность грунта в насыпи (коэффициент уплотнения), а также плотность грунтов выемки на глубину рабочего слоя (до 0,35 м.) должна составлять не менее 0,98 от максимально возможной, но не менее $\rho = 1,65 \text{ т/м}^3$. Максимально возможная плотность грунта определяется лабораторным путем по методу стандартного уплотнения перед производством земляных работ.

Коэффициент относительного уплотнения грунта определен при производстве инженерных изысканий и составляет 1,10.

В начальной стадии земляных работ надлежит обязательно производить опытное уплотнение в реальных условиях строительства с применением выбранных грунтоуплотняющих средств с целью уточнения:

– толщины отсыпаемого слоя;

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		11

- количества проходов уплотняющих средств по одному следу;
- оптимальной влажности применяемого грунта.

Заложение проектируемых планировочных откосов - 1:1,5.

Отсыпка (вертикальная планировка) газонов и укрепление планировочных откосов должно производиться привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина растительного слоя должна составлять не менее 0,15 м. Отсыпaeмый растительный грунт уплотнению не подлежит.

Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), настоящим проектом на всех путях движения МГН к проектируемым зданиям проектируемого жилого комплекса предусмотрено строительство специальных пандусов на пересечениях проектируемых тротуаров с проезжей частью проектируемых автопроездов. Продольные уклоны на пандусах для движения МГН не превышают нормативных значений и составляют 80 ‰ (1:12). Ширина пандусов для движения МГН составляет 1,50 м. Высота бортового камня на примыканиях пандусов к проезжей части проектируемых автопроездов не превышает нормативных значений и составляет 0,01 м. Места расположения и конструкция пандусов для движения МГН приведены на чертежах настоящего Раздела. Ширина тротуаров составляет 2,00 для обеспечения встречного движения инвалидов-колясочников.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории (площадке) проектируемого жилого комплекса настоящим проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство автопроездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров (пешеходных дорожек);
- строительство площадок дворового благоустройства;
- установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		12

– посев газонов, посадка деревьев и кустарников на участках благоустройства.

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

Настоящим проектом предусмотрено на участках озеленения – на вновь устраиваемых газонах – нанесение растительного грунта слоем не менее 0,15 м. Нанесенный растительный грунт уплотнению не подлежит.

Срок засева газонов: ранневесенний – одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний – одновременно с посевом озимых. При наличии поливной техники посев можно проводить и летом. Глубина заделки семян в почву не должна превышать 1,5–2,5 см.

Кустарник многолетний, быстрорастущий.

Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной.

Срок посадки деревьев и кустарников: весна – до начала вегетации, осень – после начала листопада.

Места посадки деревьев и кустарников с учётом нормативных разрывов от зданий, сооружений и инженерных сетей будет приведено в чертежах стадии «Рабочая документация».

Все проектируемые площадки дворового благоустройства оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим региональным каталогам специализированных фирм – «РосМаф» (или аналог), и других, а также индивидуального изготовления.

При расстановке на площадках для игр детей стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями.

При расстановке на площадках для занятий физкультурой стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки оборудования, а также зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями.

На стадии строительства, при детальной установке на площадках конкретного (приобретённого) стационарного оборудования и малых архитектурных форм необходимо учитывать конкретные зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмой производителем для каждого вида (типа) приобретённого для установки оборудования или малой

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		13

формы, а также требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки оборудования с учётом зон безопасности.

Проектируемые площадки для мусорных контейнеров расположены вдоль проектируемых автопроездов, имеют навесы и сплошное ограждение с трёх сторон высотой 1,20 м., и на них предусмотрена установка 4 стандартных контейнеров для мусора (на каждой).

Проектируемые автопроезды и открытые автостоянки имеют асфальтобетонное покрытие.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Все проектируемые площадки дворового благоустройства имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением:

- площадки для игр детей – покрытие из резиновой крошки на твердом основании;
- площадки для отдыха взрослого населения – плиточное покрытие;
- площадки для занятий физкультурой – специализированное цветное синтетическое (на основе резиновой крошки) покрытие на асфальтобетонном основании;
- площадки для хозяйственных целей – покрытие из однослойного асфальтобетона;

По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

Конструкция покрытия автопроездов и открытых автостоянок принята по расчёту по ОДН 218.046-01.

Конструкции покрытия тротуаров (пешеходных дорожек) и площадок приняты на основании «Типовых конструкций дорожных одежд городских дорог» с учетом применения современных строительных материалов и практики строительства в Ростовской области. Конструкции покрытия площадок для игр детей и площадок для занятий физкультурой приняты с учетом требований СП 31-115-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения».

Укладка всех покрытий должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги».

Расчет благоустройства

Количество жителей 3370 – человек.

- *Расчет площадок:*

Расчет требуемого количества площадок благоустройства выполнен на основании

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		14

Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018 г. Статьи 25, п. 6 «Минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, составляет 10% от площади земельного участка»

$$49190,00 \cdot 10\% = 4919 \text{ м.кв.}$$

1 этап

Площадь 1-го этапа 17901,00 м²

$$17901 \cdot 10\% = 1790,1 \text{ м}^2 \text{ — требуемая площадь площадок благоустройства.}$$

Площадки для игр детей: поз. 9.2 – 932,00 м², поз. 9.3 – 128,00 м²

Площадки для отдыха взрослого населения – поз. 11.1 – 72,00 м², поз. 11.2 – 254,00 м²,

На эксплуатируемой кровле закрытой автостоянки поз. 8 предусмотрено размещение спортивных площадок – 2274 м².

Общая площадь открытых площадок на 1-м этапе составляет:

$$932,00 + 128,00 + 72,00 + 254,00 + 2274,00 = 3660,00 \text{ м}^2 \text{ — фактическая площадь площадок}$$

благоустройства.

Таким образом количество площадок благоустройства на 1 этапе больше требуемой расчетной площади.

2 этап

Площадь 2-го этапа 16040,00 м²

$$16040 \cdot 10\% = 1604,00 \text{ м}^2 \text{ — требуемая площадь площадок благоустройства.}$$

Площадки для игр детей: поз. 9.1 – 945,00 м²

На эксплуатируемой кровле закрытых автостоянки поз. 6 предусмотрено размещение спортивных площадок – 1259,00 м².

Общая площадь открытых площадок на 2-м этапе составляет:

$$945,00 + 1259,00 = 2204,00 \text{ м}^2 \text{ — фактическая площадь площадок благоустройства.}$$

Таким образом количество площадок благоустройства на 2 этапе больше требуемой расчетной площади.

3 этап

Площадь 3-го этапа 15249,00 м²

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		15

$15249,00 \times 10\% = 1524,90 \text{ м}^2$ – требуемая площадь площадок благоустройства.

Площадки для игр детей: поз. 10 – 1552,00 м²

На эксплуатируемой кровле закрытых автостоянки поз. 7 предусмотрено размещение спортивных площадок – 2372,00 м²

$1552,00 + 2372,00 = 3924,00 \text{ м}^2$ – фактическая площадь площадок благоустройства.

Таким образом количество площадок благоустройства на 3 этапе больше требуемой расчетной площади.

– *Расчет озеленения:*

Согласно Градостроительному плану земельного участка от 12.11.2018 года площадь зеленых насаждений жилых микрорайонов (кварталов) должна составлять 6 кв.м. на человека, но не менее 25% площади жилых районов (кварталов).

Земельный участок, представленный под строительство жилого комплекса расположен в квартале, ограниченном улицами пр-т. Нагибина – ул. Нансена – пр-т. Театральный – ул. Текучева. Площадь квартала в красных линиях составляет 99 га. Существующая застройка представляет собой преимущественно производственные и общественные здания, здания индивидуального жилищного строительства, **многоквартирные жилые дома по адресу пр. Кировский 89а.**

1 этап

Количество жителей в квартале составляет:

Жилой дом 3 – 781 чел.

Жилой дом 5 – 385 чел.

423 чел. (участки ИЖС) + 1166 чел. (проектируемый 1-й этап строительства) = 1589 чел.

Таким образом площадь зеленых насаждений должна составлять:

$1589 \times 6 = 9534 \text{ м.кв.}$

Площадь существующего озеленения в квартале составляет – 26,4 га, площадь проектируемого озеленения на 1-м этапе строительства – 2878,45 газона.

Таким образом общая площадь зеленых насаждений квартала с учетом строительства жилого комплекса составит:

$264000 + 2878,45 = 268705,30 \text{ м.кв.}$ (28% площади квартала)

Таким образом площадь зеленых насаждений квартала больше необходимых 6 кв.м. на

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		16

человека, а также не менее 25% площади квартала:

$$990000 * 25\% = 247000 \text{ м.кв.}$$

2 этап

Количество жителей в квартале составляет:

Жилой дом 1 – 1014 чел.

423 чел. (участки ИЖС)+1014 чел. (проектируемый 2-й этап строительства)= 1437 чел.

Таким образом площадь зеленых насаждений должна составлять:

$$1437 * 6 = 8622 \text{ м.кв.}$$

Площадь существующего озеленения в квартале составляет – 26,4 га, площадь проектируемого озеленения на 2-м этапе строительства – 2696,42 кв.м. газона.

Таким образом общая площадь зеленых насаждений квартала с учетом строительства жилого комплекса составит:

$$264000 + 2696,42 = \mathbf{266696,42} \text{ м.кв. (28\% площади квартала)}$$

Таким образом площадь зеленых насаждений квартала больше необходимых 6 кв.м. на человека, а также не менее 25% площади квартала:

$$990000 * 25\% = 247000 \text{ м.кв.}$$

3 этап

Количество жителей в квартале составляет:

Жилой дом 2 – 790 чел

Жилой дом 4 – 400 чел

423 чел. (участки ИЖС)+1190 чел. (проектируемый 3-й этап строительства)= 1613 чел.

Таким образом площадь зеленых насаждений должна составлять:

$$1613 * 6 = 9678 \text{ м.кв.}$$

Площадь существующего озеленения в квартале составляет – 26,4 га, площадь проектируемого озеленения на 3-м этапе строительства – 2293,27 кв.м. газона.

Таким образом общая площадь зеленых насаждений квартала с учетом строительства жилого комплекса составит:

$$264000 + 2293,27 = \mathbf{266293,27} \text{ м.кв. (28\% площади квартала)}$$

Таким образом площадь зеленых насаждений квартала больше необходимых 6 кв.м. на человека, а также не менее 25% площади квартала:

$$990000 * 25\% = 247000 \text{ м.кв.}$$

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		17

- *Расчет машиномест:*

Расчет требуемого количества машиномест для жителей выполнен на основании Ст. 13 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»».

Согласно Ст. 13 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»» расчетное количество машиномест для многоквартирного жилого дома определяется из расчета 350 автомобилей на 1000 жителей.

В границах жилых территорий следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

Допускается предусматривать сезонное хранение 10 – 15% парка легковых автомобилей в гаражах и на открытых стоянках, расположенных за пределами селитебных территорий городского округа.

Расчет требуемого количества машиномест для помещений общественного назначения выполнен на основании Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018 г. Статьи 27, п. 2.10 «*Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, и максимально допустимого уровня их территориальной доступности*».

1 этап

Число жителей

Жилой дом 3 – 781 чел.

Жилой дом 5 – 385 чел.

$781+385 = 1166$ чел.,

Офисные помещения: дом 5 – 24,39 м.кв.,

Помещения общественной организации – 500,09 м.кв.

$1166 \times 350 / 1000 = 409$ автомобилей – расчетное.

Требуемое количество стоянок:

							01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата			18

$409 \times 0,90 = 368$ м/м – постоянное хранение,

$409 \times 0,25 = 103$ м/м – временное хранение,

$368 + 103 = 471$ м/м – всего.

$471 - 471 \times 0,15 = 400$ м/м – необходимое количество машиномест для размещения в пешей доступности.

$500,09 / 200 = 3$ автомобиля.

$24,39 / 50 = 1$ автомобиль.

Всего для 1-го этапа: 404 м/м

Стоянки для МГН:

$404 \times 10\% = 41$ м/м – – машиномест для МГН.

от 201 до 500 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200;

$(404 - 200) \times 0,02 + 8 = 12$ МГН расширенных.

На территории 1-го этапа предусмотрена закрытая автостоянка на 298 м/м и открытые автостоянки в количестве 15 м/м.

Таким образом, для 1 этапа предусматривается следующее количество машиномест:

$404 - 298 - 15 = 91$ м/место (дефицит)

Согласно договору возмездного оказания услуг по предоставлению парковочных мест от 26.10.2021 г. на участке с КН 61:44:0040205:7 предоставляются машиноместа в количестве 210 парковочных мест.

Остаток машиномест на земельном участке с КН 61:44:0040205:7 для 2 и 3 эта-
па составляет

$210 - 91 = 119$ м/мест

2 этап

Число жителей

Жилой дом 1 – 1014 чел.

$1014 \times 350 / 1000 = 355$ автомобилей – расчетное.

Требуемое количество стоянок:

$355 \times 0,90 = 320$ м/м – постоянное хранение,

$355 \times 0,25 = 89$ м/м – временное хранение,

$320 + 89 = 409$ м/м – всего.

$409 - 409 \times 0,15 = 347$ м/м – необходимое количество машиномест для размещения в пешей доступности.

Стоянки для МГН:

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		19

$347 \cdot 10\% = 35$ м/м – машиномест для МГН.

от 201 до 500 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200;

$(347 - 200) \cdot 0,02 + 8 = 11$ МГН расширенных.

На территории 2-го этапа предусмотрена закрытая автостоянка на 298 м/м и открытые автостоянки в количестве 52 м/м.

$298 + 52 = 350$ м/м – фактическое количество.

Остаток машиномест на земельном участке жилого комплекса составляет $350 - 347 = 3$ м/мест (**профицит**)

3 этап

Число жителей

Жилой дом 2 – 790 чел

Жилой дом 4 – 400 чел

$790 + 400 = 1190$ чел.,

Офисные помещения: дом 4 – 506,98 м.кв.

$1190 \cdot 350 / 1000 = 417$ автомобилей – расчетное.

Требуемое количество стоянок:

$417 \cdot 0,90 = 376$ м/м – постоянное хранение,

$417 \cdot 0,25 = 105$ м/м – временное хранение,

$376 + 105 = 481$ м/м – всего.

$481 - 481 \cdot 0,15 = 408$ м/м – необходимое количество машиномест для размещения в пешей доступности.

$506,98 / 50 = 11$ автомобилей.

Всего для 3-го этапа: $408 + 11 = 419$ м/м

Стоянки для МГН:

$419 \cdot 10\% = 42$ м/м – – машиномест для МГН.

от 201 до 500 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200;

$(419 - 200) \cdot 0,02 + 8 = 13$ МГН расширенных.

На территории 3-го этапа предусмотрена закрытая автостоянка на 298 м/м и открытые автостоянки в количестве 15 м/м.

Таким образом, для 3 этапа предусматривается следующее количество машиномест:

$419 - 298 - 15 = 106$ м/мест (дефицит)

							01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата			20

Согласно договору возмездного оказания услуг по предоставлению парковочных мест от 26.10.2021 г. на участке с КН 61:44:0040205:7 предоставляются машиноместа в количестве 210 парковочных мест.

Остаток машиномест на земельном участке с КН 61:44:0040205:7 после использования для 1 этапа составляет 119 м/мест.

$$119 - 106 = 13 \text{ м/м}$$

Таким образом все этапы строительства обеспечены требуемым количеством машиномест.

В результате, после обеспечения всех этапов строительства требуемым количеством машиномест, в пределах участка для строительства жилого комплекса свободными остается 3 м/м, на земельном участке с КН 61:44:0040205:7 остается свободным 13 м/м.

Инженерные сети

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемого жилого комплекса.

Все проектируемые инженерные сети запроектированы подземными. Способ прокладки – в траншее, в проектируемом технологическом тоннеле, в канале.

В целях взаимной увязки сетей составлен чертёж «Сводный план инженерных сетей».

Часть внешних и внутренних – за пределами и в пределах отведённого земельного участка – инженерных сетей будут строиться по ТУ и договорам на техприсоединение – силами инженерных служб и организаций г. Ростова-на-Дону, выдавшими ТУ и договоры на техприсоединение инженерных сетей (электроснабжение, водоснабжение, канализование).

В составе настоящего проекта запроектированы только выпуски внутренних инженерных сетей проектируемых зданий до точек присоединения, определённых ТУ и договорами на техприсоединение, к которым будут присоединяться внешние инженерные сети.

В связи с этим, инженерные сети, которые будут строиться по ТУ и договорам на техприсоединение – силами инженерных служб и организаций г. Ростова-на-Дону, выдавшими ТУ и договоры на техприсоединение инженерных сетей, на чертеже «Сводный план инженерных сетей» не показаны, так как на момент проектирования их трассы не определены.

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		21

э) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

Участок имеет четкое функциональное зонирование. На земельном участке выделены следующие зоны:

- зона застройки;
- зона отдыха;
- хозяйственная зона.

Зона застройки представляет собой 5 жилых домов и 3 закрытые многоуровневые парковки.

Зона отдыха включает площадки:

- для игр детей;
- для занятий физкультурой;
- для отдыха взрослого населения.

Хозяйственная зона представлена площадками для хозяйственных целей, площадками ТБО и газовой котельной.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междомовые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения

Для данного объекта не требуется.

к) характеристики и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения

									Лист
									22
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата	01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ			

Для данного объекта не требуется.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

На территорию (площадку) проектируемого жилого комплекса предусмотрен 1 въезд/выезд – с южной стороны с проезда ул. Туркестанская.

На территории (площадке) проектируемого жилого комплекса запроектированы автопроезды, которые обеспечивают подъезд ко всем проектируемым зданиям и сооружениям проектируемого жилого комплекса, а также имеют выезды на прилегающую автодорогу.

Внутренняя транспортная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется автомобильным транспортом: по проектируемым автопроездам можно проехать в любую часть проектируемого жилого комплекса, а также выехать на существующие городские автодороги.

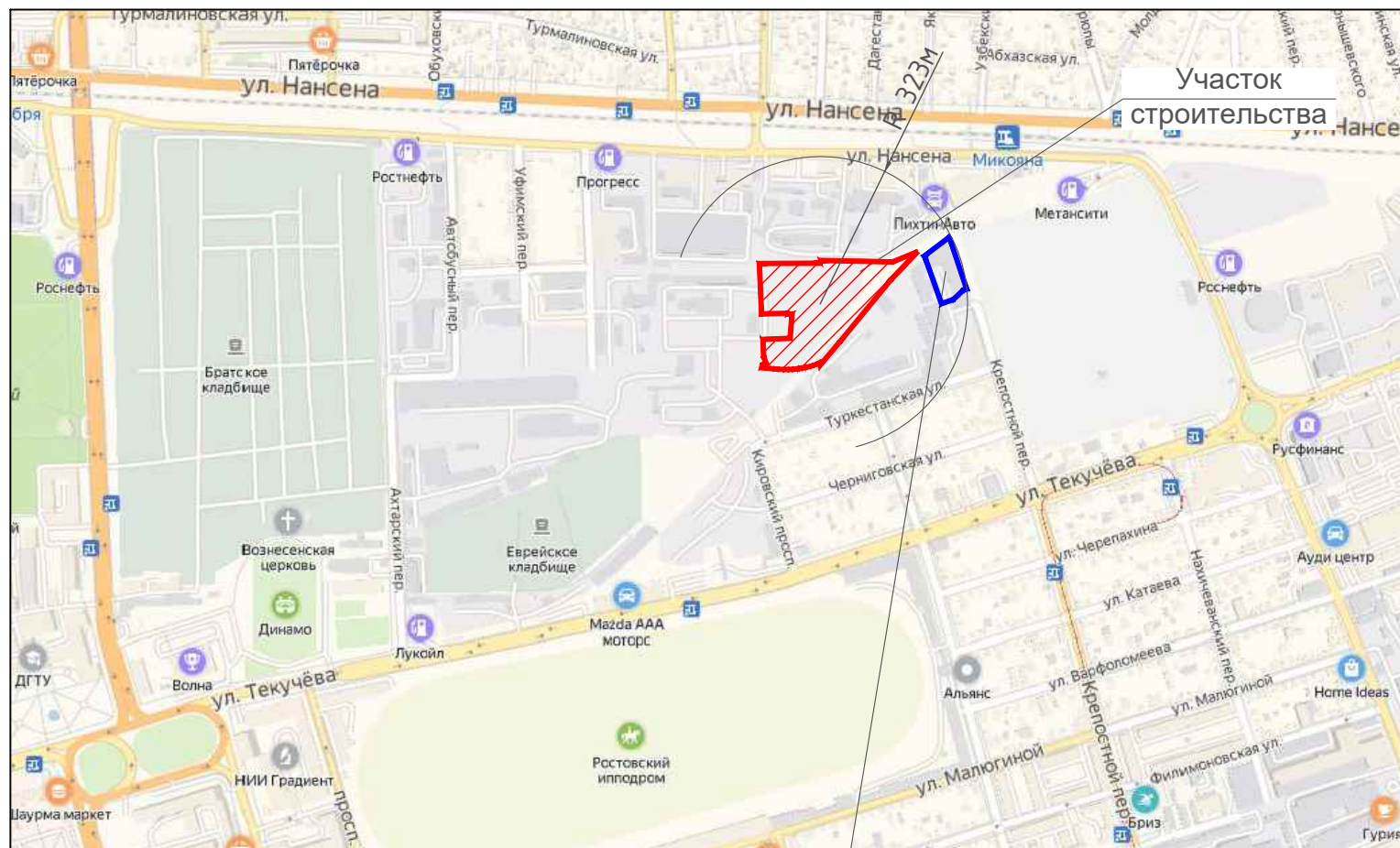
Подход пешеходов к территории (площадке) проектируемого жилого комплекса предусмотрен с севера и осуществляется по существующим тротуарам (пешеходным дорожкам) по, соответственно, пр-та Кировский.

Внутренняя пешеходная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется по проектируемым тротуарам (пешеходным дорожкам), по которым можно пройти в любую часть проектируемого жилого комплекса.

						01/10-2-2018-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата		23



Ситуационный план



Место размещения автостоянки на участке с КН 61:44:0040205:7 в соответствии с договором от 26.10.2021 г.

1. Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
2. Проект выполнен на основании задания на проектирование, технических условий, прилагаемых в пояснительной записке.

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечания
Гост 6665 - 91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	
Фирма "РосМаф"	Малые архитектурные формы	

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечания
1	Общие данные	
2	Разбивочный план	
3	План организации рельефа	
4	План земляных масс	
5	Сводный план инженерных сетей	
6	План благоустройства территории	
7	Схема зон с особыми условиями использования	
8	Схема движения транспортных средств по строительной площадке	

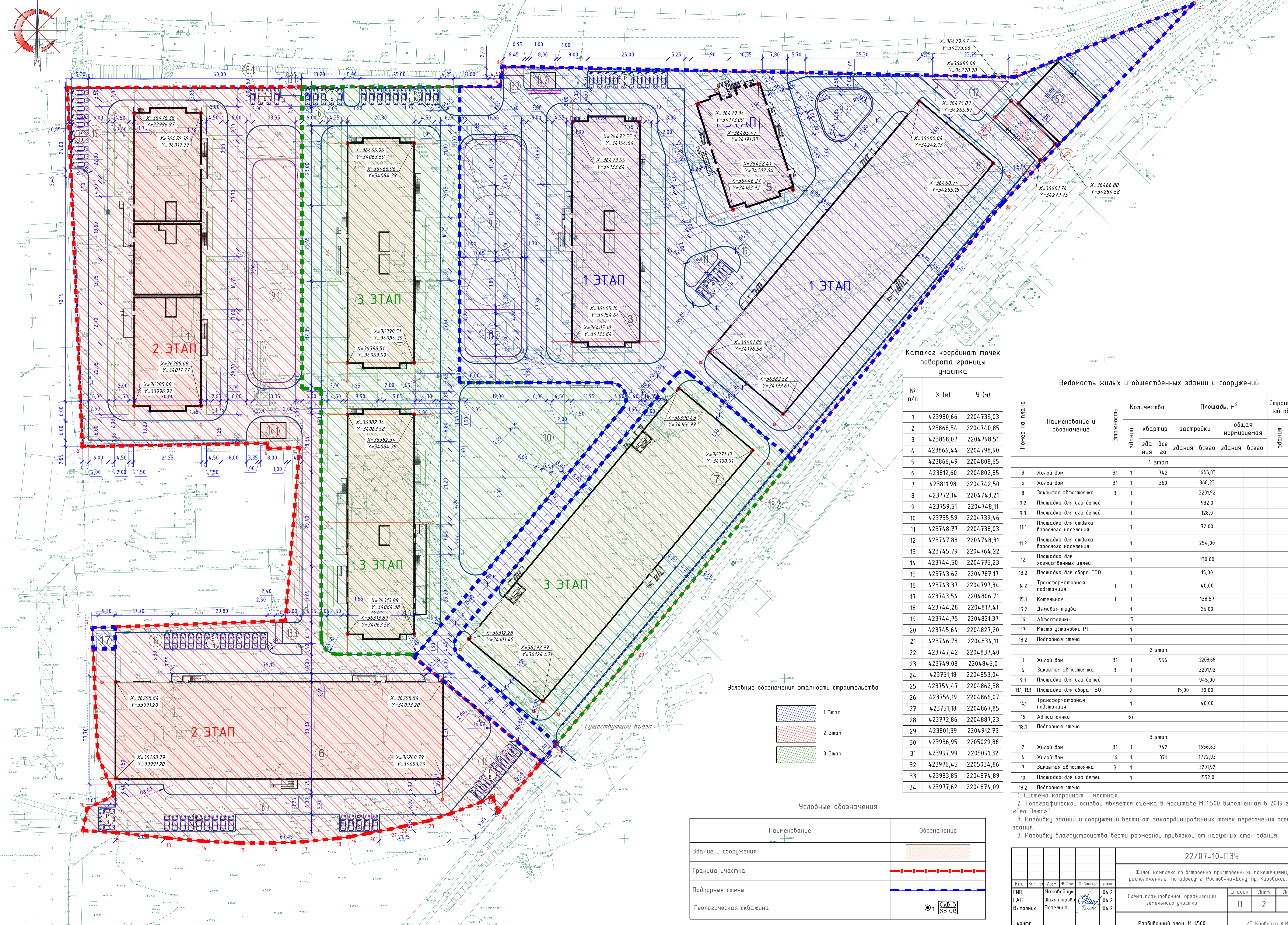
Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Общие	1 этап	2 этап	3 этап	Примечание
1	Площадь участка с КН 61:44:0040203:52	м ²	49190,00	17901,00	16040,00	15249,00	
2	Площадь застройки	м ²	18001,61	5919,55	5450,58	6631,48	
3	Площадь твердых покрытий	м ²	23320,25	9103,00	7893,00	6324,25	
4	Площадь озеленения	м ²	7868,14	2878,45	2696,42	2293,27	
5	Процент озеленения	%	16	-	-	-	
6	Плотность застройки		0,36	-	-	-	

22/07-10-ПЗУ

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП			Маковейчук		04.21				
ГАП			Шахназарова		04.21				
Выполнил			Пепелина		04.21				
Н.контр.						Общие данные	ИП Кривенко А.И.		



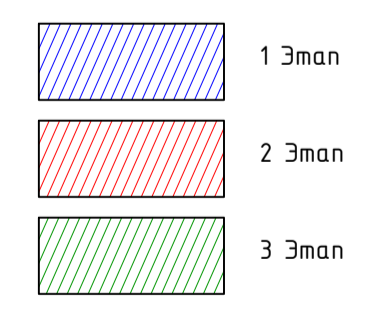
Каталог координат точек поворота границы участка

№ п/п	X (м)	Y (м)
1	423980,66	2204739,03
2	423868,54	2204740,85
3	423868,07	2204798,51
4	423866,44	2204798,90
5	423866,49	2204808,65
6	423812,60	2204802,85
7	423811,98	2204742,50
8	423772,14	2204743,21
9	423759,51	2204748,11
10	423755,59	2204739,46
11	423748,77	2204738,03
12	423747,88	2204748,31
13	423745,79	2204764,22
14	423744,50	2204775,23
15	423743,62	2204787,17
16	423743,37	2204797,34
17	423743,54	2204806,71
18	423744,28	2204817,41
19	423744,75	2204821,37
20	423745,64	2204827,20
21	423746,78	2204834,11
22	423747,42	2204837,40
23	423749,08	2204846,00
24	423751,18	2204853,04
25	423754,47	2204862,38
26	423756,19	2204866,07
27	423751,18	2204867,85
28	423772,86	2204887,23
29	423801,39	2204912,73
30	423936,95	2205029,86
31	423997,99	2205091,32
32	423976,45	2205034,86
33	423983,85	2204874,89
34	423977,62	2204874,09

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м²		Строительный объем	
				застройки	общая нормируемая	здания	всего
1 этап:							
3	Жилой дом	31	1	742	1645,83		
5	Жилой дом	31	1	360	868,23		
8	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92		
9.2	Площадка для игр детей		1		932,0		
9.3	Площадка для игр детей		1		128,0		
11.1	Площадка для отдыха взрослого населения		1		72,00		
11.2	Площадка для отдыха взрослого населения		1		254,00		
12	Площадка для хозяйственных целей		1		130,00		
13.2	Площадка для сбора ТБО		1		15,00		
14.2	Трансформаторная подстанция	1	1		4,00		
15.1	Котельная	1	1		138,57		
15.2	Дымовая труба		1		25,00		
16	Автостоянки		15				
17	Место установки РТП		1				
18.2	Подпорная стена		1				
2 этап:							
1	Жилой дом	31	1	956	2208,66		
6	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92		
9.1	Площадка для игр детей		1		945,00		
13.1, 13.3	Площадка для сбора ТБО		2		15,00	30,00	
14.1	Трансформаторная подстанция		1		4,00		
16	Автостоянки		67				
18.1	Подпорная стена						
3 этап:							
2	Жилой дом	31	1	742	1656,63		
4	Жилой дом	16	1	371	1772,93		
7	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92		
10	Площадка для игр детей		1		1552,0		
18.2	Подпорная стена						

Условные обозначения этажности строительства

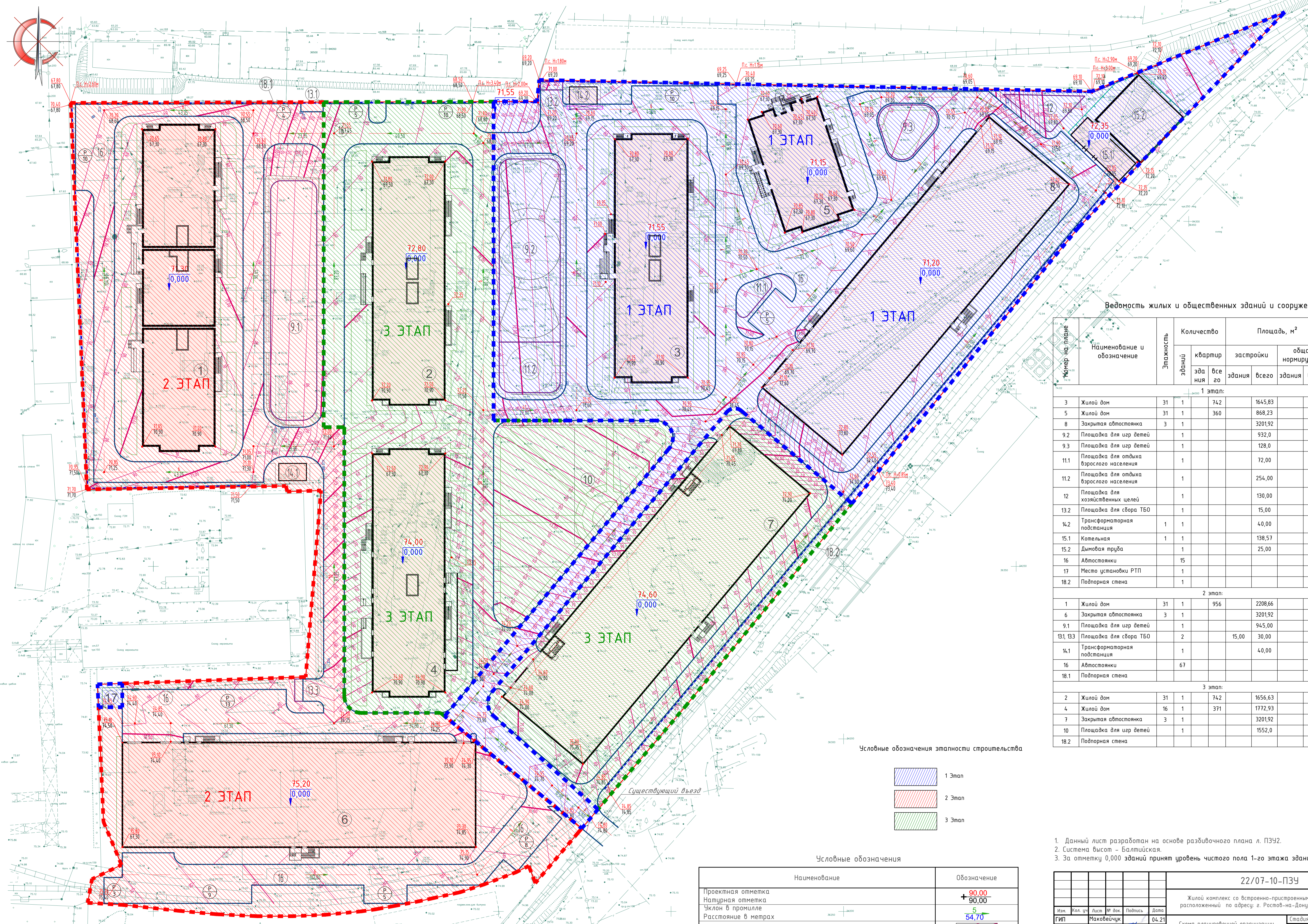


Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Здание и сооружения	
Граница участка	
Подпорные стены	
Геологическая скважина	

1. Система координат – местная.
2. Топографической основой является съемка в масштабе М 1:500 выполненная в 2019 г. ООО «Гео Плюс».
3. Разбивку зданий и сооружений вести от заадресованных точек пересечения осей здания.
3. Разбивку благоустройства вести размерной привязкой от наружных стен здания.

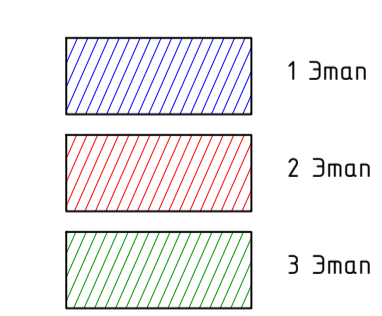
22/07-10-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89					
Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Маковейчук			04.21
ГАП		Шахматов			04.21
Выполнил		Пепелина			04.21
Н.контр.					
Схема планировочной организации земельного участка				Страница	Лист
Разбивочный план, М 1:500				П	2
				Листов	8
				ИП Кривенко А.И.	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	зданий	всего
1 этап:								
3	Жилой дом	31	1	742	1645,83			
5	Жилой дом	31	1	360	868,23			
8	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92			
9.2	Площадка для игр детей	1			932,0			
9.3	Площадка для игр детей	1			128,0			
11.1	Площадка для отдыха взрослого населения	1			72,00			
11.2	Площадка для отдыха взрослого населения	1			254,00			
12	Площадка для хозяйственных целей	1			130,00			
13.2	Площадка для сбора ТБО	1			15,00			
14.2	Трансформаторная подстанция	1	1		40,00			
15.1	Котельная	1	1		138,57			
15.2	Дымовая труба	1			25,00			
16	Автостоянки	15						
17	Место установки РТП	1						
18.2	Подпорная стена	1						
2 этап:								
1	Жилой дом	31	1	956	2208,66			
6	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92			
9.1	Площадка для игр детей	1			945,00			
13.1, 13.3	Площадка для сбора ТБО	2		15,00	30,00			
14.1	Трансформаторная подстанция	1			40,00			
16	Автостоянки	67						
18.1	Подпорная стена	1						
3 этап:								
2	Жилой дом	31	1	742	1656,63			
4	Жилой дом	16	1	371	1772,93			
7	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92			
10	Площадка для игр детей	1			1552,0			
18.2	Подпорная стена	1						

Условные обозначения этапности строительства



Условные обозначения

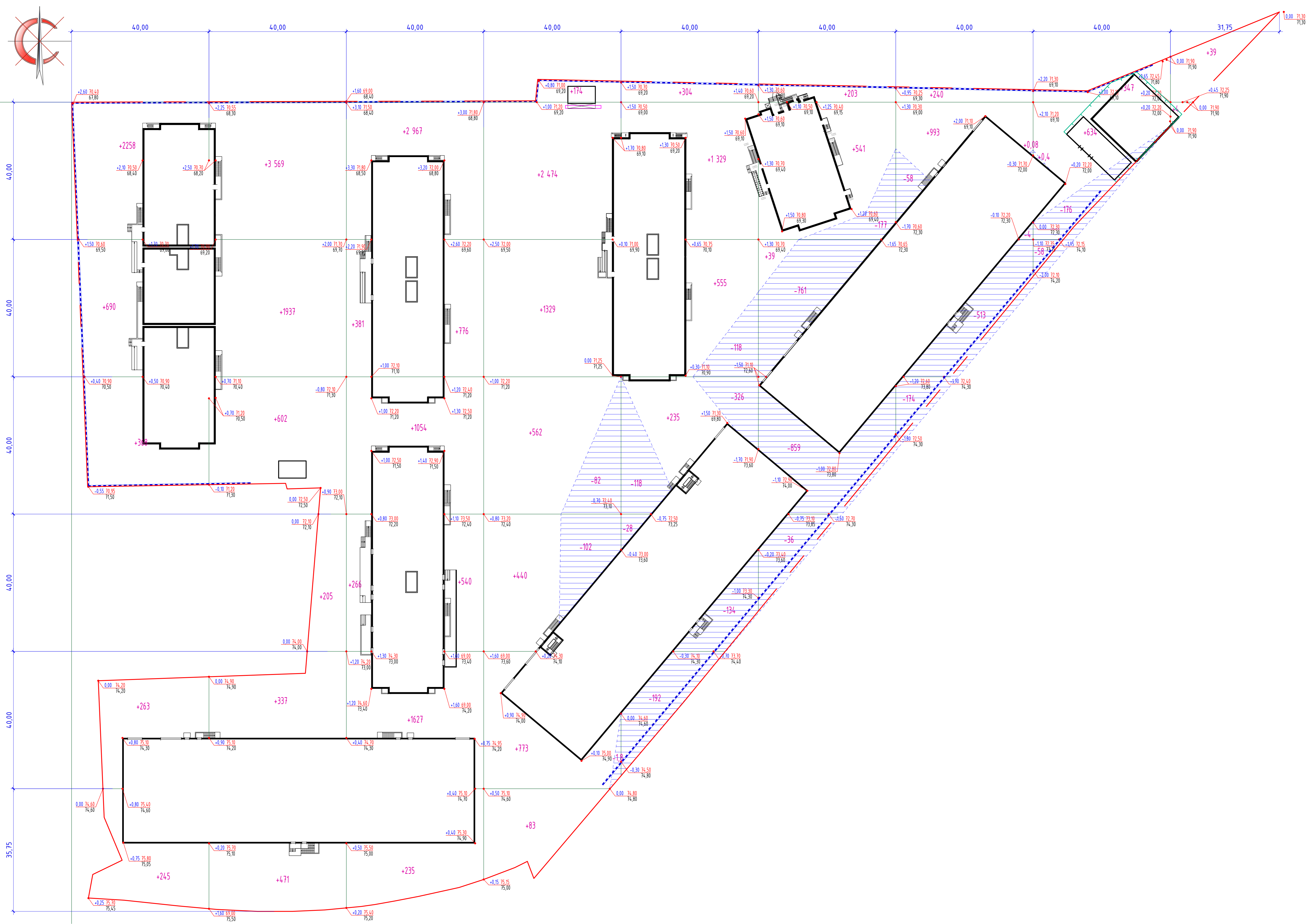
Наименование	Обозначение
Проектная отметка	+ 90,00
Натурная отметка	90,00
Уклон в промилле	5
Расстояние в метрах	54,70
Проектные горизонталы (красные)	

- Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.
- Система высот – Балтийская.
- За отметку 0,000 зданий принят уровень чистого пола 1-го этажа зданий.

22/07-10-ПЗУ				
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89				
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Дата
Г.И.П.	М.И.О.	М.И.О.	М.И.О.	04.21
Выполнил	Л.П.И.	Л.П.И.	Л.П.И.	04.21
Н.контр.	Л.П.И.	Л.П.И.	Л.П.И.	04.21
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист
План организации рельефа, М 1:500			П	3
ИП Кривенко А.И.			Листов	8

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыль (+)	Выемка (-)	
По участку в границах отвода:			
1. Грунт планировки территории	30089	3918	
2. Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:		12823	
- карьера под проезд, h=0,65 м		8483	
- карьера под тротуар, h=0,26 м		1308	
- карьера под отмостку на участке сплошного мощения плиткой, h=0,35м		658	
- карьера под площадки поз. 9-10, h=0,37м		963	
- карьера под площадки поз.12-13, h=0,15 м		111	
- карьера под озеленение, h=0,15 м		1300	
3. Поправка на уплотнение	3009		
4. Итого	33098	16741	
5. Недостаток грунта		16357	
6. Плодородный грунт всего, в т. ч.:			
- используемый для озеленения, h=0,15 м	1300		
- недостаток плодородного грунта		1300	
7. Итого перерабатываемого грунта	34398	34398	



По участку												
Итого:	Насыль (+)	3 824	7 121	7 846	5 835	2 423	783	1 233	981	43	Всего м³	30 089,00
	Выемка (-)	-	-	-	185,8	916	1 833	749,00	234,00	-		3 918,00

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Объем земляных работ	+60
Красная (планировочная) отметка	80,95
Черная (существующая) отметка	80,00
Площадь выемки	

- Сетка квадратов разбивается со стороны 20x20 м.
- Сетка квадратов плана земляных масс привязана к границе участка.
- По данным инженерно-геологических изысканий плодородный почвенно-растительный грунт на площадке отсутствует.
- Планировочные и конструктивные насыпи должны отсыпаться слоями толщиной 0,25 м с уплотнением каждого слоя 15-ю проходами катка массой 15 тонн, планировочные и конструктивные выемки должны уплотняться 8-ю проходами катка массой 15 тонн.
- Уплотнение насыпи производится слоями толщиной 20 см до влажности грунта 1,65 кг/см³ и модуля деформации E=20Мпа, с коэффициентом уплотнения 0,95 при оптимальной влажности 18-20%. При влажности грунта ниже оптимальной на 0,03 производить доуплотнение грунта до оптимальной влажности.

22/07-10-ПЗУ									
Жилой комплекс с вспомогательными помещениями, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Киробский, 89									
Тип	Масштаб	Дата	Состав	Лист	Листов				
ГАП	Шкала	04.21	П	4	8				
Выполнил	Пепельна	04.21							
Исполн.	План земляных масс, М 1:500				ИП Кривенко А.И.				

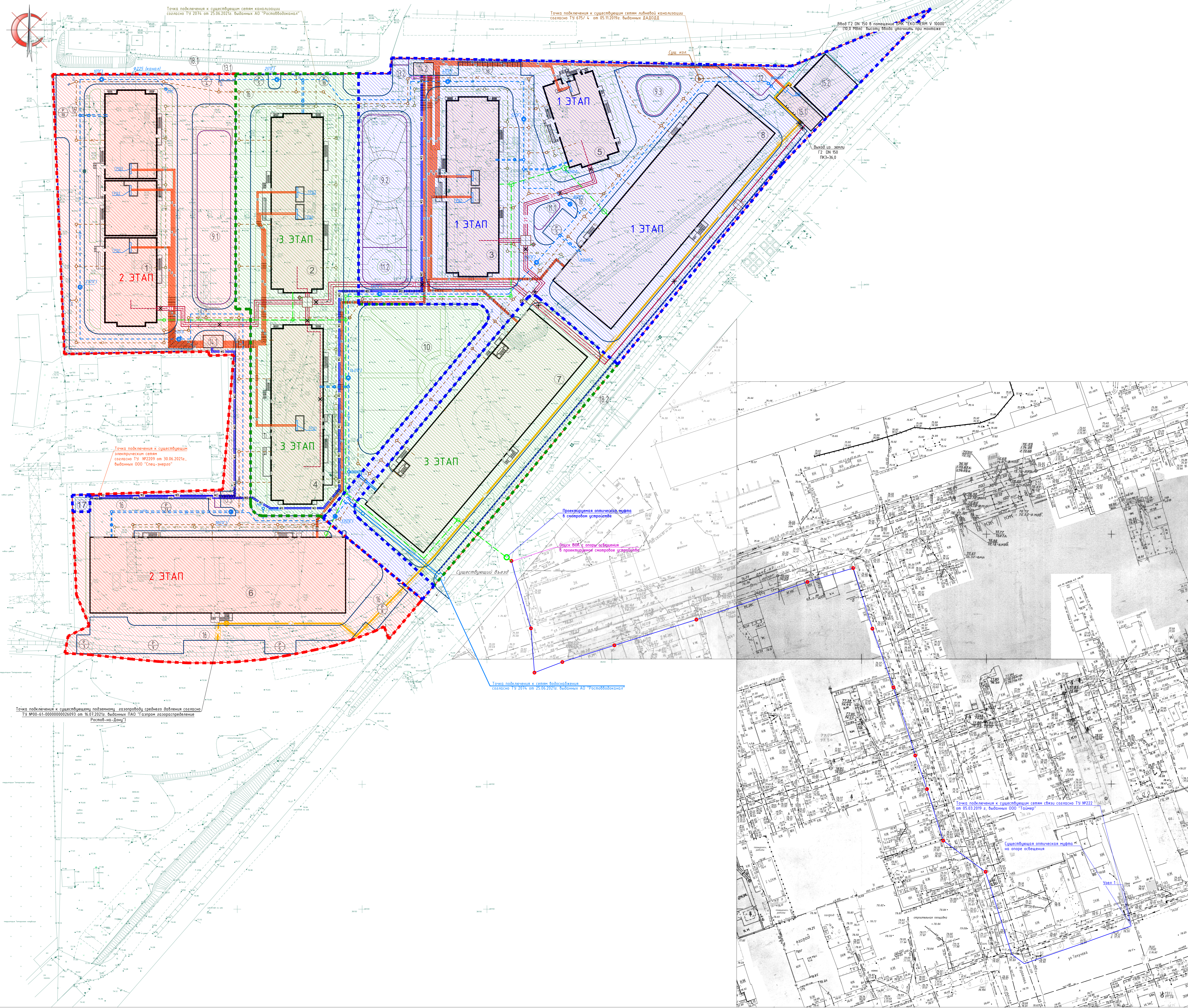
№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Квартир	Площадь, м ²		Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
					застройки	общая нормируемая			
1 этап:									
3	Жилой дом	31	1	742	1645,83				
5	Жилой дом	31	1	360	868,23				
8	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92				
9.2	Площадка для игр детей	1	1		932,0				
9.3	Площадка для игр детей	1	1		128,0				
11.1	Площадка для отдыха взрослого населения	1	1		72,00				
11.2	Площадка для отдыха взрослого населения	1	1		254,00				
12	Площадка для хозяйственных целей	1	1		130,00				
13.2	Площадка для сбора ТБО	1	1		15,00				
14.2	Трансформаторная подстанция	1	1		40,00				
15.1	Кольцевая	1	1		138,53				
15.2	Дымовая труба	1	1		25,00				
16	Автоматика	15							
17	Место установки РТП	1							
18.2	Подпорная стена	1							
2 этап:									
1	Жилой дом	31	1	956	2298,66				
6	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92				
9.1	Площадка для игр детей	1	1		945,00				
10.1, 10.3	Площадка для сбора ТБО	2			15,00				
14.1	Трансформаторная подстанция	1			40,00				
16	Автоматика	67							
18.1	Подпорная стена	1							
3 этап:									
2	Жилой дом	31	1	742	1656,63				
4	Жилой дом	16	1	371	1772,93				
7	Закрытая автостоянка	3	1		3201,92				
10	Площадка для игр детей	1	1		1552,0				
18.2	Подпорная стена	1							

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Хозяйственно-бытовая канализация	--- K1 ---
Канализация ливневая	--- K2 ---
Хозяйственно-бытовой водопровод и противопожарный	--- B1 ---
Водопровод поливочный	--- B0 ---
Пожарный гидрант	⊕
Прокладка кабельной линии в земле (б/В)	--- W1 ---
Прокладка кабельной линии в земле в а/ц трубе(б/В)	--- W1 ---
Светильники на опоре	⊙
Сети связи	--- S ---
Тепловые сети	--- T ---
Проектируемый газопровод среднего давления	--- G ---

Условные обозначения этажности строительства

	1 Этап
	2 Этап
	3 Этап



22/07-10-ПЗУ

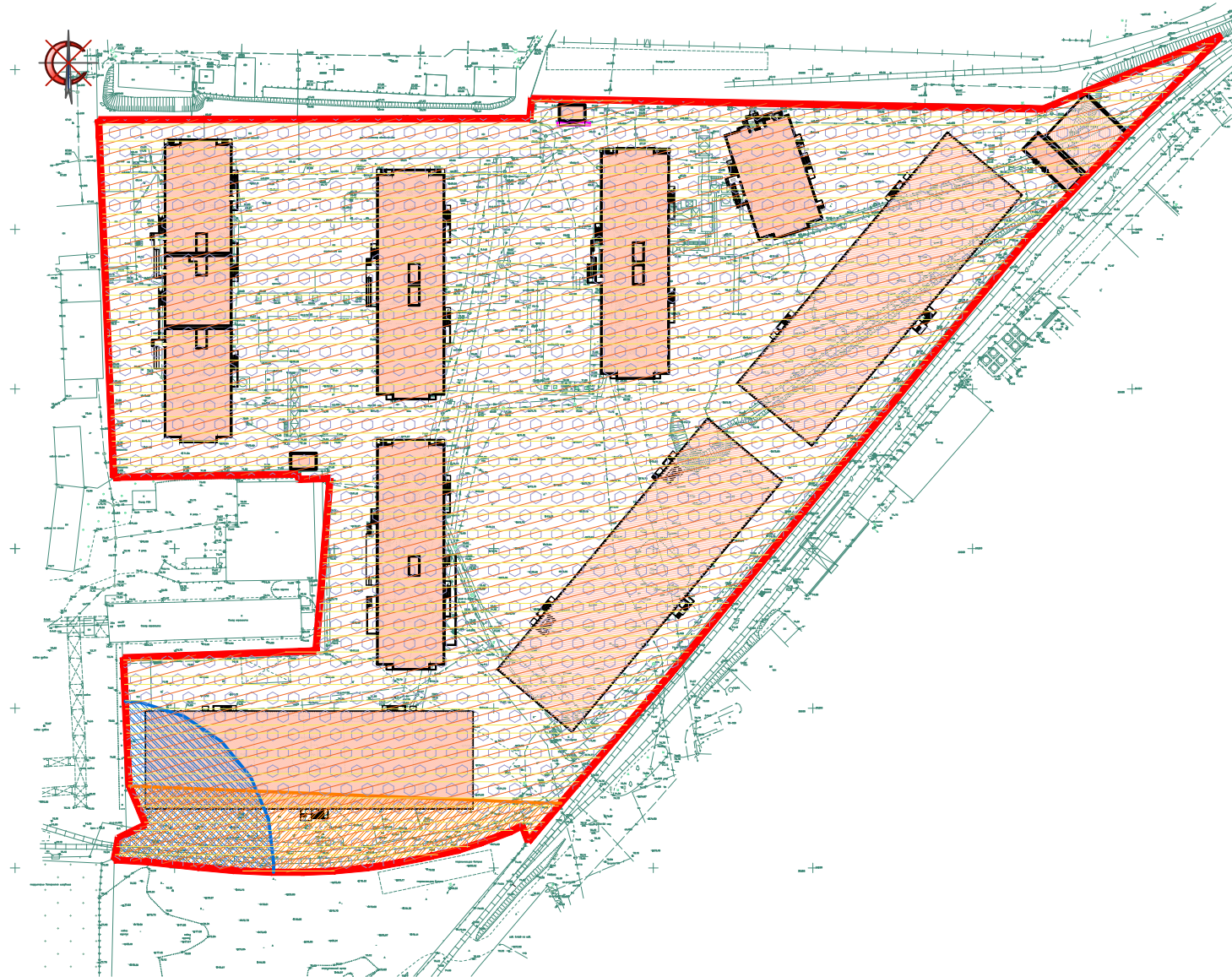
Жилой комплекс с встроенно-припаркованными помещениями, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Киробский, 89

№ п/п	Кол.	Имя	Подпись	Дата
1	1	Михайлович		04.21
2	1	Шамкина		04.21
3	1	Пепелина		04.21

Схема планировочной организации земельного участка

Свободный план инженерных сетей, М 1:500

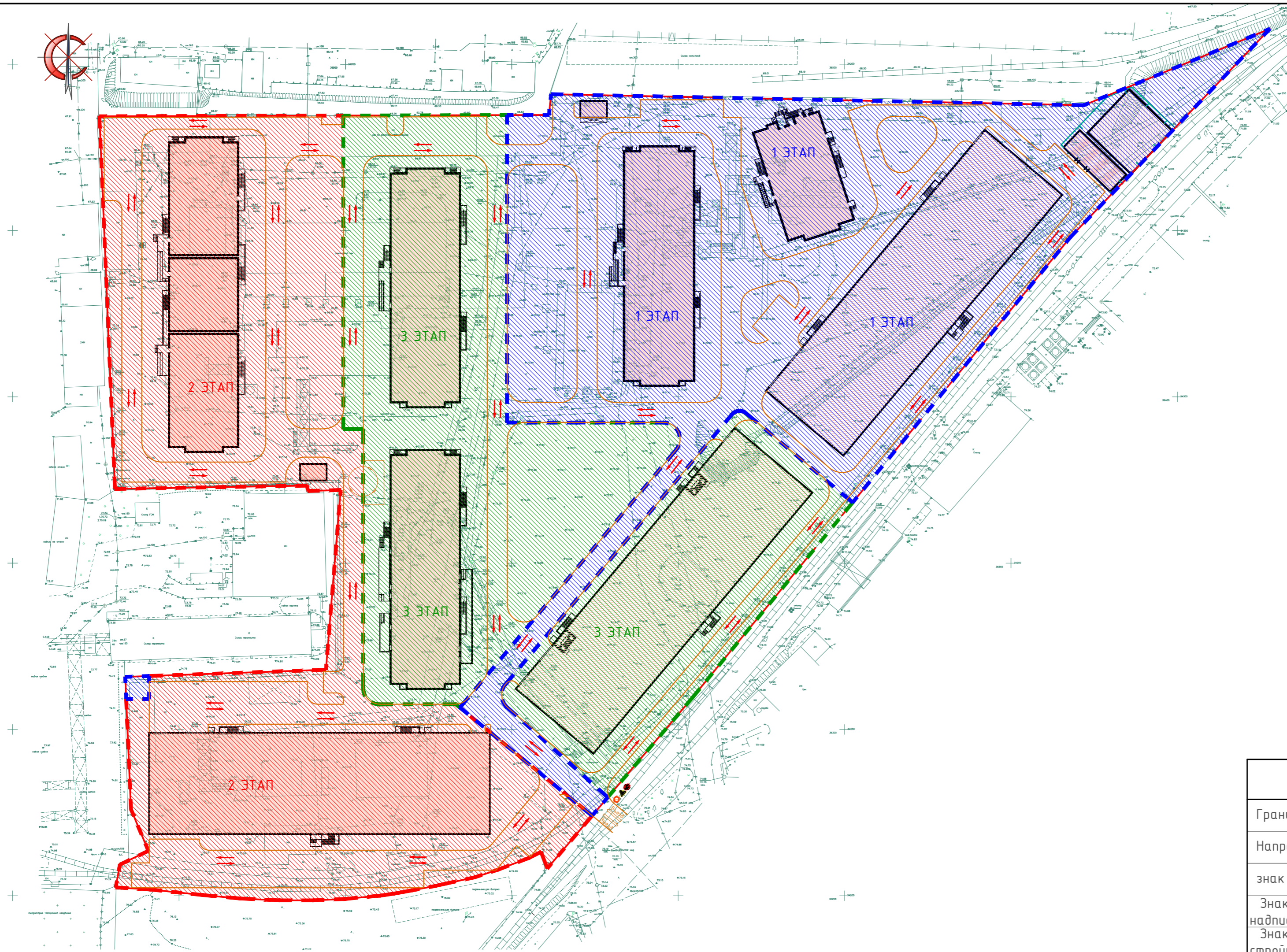
ИП Кривенко А.И.



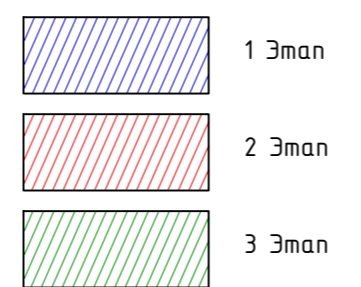
Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Санитарно-защитная зона кладбища	
Зона охраны археологического культурного слоя	
Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения	
Границы территории размещения производственных, коммунальных и иных объектов	
Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-Центральный", "Ростов-Северный", "Батайск"	

						22/07-10-ПЗУ			
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Маковейчук			04.21		П	7	8
ГАП		Шахназарова			04.21				
Выполнил		Пепелина			04.21				
Н.контр.						Схема зон с особыми условиями использования, М 1:2000			ИП Кривенко А.И.



Условные обозначения этапности строительства



Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Граница земельного участка	
Направление движения строительных машин и механизмов	
знак ограничения скорости	
Знак №W06 предупреждающий о работе крана с поясняющей надписью по ГОСТ Р 12.4.026-2001	
Знак №P06 запрещающий доступ посторонним лицам на строительную площадку по ГОСТ Р 12.4.026-2001	

22/07-10-ПЗУ						
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка Стадия: П Лист: 8 Листов: 8
ГИП		Маковейчук			04.21	
ГАП		Шахназарова			04.21	
Выполнил		Пепелина			04.21	Схема движения транспортных средств по строительной площадке, М 1:1000 ИП Кривенко А.И.
Н.контр.						