

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-строительная компания Центр инженерных технологий»
(ООО «ПСК ЦИТ»)

344011, г. Ростов-на-Дону, ул. Доломановский, 70, тел./факс (863) 219-98-28, E-mail: pskcit@yandex.ru

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной
автостоянкой по адресу: ул. Мечникова, 110г, Ленинский район,
г. Ростов-на-Дону. I этап строительства»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

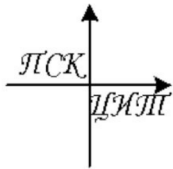
«Схема планировочной организации земельного участка»

09/06-10-ПЗУ

Том 2

г. Ростов-на-Дону

2019 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-строительная компания Центр инженерных технологий»
(ООО «ПСК ЦИТ»)

344011, г. Ростов-на-Дону, ул. Доломановский, 70, тел./факс (863) 219-98-28, E-mail: pskcit@yandex.ru

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной
автостоянкой по адресу: ул. Мечникова, 110г, Ленинский район,
г. Ростов-на-Дону. I этап строительства»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

09/06-10-ПЗУ

Том 2

Директор



П.Б. Персидский

ГИП

А.Б. Браило

г. Ростов-на-Дону

2019 г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
04/09-10-ПЗУ.С	Содержание тома	3	
09/06-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	6	
	1. Характеристика земельного участка	6	
	2. Обоснование границ санитарно-защитных зон	8	
	3. Обоснование планировочной организации земельного участка	9	
	4. Техничко-экономические показатели земельного участка	12	
	5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории	13	
	6. Организация рельефа	14	
	7. Благоустройство территории	16	
	8. Обоснование схемы транспортных коммуникаций.	19	
09/06-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть	21	
	Общие данные	22	
	Разбивочный план. М 1:500	23	
	План организации рельефа. М 1:500	24	
	План земляных масс. М 1:500	25	
	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	26	
	План благоустройства территории. План озеленения. М 1:500	27	
	Конструкции дорожных одежд. М1:25	28	

Взамен инв. №									
							09/06-10-01-ПЗУ.С		
Подпись и дата									
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.							Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"		
							Стадия	Лист	Листов
						Р 1 1			
						ООО "ПСК ЦИТ"			
						Формат А4			

Содержание тома

ООО "ПСК ЦИТ"

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»



Текстовая часть

СОГЛАСОВАНО

ВЗАМ. ИНВ. N

ПОДПИСЬ И ДАТА

ИНВ. N ПОДЛ.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Пироженко				09.19
ГИП	Браило				09.19

09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	17

ООО "ПСК ЦИТ"

1. Характеристика земельного участка

Проектируемый Жилой комплекс расположен по адресу: ул. Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону.

Площадка проектируемой застройки с северной части ограничена пер. Андиганским, с северо-восточной стороны- ул. Мечникова, с восточной стороны- строительная площадка, с южной стороны- многоэтажная застройка и гаражи, с западной стороны - пер. Верхоянский. На земельном участке с КН 61:44:0050302:296, отведённом для строительства проектируемого жилого комплекса территория свободна от застройки. Земельный участок пересекают действующие инженерные сети. На участке проектирования зелёные насаждения - отсутствуют. Рельеф местности не спокойный с значительным уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли меняются в пределах 51,89-60,49 м, максимальное превышение составляет 8,60 м.

Участок строительства расположен в зоне многофункциональной общественно-жилой застройки ОЖ/4/04 (подзона В).

Вид разрешенного строительства - многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.

Границы зон с особыми условиями использования территории (зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны), а также графическая информация об иных ограничениях в использования земельного участка:

- Частично (западная сторона) земельного участка расположена в охранной зоне КТП 593 ВЛИ 0,4 кВ Л-1 (61.44.2.321);
- Расположен в зоне воздушных подходов аэродрома «Ростов-Северный»;
- Расположен в зоне охраны археологического культурного слоя.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ	Лист 3

Насыпные грунты не рекомендуется использовать в качестве основания под проектируемые сооружения.

Тип грунтовых условий по просадочности - второй.

Грунты участка изысканий на глубину исследования набухающими свойствами не обладают.

Грунты площадки изысканий относятся к III категории по сейсмическим свойствам. По сейсмическим условиям площадка изысканий аналогична условиям района.

Максимальная глубина сезонного промерзания грунтов в районе изысканий достигает 0,9 м.

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

На земельном участке с КН 61:44:0050302:296, отведенном для строительства многоэтажной жилой застройки, не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Решения по обеспечению санитарного разрыва от зданий, сооружений и площадок соответствуют действующим нормам:

- от сооружений для хранения легкового автотранспорта (проектируемых открытых стоянок и существующих гаражей) до объектов застройки (по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03),

- от въезда-выезда и от вентиляционных шахт подземных гаражей-стоянок до площадок отдыха (по п.4 примечания таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03),

- от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых (по п.7.5 СП 42.13330.2016).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист	
			09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ							5
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

При размещении здания и проектируемого благоустройства территории учитываются нормативные требования следующих документов:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 "
- СП 82.13330.2016 "Благоустройство территорий"
- Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные от 9 августа 2016 года;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение участка строительства разработано в соответствии с существующими особенностями рельефа местности, назначением земельного участка, имеющимися на нем коммуникациями и существующей городской застройкой.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №					09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док		

При его формировании учитывались следующие основные факторы:-
Современное состояние инфраструктуры района, тенденции ее развития;

- Характер существующей застройки на прилегающей территории;
- Состояние инвестиционного процесса в строительстве;
- Архитектурная целостность проектируемого комплекса.

Проектом предусматривается строительство в 3 этапа и предусматривает строительство и размещение следующих зданий и инженерных сооружений:

I этап включающий:

- 24-х этажный жилой дом поз. 1 по ПЗУ
и двухуровневую подземную автостоянку в границах данного этапа;
- трансформаторную подстанцию №1 поз. 5 по ПЗУ;
- возведение 2 пожарных резервуаров сблокированных с помещением централизованной насосной, рассчитанной на обслуживание всего жилого комплекса поз. №11 по ПЗУ;
- въезд в подземную двухуровневую автостоянку.

II этап включающий (см.отдельный проект):

- 24-х этажные жилые дома поз. 2 и 3 по ПЗУ
и двухуровневую подземную автостоянку в границах данного этапа;
- трансформаторную подстанцию №2 поз. 6 по ПЗУ;
- въезд в подземную двухуровневую автостоянку.

III этап включающий (см.отдельный проект):

- 11-24-х этажный жилой дом поз. 4 по ПЗУ
и двухуровневую подземную автостоянку в границах данного этапа.
- въезд в подземную двухуровневую автостоянку.

А также размещение в составе комплекса,необходимых площадок в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Размещение жилого комплекса и инженерных сооружений, их конфигурация, и разрывы между проектируемыми зданиями и существующей застройкой приняты таким образом, что обеспечивает

Инд.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата

Проезд к ЖК осуществляются по существующим дорогам общего пользования шириной не менее 6 метров и проектируемым шириной 3,5-6,0 м. Ширина тротуарной части (включая благоустраиваемую территорию за границей участка) принята от 1,5 м до 6 м (внутридворовая территория).
Покрытие верхнего слоя дорожной одежды тротуара:

-асфальтобетон (Тип III);

Покрытие спортивных и детских площадок:

- Специализированное синтетическое (на основе резиновой крошки) покрытие марки «SYNTEPOL-KS». (Тип V).

Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом максимального использования существующего рельефа и нормативного отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязкой зданий. Вдоль проездов и тротуаров предусмотрены планировочные работы, обеспечивающие сохранение и защиту от повреждений действующих подземных коммуникаций.

Отвод дождевых и талых вод запроектирован по твердым покрытиям в с выводом на проезжую часть, а также самотеком по существующему рельефу.

Размещение мусоросборников на территории проектируемого объекта организовано при въезде (выезде) с участка.

Площадь проектирования в границе участка составляет -20330,00 м².

Площадь проектирования за границей участка составляет -127,21 м².

Общая площадь осваиваемой территории в составляет – 20457,21 м².

Схема планировочной организации земельного участка выполняется таким образом, чтобы максимально рационально использовать выделенную площадь земельного участка, обеспечивая при этом удобные подъезды и подходы к нему.

Проектом предусмотрены открытые стоянки (парковки) для автомобилей гостей, а также двух-уровневая подземная автостоянка для жильцов жилого комплекса.

Инд. № подл.
Подпись и дата
Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ

**4. Технико-экономические показатели земельного участка,
предоставленного для размещения объекта капитального
строительства.**

Поз.	Наименование	Ед. изм.	1 этап
1	Площадь проектирования в границе участка, в т.ч.:	м ² /га	5094.12
2	1Площадь застройки	м ²	1798.49
3	Площадь твердых покрытий	м ²	2131.64
4	Детские и спортивные площадки	м ²	119.69
5	Зона, выделяемая под котельную	м ²	101.00
6	Площадь озеленения (клумба)	м ²	943.30

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ

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.

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемой многоэтажной жилой застройки.

Все проектируемые инженерные сети соответствуют действующим нормативным документам.

Способ прокладки – в траншее, в канале.

Взаимная увязка сетей и их расположение изображены на на листе №6 «Сводный план инженерных сетей» настоящего комплекта чертежей.

В связи с отсутствием на территории земельного участка старых инженерных сетей - необходимость в демонтаже отсутствует.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка территории проектируемого объекта разработана исходя из существующих топографических условий площадки в увязке с отметками существующего, необходимости максимального использования рельефа, организации удобных подходов и подъездов к проектируемому объекту, с учетом обеспечения нормативных уклонов по проездам, тротуарам и оптимальной высотной привязки здания, а также необходимости обязательного отвода дождевых стоков от здания.

Проектом предусмотрен отвод поверхностных вод от зданий и площадок, а также сохранена существующая открытая система отвода поверхностных вод. Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров, площадок и проездов сбрасываются на существующие автомобильные проезды. Затем поверхностные воды по существующему (сложившемуся) рельефу местности сбрасываются в дождеприёмники существующей закрытой системы дождевой канализации города.

План организации рельефа выполнен методом опорных точек с условием отвода поверхностных вод с территории проектируемого участка.

Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автомобильных дорог, площадок, тротуаров и верху свободно спланированных участков территории.

Поперечные профили твердых покрытий соответствуют СП 42.13330.2016 п. 11.10 и составляют:

- для проезжей части 20 промилле.
- для тротуара от 5 до 20 промилле.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

Отметка ±0,00 проектируемого жилого дома №1 соответствует отметке 57,45 м. (Балтийская система).

Проектом предусматривается установка бортового камня вдоль проездов с перепадом 0,15 м, в местах передвижения инвалидов установка пониженных бордюров до 4 см, специальных тактильных плит с цветовым выделением.

Отметка нуля зданий указаны на чертеже графической части, перепад отметок между нулем здания и прилегающей территорией составляет от 0,15 м до 2,65 м. Данный перепад компенсируется устройством входных групп с лестницами и пандусами. Для доступа маломобильных групп населения предусматривается устройство пандусов с уклоном 1:20.

Для обеспечения стока проектом предусматривается создание уклона местности не менее 5-ти промилле.

Инженерные коммуникации влияние на проект вертикальной планировки не оказывают.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ

7. Описание решений по благоустройству территории.

Для создания благоприятного микроклимата, обеспечения санитарной гигиены и формирования облика современной застройки предусмотрены работы по озеленению и благоустройству территории проектируемого объекта.

Благоустройством участка проектируется в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий».

Настоящим разделом предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство внутривортовых автомобильных проездов с асфальтобетонным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- устройство площадок различного назначения;
- установка на площадках малых архитектурных форм и переносного оборудования;
- выполнение благоустройства на всех свободных от застройки и покрытий участках;

На участке благоустраиваемой территории планируется выполнение твердых дорожных покрытий из мелкозернистого асфальтобетона.

Конструкции дорожных одежд представлены на чертежах настоящего комплекта. При соблюдении требований проекта данные конструкции обеспечат длительный срок эксплуатации и нормативные требования для проезда пожарной техники. По краям покрытий автодорог и тротуаров устанавливаются бортовые камни соответствующего типа. Отмостка проектируемых объектов совмещена с тротуарами.

Конструкции покрытий тротуаров и части площадок приняты в соответствии с «Типовыми конструкциями дорожных одежд городских дорог» с учетом применения современных строительных материалов и практики строительства.

Укладка покрытий автомобильных проездов, тротуаров и площадок должна производиться в соответствии со СНиП 3.06.03-85 «Автомобильные дороги».

Проект озеленения участка проектируемого объекта разработан с целью благоустройства территории, с учетом санитарно-гигиенических, декоративных и эстетических свойств зеленых насаждений. Для обеспечения необходимой санации района строительства предусмотрен посев газонов (горизонтальное озеленение), и посадка винограда (вертикальное озеленение).

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

Настоящим проектом предусмотрено на участках озеленения нанесения 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.

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

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
			09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Расчет населения.

- 1) $20693,33\text{м}^2 : 40\text{м}^2 = 517$ чел. – для 1 этапа строительства, где
- $20693,33\text{м}^2$ - общая площадь квартир.
- 40м^2 - проектная жилищная обеспеченность на свободной территории.

Расчет мусороудаления

Население жилого дома №1 – 517чел. Следовательно, на 517человек приходится твердых отходов - $517\text{чел.} \times 1000\text{л} = 517000\text{л}$ в год или $517000\text{л}/365\text{дн} = 1416\text{л}$ в день. Смет с твердых покрытий территории принимается 20л. Следовательно, на 2337м^2 твердых покрытий приходится $2337 \times 20 = 46740$ л в год или $46740\text{л}/365\text{дн} = 128\text{л}$ в день. Всего на 1 этап приходится 1544 л коммунальных отходов в день. Вместимость одного уличного контейнера 1,1м3, или 1100л, следовательно, на 1 этапе необходимо разместить 2 контейнера.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ

Расчет требуемой площади площадок дворового благоустройства выполнен на основании п. 8 раздела 3.4.1. «Нормативные параметры жилой застройки» действующих «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» (2016 г.).

В связи с наличием в непосредственной близости озеленения общегородского пользования (Комсомольский сквер на Комсомольской площади) - нормируемая площадь озеленения составляет 3 м² на 1 человека (РЕШЕНИЕ № 353 ГОРОДСКОЙ ДУМЫ ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА г. РОСТОВА-НА-ДОНУ от 26 февраля 2008 года). Таким образом, требуемая площадь озеленения составляет: $517 \times 3 = 1551,00$ м²

Расчётная площадь площадки для хозяйственных целей и физкультурной площадки уменьшены на 50% в соответствии с Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области прим. к табл. 3.4 "Допускается уменьшать площадки, но не более чем на 50 %. При застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше, для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

В зоне пешеходной доступности располагается физкультурно-оздоровительный комплекс - стадион "Труд" по ул. Стадионной.

Удельные размеры площадок:

Наименование площадок	Площадь площадки расчетная, м ²	Примечание
1 этап строительства		
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	$0,7 \times 517 = 361,90$	в т.ч. в здании 196,61
2. Для отдыха взрослого населения	$0,1 \times 517 = 51,70$	-
3. Для занятий физической культурой	$2,0 \times 517 / 2 = 517,0$	в т.ч. в здании 598,51
4. Для хозяйственных целей	$0,3 \times 517 / 2 = 77,60$	-

Все площадки располагаются в границе проектируемого объекта на благоустраиваемой территории, а также на первых этажах зданий.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №					09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ	Лист
							15	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

8. Обоснование схемы транспортных коммуникаций.

Расчет требуемой вместимости автостоянок.

Расчет требуемой вместимости автостоянок выполнен на основании раздела «Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств» действующих «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» и раздела «Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств» действующих «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» (2016 г.).

Расчетное количество жителей составляет: 517 чел.

Расчетный уровень автомобилизации – 350 машин на 1000 человек.

Расчетное число легковых автомобилей составляет:

$$517 \times 350 : 1000 = 180.95 \approx 181 \text{ автомобиль.}$$

Требуемая (расчетная вместимость стоянок для офисных работников принята в соответствии с СП 42.13330.2016 приложение "Ж" для офисных помещений из расчета 1 маш/место на 50 м2 составляет:
1 этап: $291,43/50 = 5,8286 \approx 6 \text{ м/м};$

Итого, общая требуемая (расчётная) вместимость автостоянок составляет: $181+6=187 \text{ м/м};$

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» «на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5 % специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске из расчета, при числе мест:

-от 101 до 200 - 5 мест и дополнительно 3%;

от 201 до 1000 - 8 мест и дополнительно 2%;

1 этап: $(187 \times 10)/100 = 18,70 \approx 19 \text{ м/м.}$

Машиноместа для МГН на кресле-каталке:

1 этап: $5+(187 \times 3)/100 = 10,61 \approx 11 \text{ м/м.}$

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Всего, общая требуемая (расчётная) вместимость автостоянок составляет: 187 м/м, в том числе 19 м/м для МГН, включая 11 м/м для МГН на кресле-каталке;

Проектом предусмотрено наличие подземного паркинга на 136 м/м, в том числе 7 м/м для МГН в двух уровнях.

Дефицит парковочных мест составляет:
187-136 =51 м/м.

Дефицит парковочных мест компенсируется размещением необходимого количества машиномест для I этапа (51 м/место) в подземной автостоянке II этапа.

Устройство примыканий к автомобильным дорогам по улицам: пер. Верхоянский и ул. Мечникова выполнен в соответствии с Техническими условиями от 21.07.2017 №АД -1176/2.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №
Изм.	Кол.	Лист
№ док	Подпись	Дата
09/06-10-01-ПЗУ-ТЧ		Лист
		17

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Графическая часть

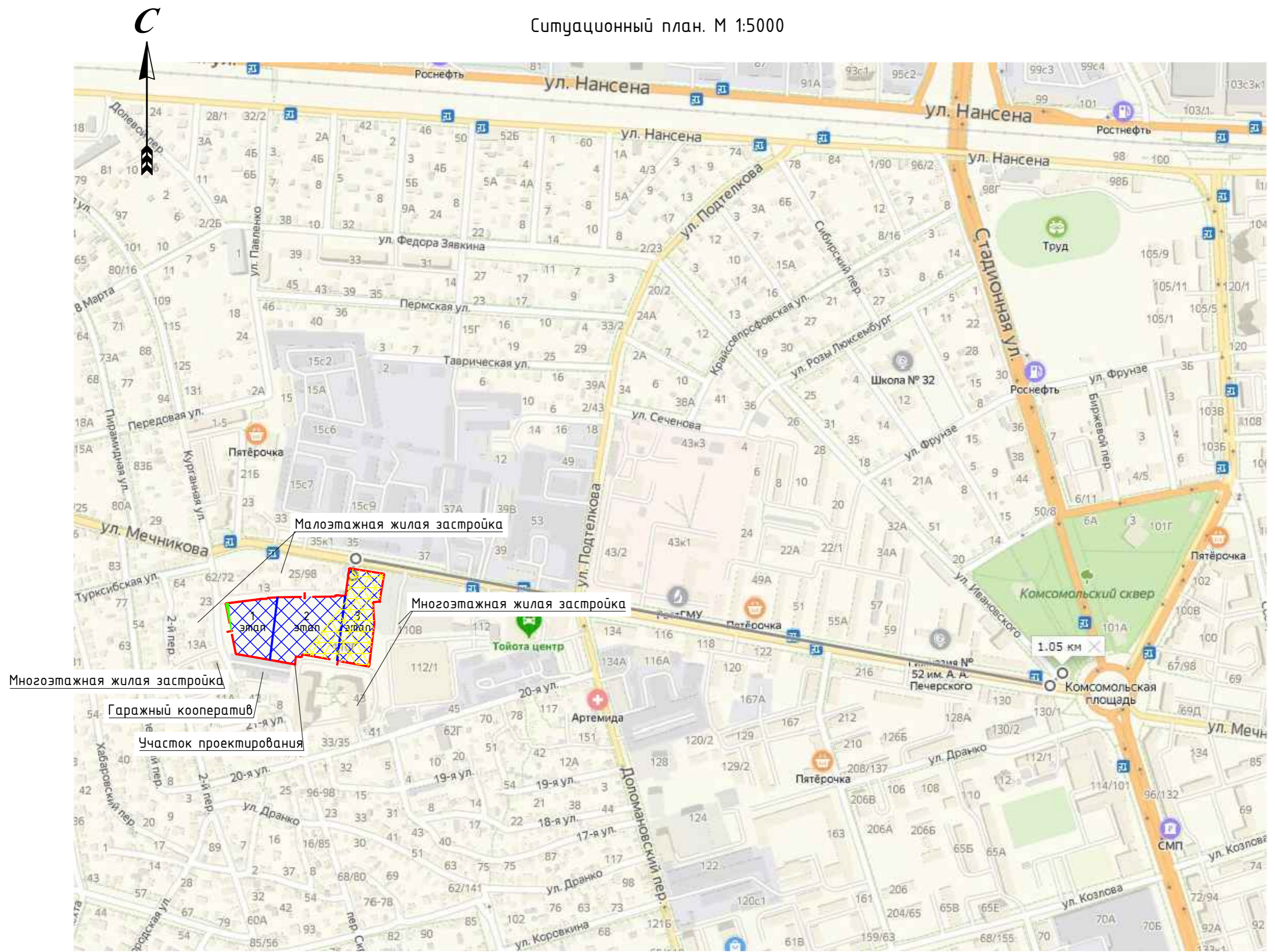
СОГЛАСОВАНО			

ИНВ. N ПОДЛ.	ПОДПИСЬ И ДАТА	ВЗАМ. ИНВ. N


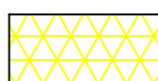
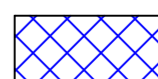
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Пироженко			<i>[Signature]</i>	09.19
ГИП	Браило				09.19

09/06-10-01-ПЗУ			
Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"	Стадия	Лист	Листов
Графическая часть	П	1	7
ООО "ПСК ЦИТ"			

Ситуационный план. М 1:5000



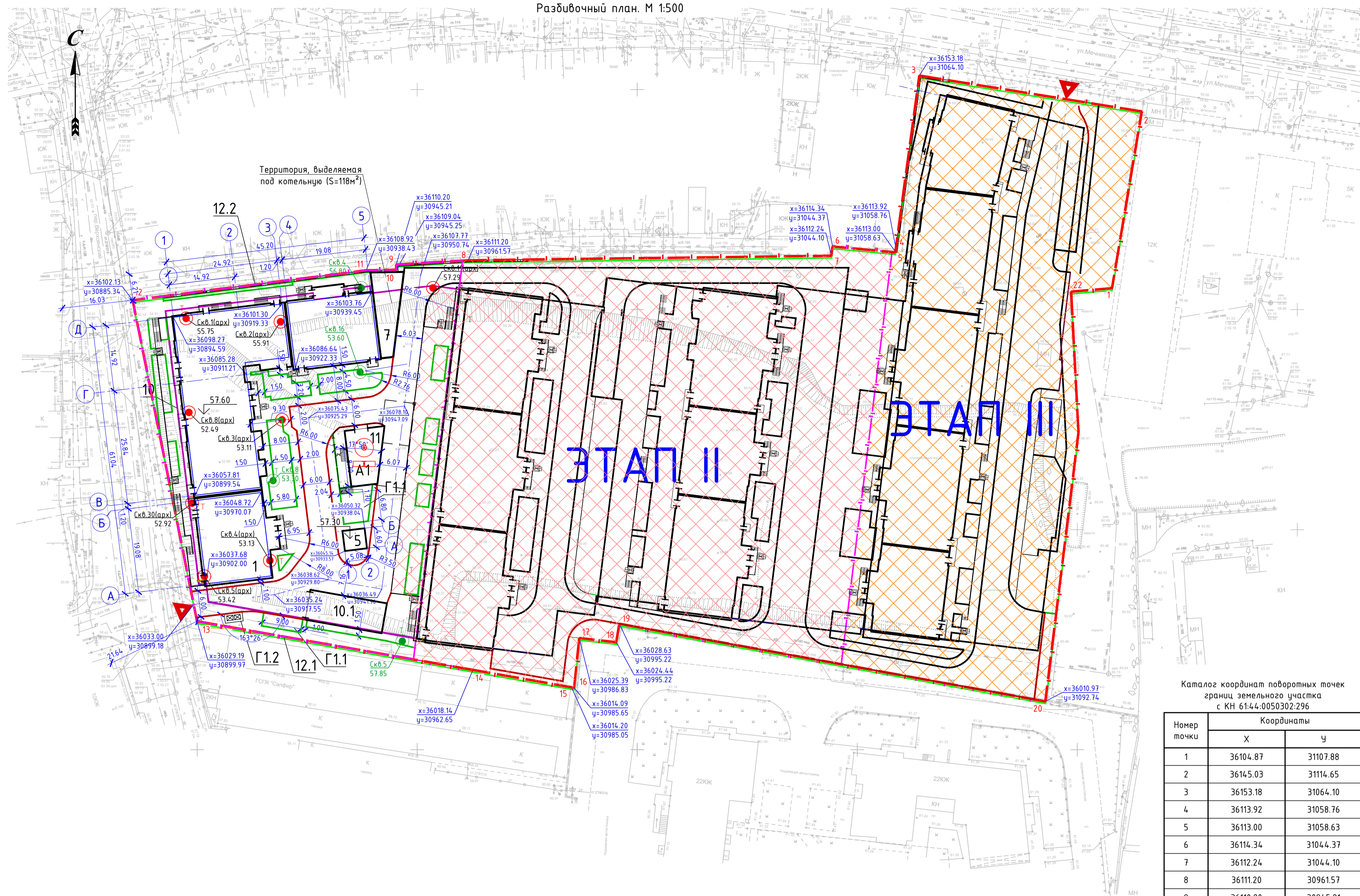
Условные обозначения

-  Охранная зона КТП 593 ВЛИ 0,4 кВ Л-1 61:44:321
-  Зона охраны археологического культурного слоя
-  Зона воздушных подходов аэродрома Ростов-Северный

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №
 Согласовано

					09/06-10-01-ПЗУ					
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. I этап строительства					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
Разработ.				Пироженко	09.19		П	1		
					ГИП	Браило		09.19	Ситуационный план М1:500	ООО "ПСК ЦИТ"

Разбивочный план. М 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность зданий	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	зданий	всего
Проектируемые здания и сооружения								
1	Жилой дом №1 (с учетом крылец и террас)	24	1	-	1798.49	1798.49	-	-
5	Трансформаторная подстанция №1	1	1	-	23.37	23.37	-	-
7	Зона выделяемая под размещение котельной	-	1	-	101.00	101.00	-	-
10	Подземная автостоянка на 146 м/мест	2	1	-	4300.00	4300.00	-	-
10.1	Въезд в подземную автостоянку	-	1	-	121.90	121.90	-	-
11	Насосная станция наружного пожаротушения с двумя подземными резервуарами	-	1	-	96.90	96.90	-	-
12.1	Подпорная стенка №1	-	1	-	-	-	-	-
12.2	Подпорная стенка №2	-	1	-	-	-	-	-

Расчет площадок

Наименование площадок	Расчетная площадь, м²	По факту	Примечание
1 этап строительства			
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x517=361.90	363.57	в м.ч. в здании 196.61
2. Для отдыха взрослого населения	0.1x517=51.70	53.40	в здании
3. Для занятий физической культурой	2x517/2=517.0	534.0	в м.ч. в здании 598.51
4. Для хозяйственных целей	0.3x517/2=77.6	79.31	-

Технико-экономические показатели

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка с КН 61:44:0050302:296

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	36104.87	31107.88
2	36145.03	31114.65
3	36153.18	31064.10
4	36113.92	31058.76
5	36113.00	31058.63
6	36114.34	31044.37
7	36112.24	31044.10
8	36111.20	30961.57
9	36110.20	30945.21
10	36109.04	30945.25
11	36108.92	30938.43
12	36102.13	30885.34
13	36029.19	30899.97
14	36018.14	30962.65
15	36014.20	30985.05
16	36014.09	30985.65
17	36025.39	30986.83
18	36024.44	30995.22
19	36028.63	30995.92
20	36010.97	31092.74
21	36072.10	31100.27
22	36104.08	31098.60

* - значения, не входящие в общий показатель баланса территории

Условные обозначения

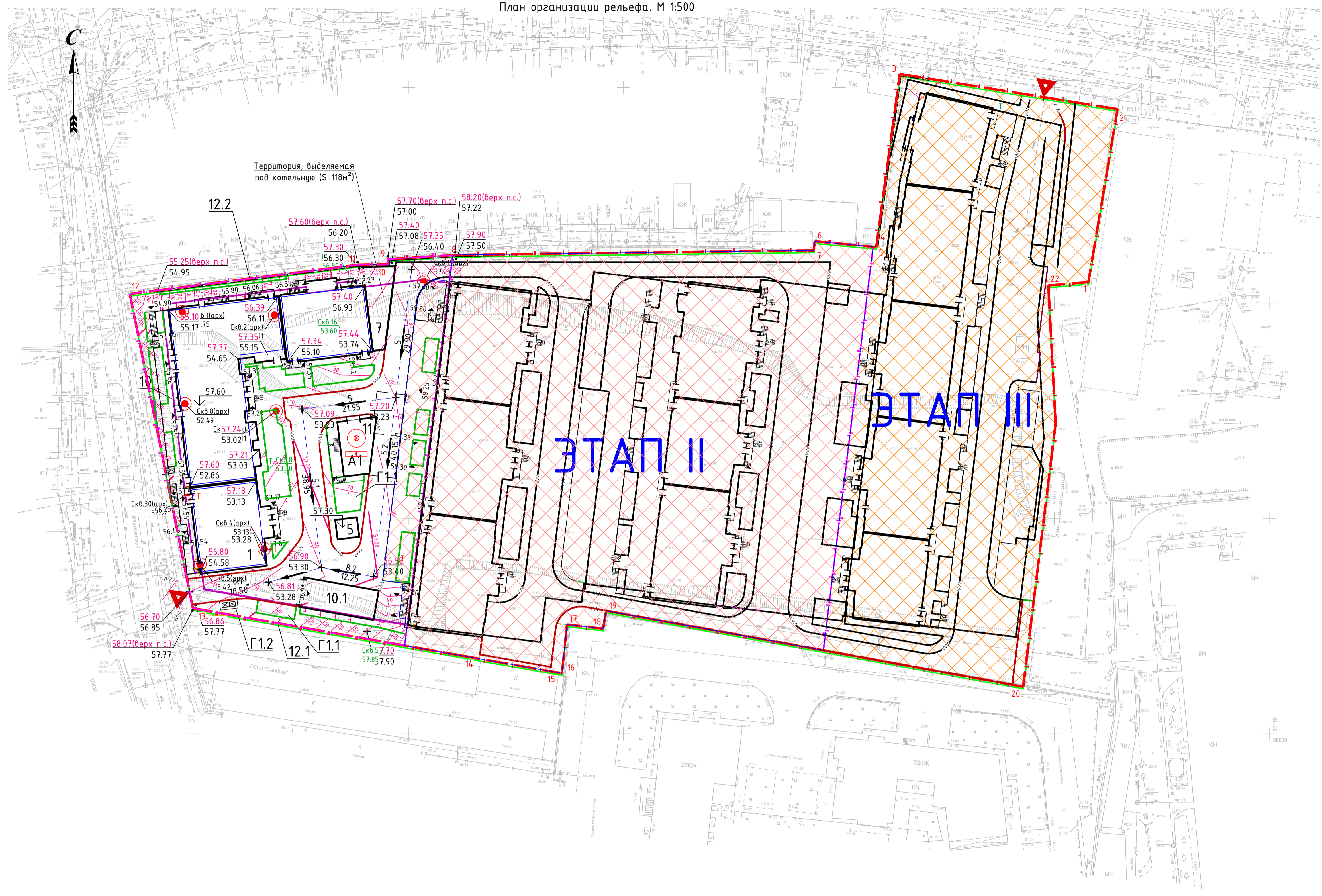
- Проектируемые здания и сооружения
- Граница землепользования
- Граница этапов строительства
- Граница благоустройства за пределами земельного участка
- Контур подземной парковки
- Ограждение территории
- Подпорная стенка
- Координаты в местной системе координат
- Скв.жазны
- Абс. отметка устья
- Скважина разведочная
- Скважина техническая

1. Система высот - Балтийская
2. Система координат - местная.
3. Разбивка зданий, сооружений и пересечений осей автомобильных проездов выполнена в координатах местной системы координат.
4. Ограждение совпадает с границей земельного участка.

Расчет площадок

Наименование площадок	Расчетная площадь, м²	По факту	Примечание
1 этап строительства			
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x517=361.90	363.57	в м.ч. в здании 167.10
2. Для отдыха взрослого населения	0.1x517=51.70	53.40	в здании
3. Для занятий физической культурой	2x517/2=517.0	534.0	в здании
4. Для хозяйственных целей	0.3x517/2=77.6	79.31	-

09/06-10-01-ПЗУ			
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. I этап строительства			
Изм.	Кол.чл.	Лист № док.	Дата
Разработ.	Пирожко	09.19	
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	2
ГИП	Браило	09.19	
Разбивочный план. М 1:500		ООО "ПСК ЦИТ"	



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	зданий	всего
Проектируемые здания и сооружения								
1	Жилой дом №1 (с учетом крылец и террас)	24	1	-	1798.49	1798.49	-	-
5	Трансформаторная подстанция №1	1	1	-	23.37	23.37	-	-
7	Зона выделяемая под размещение котельной	-	1	-	101.00	101.00	-	-
10	Подземная автостоянка на 14,6 м/мест	2	1	-	4300.00	4300.00	-	-
10.1	Въезд в подземную автостоянку	-	1	-	121.90	121.90	-	-
11	Насосная станция наружного пожаротушения с двумя подземными резервуарами	-	1	-	96.90	96.90	-	-
12.1	Подпорная стенка №1	-	1	-	-	-	-	-
12.2	Подпорная стенка №2	-	1	-	-	-	-	-

Расчет площадок

Наименование площадок	Расчетная площадь, м²	По факту	Примечание
1 этап строительства			
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x517=361.90	363.57	в т.ч. в здании 196.61
2. Для отдыха взрослого населения	0.1x517=51.70	53.40	в здании
3. Для занятий физической культурой	2x517/2=517.0	534.0	в т.ч. в здании 598.51
4. Для хозяйственных целей	0.3x517/2=77.6	79.31	-

Технико-экономические показатели

* - значения, не входящие в общий показатель баланса территории

Словные обозначения

- проектируемые здания и сооружения
- граница землепользования
- граница этапов строительства
- граница благоустройства за пределами земельного участка
- контур подземной парковки
- подпорная стенка
- ограждение территории
- + 268.52
268.65 - точка перелома рельефа
- 268.65 - проектная отметка планировки
- 268.65 - фактическая отметка рельефа
- ↘ 15
35.45 - величина уклона
- ↔ 20 - направление уклона
- 20 - проектная горизонталь
- утепленный бордюр

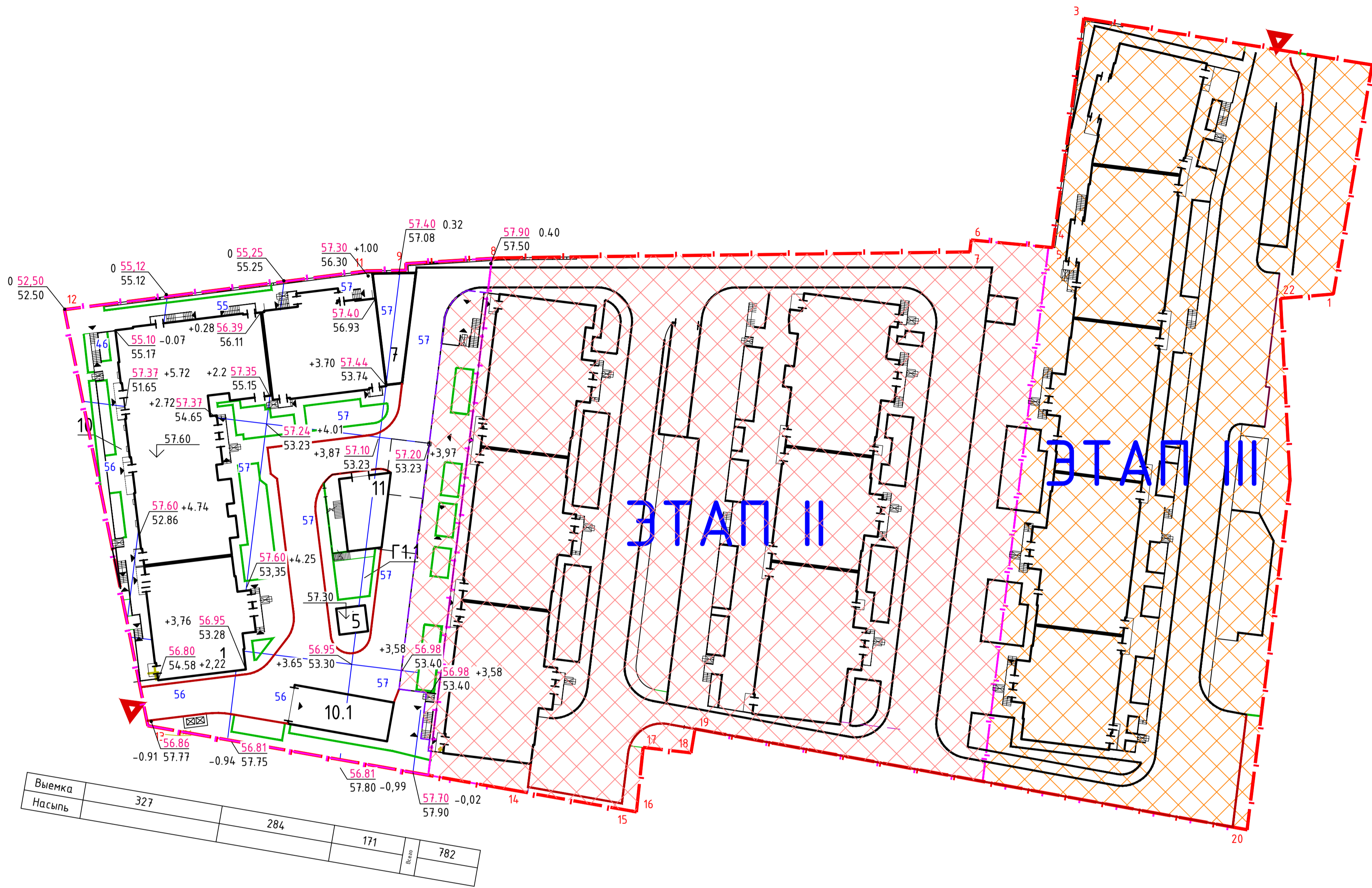
1. Система высот - Балтийская.
2. Система координат - МСК61.
3. Ограждение частично совпадает с границей земельного участка.

Расчет площадок

Наименование площадок	Расчетная площадь, м²	По факту	Примечание
1 этап строительства			
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x517=361.90	363.57	в т.ч. в здании 167.10
2. Для отдыха взрослого населения	0.1x517=51.70	53.40	в здании
3. Для занятий физической культурой	2x517/2=517.0	534.0	в здании
4. Для хозяйственных целей	0.3x517/2=77.6	79.31	-

09/06-10-01-ПЗУ			
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. 1 этап строительства			
Изм.	Кол.чт.	Лист	№ док
Разработ.	Пурожено	8/17	09.19
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	3
ГИП	Браило	8/17	09.19
План организации рельефа. М 1:500			ООО "ПСК ЦИТ"

Согласовано
 Подп. и дата
 Взам. инв. №
 Инв. № подл.

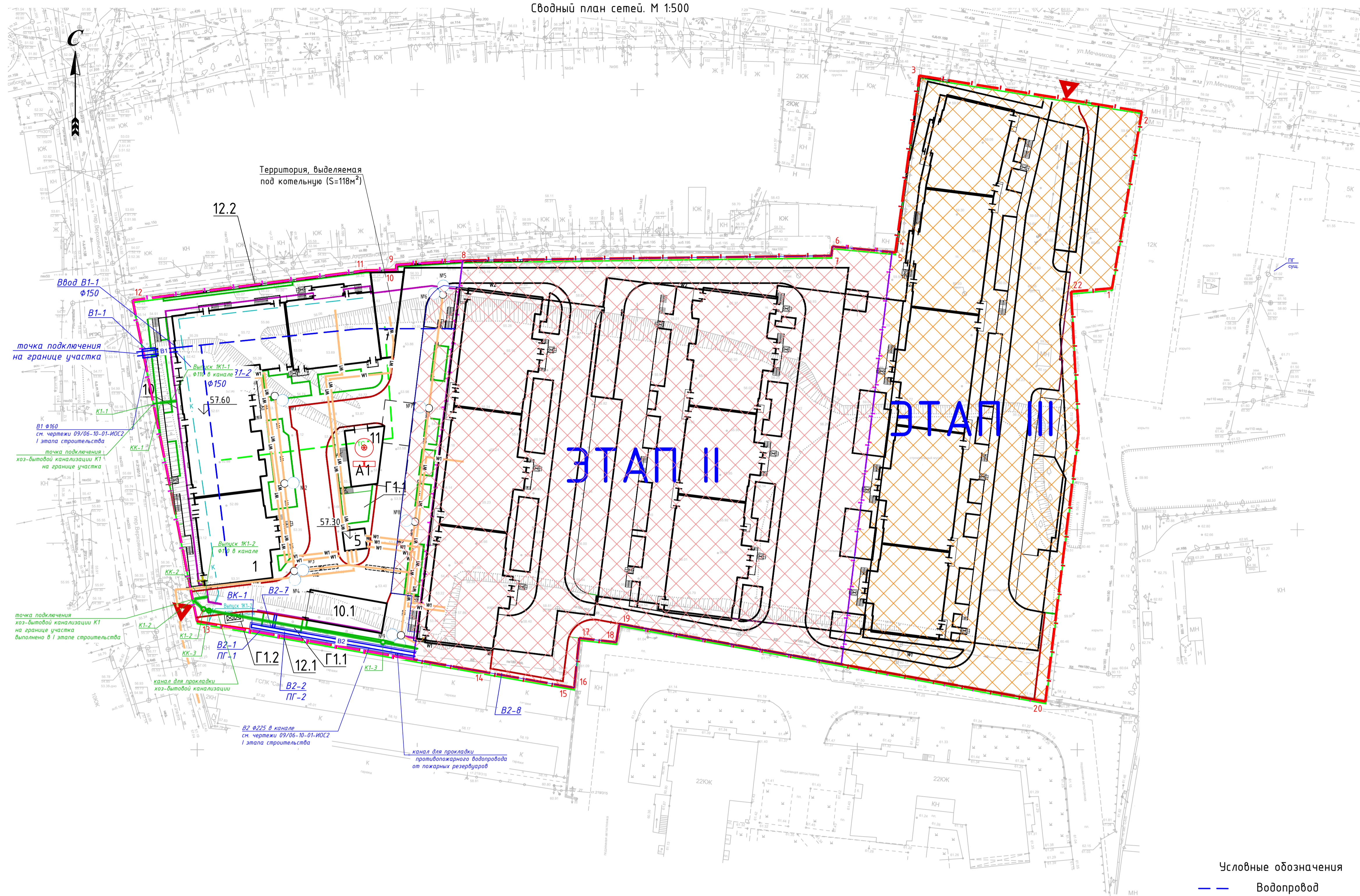


ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м3	
	В границе благоустраиваемой территории	
	Насыль (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	782	-
2. Вытеснутый грунт, в т.ч. при устройстве:	-	451,67
а) подземных частей зданий и сооружений	-	-
б) твердых покрытий (проезды, тротуары)	-	398,87
в) ж.д. путей	-	-
г) подземных сетей	-	-
д) водоотводных сооружений	-	-
е) плодородной почвы на участках озеленения	-	52,80
3. Грунт для устр-ва земляного полотна автодорог	-	-
4. Грунт для устр-ва земляного полотна ж.д. путей	-	-
5. Грунт для устр-ва высоких полов зданий и обвалований сооружений	-	-
6. Поправка на уплотнение	689	-
7. Недостаток (избыток) пригодного грунта	-	6438,33
Итого перерабатываемого грунта	7579	7579
8. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий (сооружений), подлежащий удалению с территории (техногенный грунт)	-	6843
9. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	-	-
а) используемый для озеленения территории	52,80	-
б) недостаток (избыток) плодородного грунта	-	52,80
Итого перерабатываемого растительного грунта	52,80	52,80

09/06-10-01-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроено-присоединенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул. Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. I этап строительства					
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ док.	Ред. №	Дата
Разработ.	Пироженко				09.19
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
ГИП	Браило				09.19
План земляных масс. М 1:500			ООО "ПСК ЦИТ"		

Сводный план сетей. М 1:500



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	зданий	всего
Проектируемые здания и сооружения								
1	Жилой дом №1 (с учетом крылец и террас)	24	1	-	1798.49	1798.49	-	-
5	Трансформаторная подстанция №1	1	1	-	23.37	23.37	-	-
7	Зона выделяемая под размещение котельной	-	1	-	101.00	101.00	-	-
10	Подземная автостоянка на 146 м/мест	2	1	-	4300.00	4300.00	-	-
10.1	Въезд в подземную автостоянку	-	1	-	121.90	121.90	-	-
11	Насосная станция наружного пожаротушения с двумя подземными резервуарами	-	1	-	96.90	96.90	-	-
12.1	Подпорная стенка №1	-	1	-	-	-	-	-
12.2	Подпорная стенка №2	-	1	-	-	-	-	-

Расчет площадок

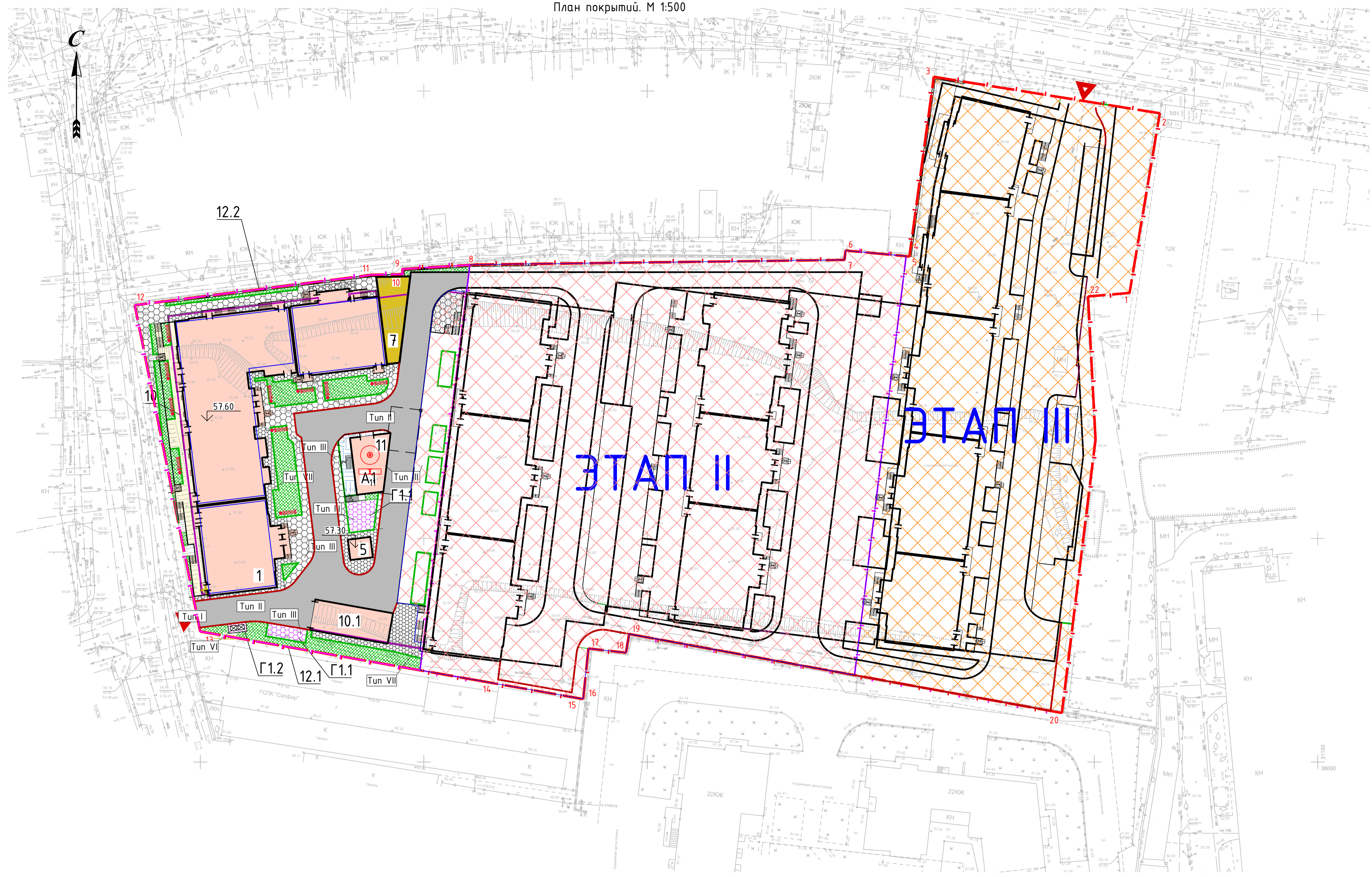
Наименование площадок	Расчетная площадь, м²	По факту	Примечание
1 этап строительства			
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x517=361.90	363.57	в т.ч. в здании 196.61
2. Для отдыха взрослого населения	0.1x517=51.70	53.40	в здании
3. Для занятий физической культурой	2x517/2=517.0	534.0	в т.ч. в здании 598.51
4. Для хозяйственных целей	0.3x517/2=77.6	79.31	-

Условные обозначения

- Водопровод
- Канализация
- Теплосеть
- Электрические сети
- Сети освещения
- Сети связи

Изм. №	Лист	Дата	Взам. инв. №
Изм. №	Лист	Дата	Взам. инв. №

09/06-10-01-ПЗУ			
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. I этап строительства			
Изм. №	Лист	Дата	Взам. инв. №
Разработ. Пироженко	4	09.19	
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	4
ГИП	Браило	09.19	
Сводный план сетей. М 1:500			ООО "ПСК ЦИТ"



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	зданий	всего	зданий	всего
Проектируемые здания и сооружения								
1	Жилой дом №1 (с учетом крылец и террас)	24	1	-	1798.49	1798.49	-	-
5	Трансформаторная подстанция №1	1	1	-	23.37	23.37	-	-
7	Зона выделяемая под размещение котельной	-	1	-	101.00	101.00	-	-
10	Подземная автостоянка на 146 м/мест	2	1	-	4300.00	4300.00	-	-
10.1	Въезд в подземную автостоянку	-	1	-	121.90	121.90	-	-
11	Насосная станция наружного пожаротушения с двумя подземными резервуарами	-	1	-	96.90	96.90	-	-
12.1	Подпорная стенка №1	-	1	-	-	-	-	-
12.2	Подпорная стенка №2	-	1	-	-	-	-	-

Расчет площадок

Наименование площадок	Расчетная площадь, м ²	По факту	Примечание
1 этап строительства			
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x517=361.90	363.57	в т.ч. в здании 196.61
2. Для отдыха взрослого населения	0.1x517=51.70	53.40	в здании
3. Для занятий физической культурой	2x517/2=517.0	534.0	в т.ч. в здании 598.51
4. Для хозяйственных целей	0.3x517/2=77.6	79.31	-

Технико-экономические показатели

* - значения, не входящие в общий показатель баланса территории

Условные обозначения

- проектируемые здания и сооружения
- граница землепользования
- граница этапов строительства
- граница благоустройства за пределами земельного участка
- контур подземной парковки
- подпорная стенка
- ограждение территории
- бортовой камень БР100.30.15
- бортовой камень БР100.20.8
- асфальтобетонный проезд
- плиточный тротуар
- покрытие из резиновой крошки
- отмостка
- покрытие террасы
- плиточное покрытие площадок для сушки белья
- тротуар с возможностью проезда пожарной техники
- бетонное покрытие
- малые архитектурные формы
- оборудование детской площадки

Расчет площадок

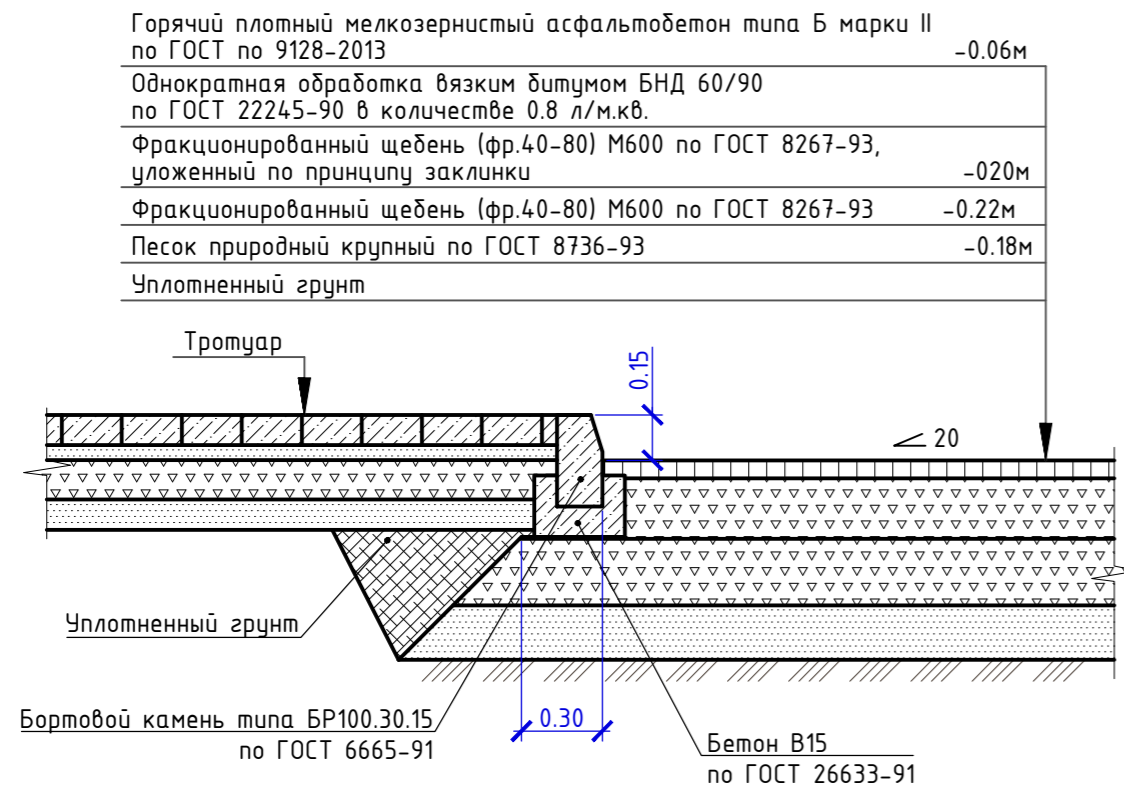
Наименование площадок	Расчетная площадь, м ²	По факту	Примечание
1 этап строительства			
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x517=361.90	363.57	в т.ч. в здании 167.10
2. Для отдыха взрослого населения	0.1x517=51.70	53.40	в здании
3. Для занятий физической культурой	2x517/2=517.0	534.0	в здании
4. Для хозяйственных целей	0.3x517/2=77.6	79.31	-

1. Количество кустарников на чертеже показано условно.

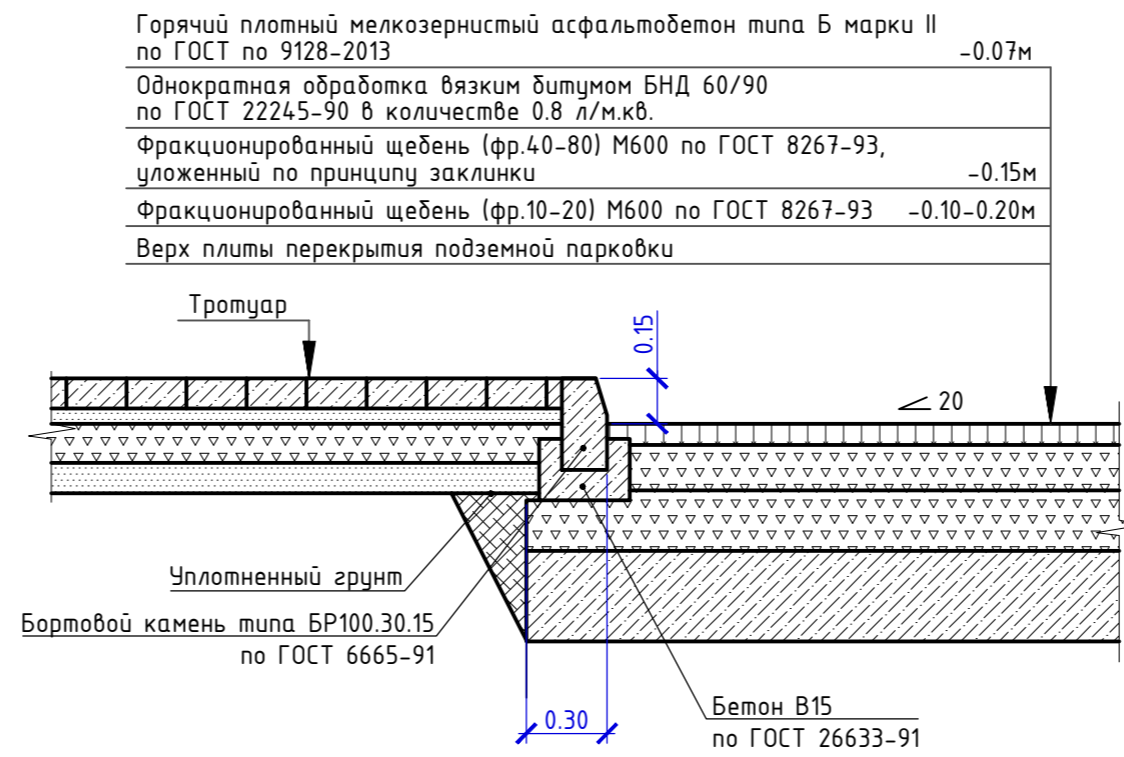
09/06-10-01-ПЗУ			
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. I этап строительства			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док
Разработ.	Пироженко	5	09.19
Схема планировочной организации земельного участка		Стандия	Лист
		П	5
ГИП		Браило	09.19
План благоустройства.		М 1:500	
		ООО "ПСК ЦИТ"	

Согласовано
 Инв. № подл. Подп. и дата
 Взам. инв. №

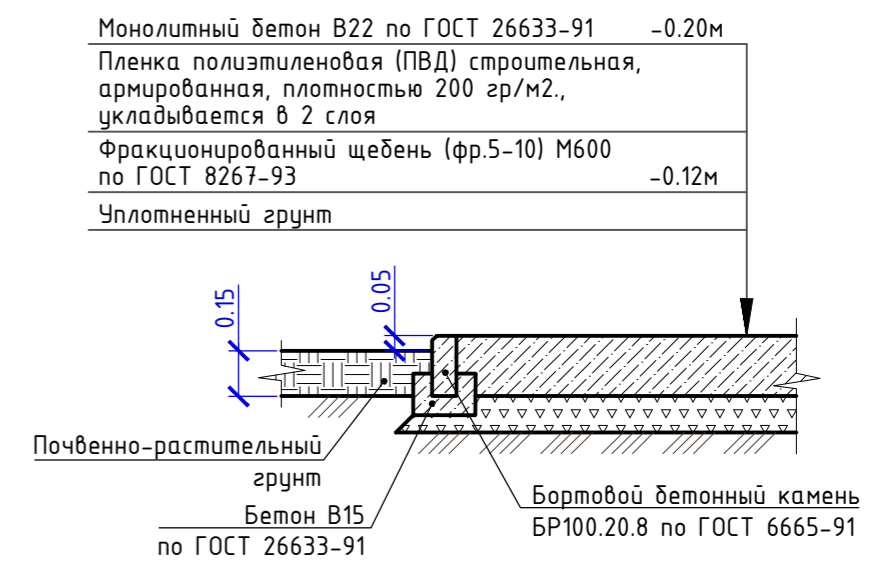
Конструкция дорожной одежды автопроездов Тип I



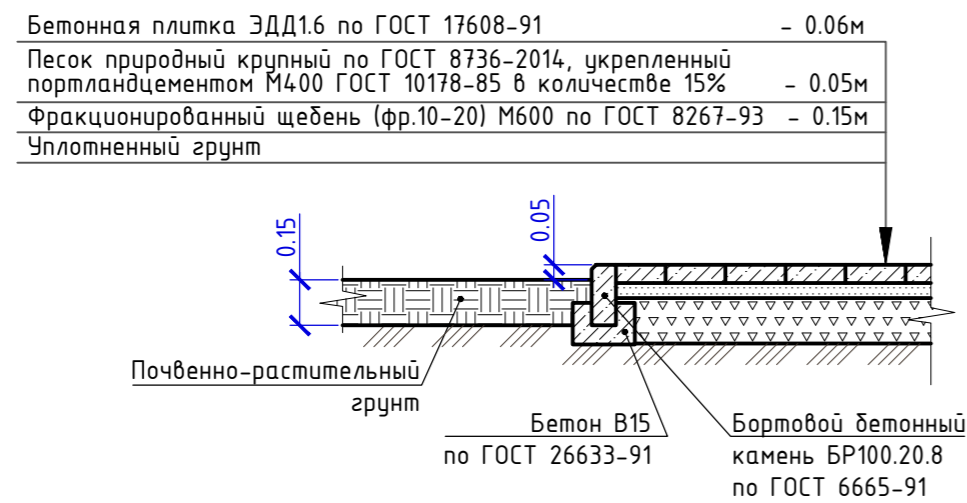
Конструкция дорожной одежды автопроездов на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки Тип II



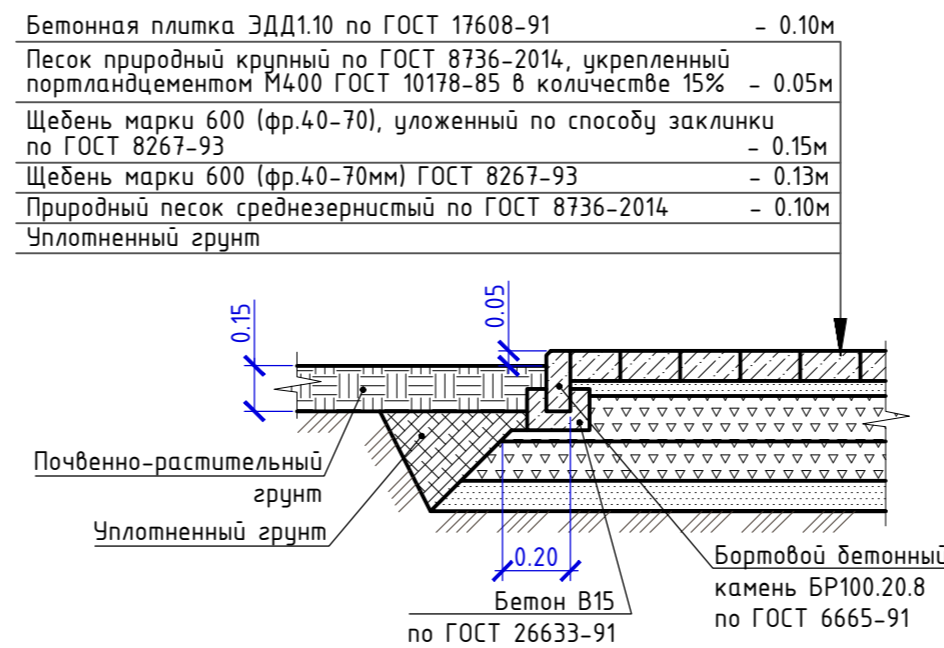
Конструкция покрытия площадки для мусорных контейнеров Тип VI



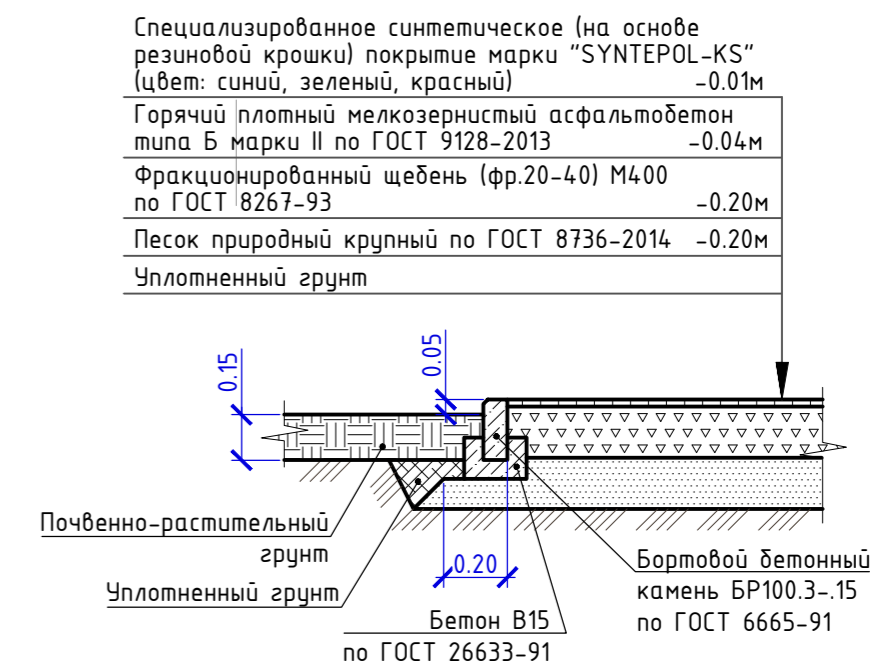
Конструкция покрытия тротуаров и площадок для сушки делья Тип III



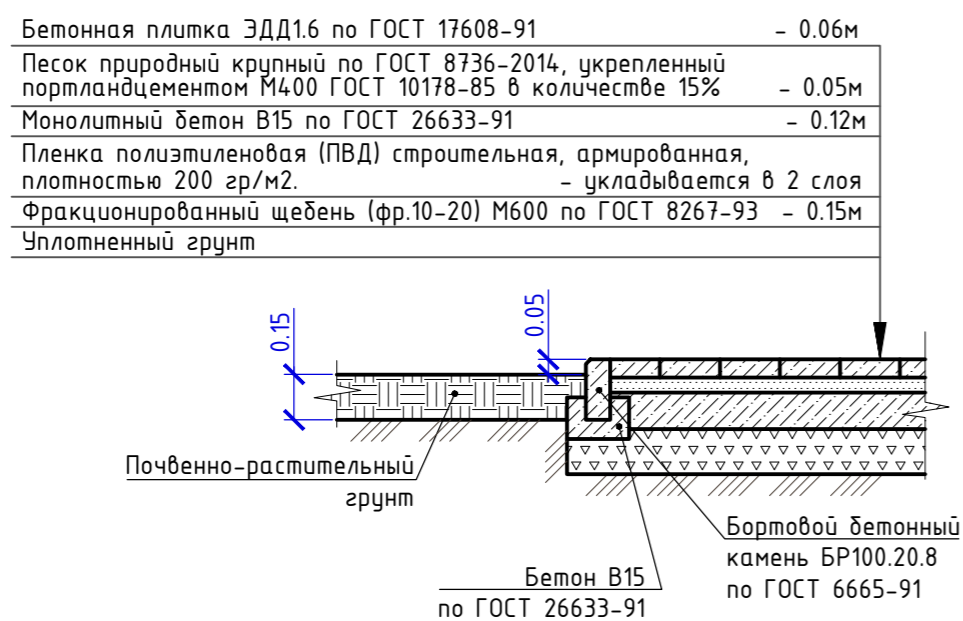
Конструкция покрытия тротуара с возможностью проезда пожарной техники Тип IV



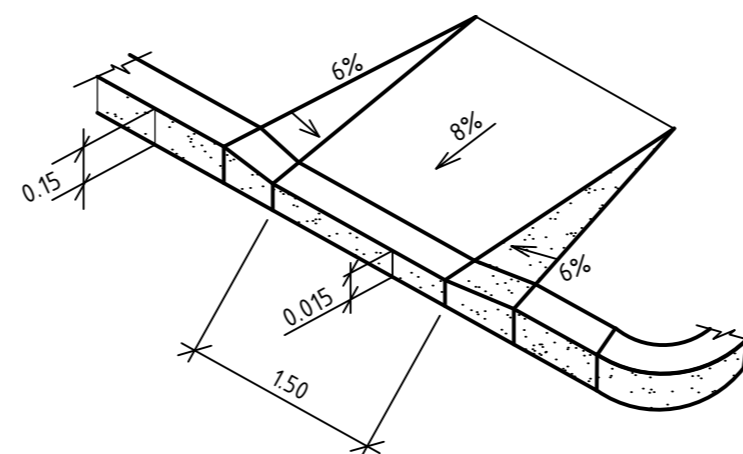
Конструкция покрытия детских и спортивных площадок Тип V



Конструкция отмостки Тип VII



Деталь сопряжения тротуара с проездом (уплотненный бордюр)



09/06-10-01-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. I этап строительства					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработ.		Пироженко			09.19
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	6
ГИП				Браило	09.19
Конструкции дорожных одежд				ООО "ПСК ЦИТ"	

Согласовано
 Взам. инв. №
 Подп. и дата
 Инв. № подл.