

ИП Щербинин Ю.Д.

**350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63
ИНН 231102055206 ОГРН 312231121300119**

**Многоквартирный жилой дом
с объектами обслуживания жилой застройки во
встроенных помещениях многоквартирного дома
с подземной автостоянкой по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, № 11б на земельном
участке с кадастровым номером 61:44:0072101:230**

Проектная документация

**Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»**

21025-ПЗУ

Том 2

Краснодар, 2021

ИП Щербинин Ю.Д.

**350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63
ИНН 231102055206 ОГРН 312231121300119**

**Многоквартирный жилой дом
с объектами обслуживания жилой застройки во
встроенных помещениях многоквартирного дома
с подземной автостоянкой по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, № 11б на земельном
участке с кадастровым номером 61:44:0072101:230**

Проектная документация

**Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»**

21025-ПЗУ

Том 2

Главный инженер



Т.В. Стрельников

Главный инженер проекта



А.З. Абульфат

Краснодар, 2021

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

Нормативные документы

Схема планировочной организации земельного участка объекта «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Зорге, №11б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101:230», решена в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

Постановление Правительства Российской Федерации №87 от 16 февраля 2008г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (с изменениями на 1 октября 2020 года)»;

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»»;

СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009* «Общественные здания и сооружения»»;

СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»;

СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»»;

СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей»»;

Технический регламент о требованиях пожарной безопасности, Федеральный закон РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ;

Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», 2017г;

Решение Городской Думы от 25 декабря 2017 г. N 459 об утверждении нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону»;



						21025-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
ГИП		Абульфат			12.21	Текстовая часть	Стади	Лист	Листов
							П	1	13
Разраб.		Панасюк			12.21		ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар		

Схема планировочной организации земельного участка

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Схема планировочной организации земельного участка объекта «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Зорге, №116 на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101:230» разработана на основании:

1. Задания на проектирование.

2. Технических условий на подключение к сетям инженерного обеспечения и сущ. договорам подключения к сущ. сетям представленными в приложении к пояснительной записке.

3. Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-1143, подготовленного на основании заявления ООО «БизнесПроект» от 16.04.2019 № 51-290810 на земельный участок с кадастровым номером КН 61:44:0072101:230, площадь земельного участка 7861,00 кв.м;

Рассматриваемая часть участка строительства свободна от строений. Общая площадь всего земельного участка составляет 7861 м².

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой (поз.1) и 2БКТП (поз.2), и резервуар противопожарный запаса воды V=524м³ см. лист ПЗУ-2. Планировочными решениями генерального плана предусматривается строительство 14,22-х этажного здания. За отм. 0,00м принят уровень чистого пола 1-го этажа и соответствует абсолютной отметке земли 70,45.

Рассматриваемый участок проектирования граничит:

- с севера – с территорией проектируемой школы.
- с юга, запада востока – свободными участками.

Рельеф участка спокойный. В пределах участка отметки колеблются от 69,85 до 72,20 м.

Ине. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

21025-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Для объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома по ул. Зорге в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона защитная зона не устанавливается.

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);

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

Согласной градостроительному плану земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-жилой застройки ОЖ/8/3. Установлен градостроительный регламент.

Основной вид разрешенного использования земельного участка - Р.2.05.00 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома).

Планировочная организация земельного участка соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом, в части:

- максимальной и минимальной площади земельного участка - требования регламента – от 3000м² до 20000м², фактическая площадь участка согласно градостроительному плану – 7861м²;

- максимальной высоты зданий, строений и сооружений – требования регламента – 80 метров при количестве надземных этаже от 13 до 25, согласно

Име. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

21025-ПЗУ.ТЧ

Лист

3

проекту – 64,65 м;

- максимальному проценту застройки в границах земельного участка – требование регламента – 60%, согласно проекту – 26%;

- минимальному проценту озеленения земельного участка – требование регламента – 15%, согласно проекту – 15%;

- максимальной площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме – требование регламента - 15%, согласно проекту – 5,3%;

- максимальному значению коэффициента использования территории – требования регламента – 3,0, согласно проекту –3,0;

- максимальный процент застройки земельного участка подземной части здания - требования регламента – 85%, согласно проекту – 54% .

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 7861,00 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Северный)» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспертной авиации «Ростов-на-Дону (Северный)» утверждённое Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018) площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 7861,00 кв.м.

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание	Показатель нормативный по градостроительному регламенту
1.	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	7861,00	100%	от 3000м ² до 20000м ²
2.	Площадь застройки	м ²	2067,69	26%	не более 60%
3.	Площадь твердых покрытий	м ²	4330,00	55%	не нормируется
4.	Площадь озеленения	м ²	1180,00	15%	не менее 15%
5.	Площадь озеленения на кровле автостоянки	м ²	283,31	4%	не нормируется
6.	Подземная автостоянка	шт.	158	-	не нормируется
7.	Открытая автостоянка	шт.	16	-	не нормируется

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии п. 23.19 Решения Городской Думы от 25 декабря 2017 г. N 459 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону» (с нормами СП 42.13330.2011 и приведенными в таблице 26 НГП).

Расчет площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений:

Согласно градостроительному плану земельного участка № RU61310000-1143 от 16.05.2019 на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0072101:230, площадью 7861,00 кв. м, максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки составляет 15% от общей площади многоквартирного жилого дома.

В соответствии со статьей 36 Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовской-на-Дону городской Думой от 21.12.2018 № 605, градостроительный регламент территориальной зоны ОЖ предусматривает размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях

Име. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", к объектам обслуживания жилой застройки (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 2.7) относятся объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Общая площадь многоквартирного жилого дома составляет 23 652,96 кв. м.

Площадь встроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки составляет 1 255,80 кв. м, что составляет 5,31% от общей площади многоквартирного жилого дома, что соответствует Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону.

Расчет процента общественной застройки:

В соответствии с п. 6.2. ч. 6 ст. 36 Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовской-на-Дону городской Думой от 21.12.2018 № 605, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке в границах территориальной зоны ОЖ допускается при условии, если суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны*, составляет не менее 40% от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны (если такая зона или подзона не превышает размера элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон)), включая планируемые к строительству, реконструкции объекты капитального строительства.

Име. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

При этом расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны рассчитывается с учетом процентного соотношения площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, размещаемых в объектах капитального строительства иного назначения, по следующей формуле:

$$\Sigma S_{\text{застр.о.н.расч.}} = \Sigma (S_{\text{застр.и.н.}} \times n) + \Sigma S_{\text{застр.о.н.}}, \text{ где:}$$

$\Sigma S_{\text{застр.о.н.расч.}}$ - расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны;

$S_{\text{застр.и.н.}}$ - площадь застройки объекта капитального строительства иного назначения (многоквартирные жилые дома, объекты коммунального обслуживания, объекты обслуживания автотранспорта);

n - отношение площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в объекте капитального строительства иного назначения к общей площади помещений объекта капитального строительства иного назначения**;

$\Sigma S_{\text{застр.о.н.}}$ - суммарная площадь застройки отдельно стоящих объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны.

** Для малоэтажного и многоэтажного многоквартирного жилого дома $n = 0...0,15$, для среднеэтажного многоквартирного жилого дома $n = 0...0,2$.

В границах территориальной подзоны ОЖ/8/3 расположены 4 земельных участка:

КН 61:44:0072101:227, площадь 33000,00 кв. м,

КН 61:44:0072101:228, площадью 7462,00 кв.м,

КН 61:44:0072101:229, площадью 11677,00 кв. м,

КН 61:44:0072101:230, площадью 7861,00 кв. м,

итого общей площадью 60000 кв. м

К№	61:44:0072101:228	61:44:0072101:230	61:44:0072101:229	Итого
Площадь (кв. м)	7462,00	7861,00	11677,00	27000,00
Адрес	ул. Зорге, №11в	ул. Зорге, №11б	ул. Зорге, №11а	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

21025-ПЗУ.ТЧ

Лист

7

Расчет

Исходные данные по МКД					Итого
Количество МКД		1	1	1	3
Площадь застройки МКД	S застр.и.н.	2041,93	2042,69	1794,55	5879,17
Общая площадь МКД		22670,62	23652,96	31339,94	77663,52
Общая площадь квартир		16939,15	17967,76	24166,85	59073,76
Площадь встроенных помещений общественного назначения		1253,86	1255,80	1283,33	3792,99
Площадь встроенных помещений общественного назначения / общая площадь МКД	n = 0...0,15	$3792,99 / 77663,52 = 0,0488$			
Исходные данные по отдельно стоящим объектам общественного назначения (ОН)					Итого
Наименование		Детский досуговый центр	Школа		
Количество объектов ОН		1	1		2
Площадь застройки объектов ОН	ΣS застр.о.н	925,69	8180,38		9106,07
Исходные данные по всем ОКСам					Итого
Количество ОКСов	3 МКД + Детский досуговый центр + Школа				5
Площадь застройки всех ОКСов	ΣS застр.квартала	2041,93 (1 МКД) + 2042,69 (2 МКД) + 1794,55 (3 МКД) + 925,69 (Детский досугов. центр) + 8180,38 (Школа)			14 985,24

Требуемое условие: $\Sigma S \text{ застр.о.н.расч} \geq \Sigma S \text{ застр.квартала} * 40\%$

$\Sigma S \text{ застр.о.н.расч} = \Sigma (S \text{ застр.и.н.} \times n) + \Sigma S \text{ застр.о.н.}$

$\Sigma S \text{ застр.о.н.расч} = 5879,17 \times 0,0488 + 9106,07 = 9\ 392,97 \text{ кв.м}$

$\Sigma S \text{ застр. подзона ОЖ/8/3} \times 40\% = 14\ 985,24 \times 0,4 = 5\ 994,096 \text{ кв.м}$

9392,97 кв.м > 5994,096 кв.м, что соответствует Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону.

Расчет коэффициента использования территории:

Согласно градостроительному плану земельного участка № RU61310000-1143 от 16.05.2019 на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0072101:230, площадью 7861,00 кв. м, коэффициент использования территории (КИТ) составляет 3,0.

Ине. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				

21025-ПЗУ.ТЧ

Лист

8

Коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади надземных частей зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно), кроме надземных частей зданий, строений, сооружений, предназначенных для постоянного хранения легковых автомобилей, не выше уровня второго этажа к площади земельного участка.

В соответствии со статьей 2 Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовской-на-Дону городской Думой от 21.12.2018 № 605, коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади надземных частей зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно), кроме надземных частей зданий, строений, сооружений, предназначенных для постоянного хранения легковых автомобилей, не выше уровня второго этажа к площади земельного участка. Для земельных участков с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующими кодам 2.5, 2.6 и 4.7 (где более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»), находящихся в границах всех территориальных зон, кроме территориальных зон Ц-1 и Ц-2, максимальное значение КИТ $\leq 3,0$ (п. 7.3. ст. 25 ПЗЗ).

Следовательно, КИТ не должен превышать 23 583 кв. м (7861,00 X 3,0)

Общая площадь здания составляет 23 652,96 кв. м.

Общая площадь подземной автостоянки 2 973,94 кв. м.

Таким образом, суммарная общая площадь надземной части здания составляет 20 679,02 кв. м (23 652,96 – 2 973,94), следовательно, КИТ равен 2,63, что соответствует Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону.

Име. № подл.	Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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;

Согласно техническому отчету ИГИ исследуемый район относится к местности со сложными природными условиями. К опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам, получившим распространение на исследуемой территории, относится подтопление.

Подтопление.

Подтопление получило развитие практически на всей части изучаемой территории. УГВ установился на глубине 2.9-5.0м (абс. отм. 65.03-66.72м) в верхнечетвертичных делювиальных суглинках (dQIII). Зеркало грунтовых вод имеет выдержанное положение по простиранию. Местный водоупор не вскрыт. Сезонные колебания уровня грунтовых вод составляют 1.0-1.5 м.

Учитывая предполагаемую глубину заложения подошвы монолитного ростверка проектируемых высотных домов (2.0-4.0м) и подземных/надземных парковок (4.0-5.0м), уровень грунтовых вод и величину сезонных колебаний УГВ, можно сделать вывод, что фундаменты проектируемых зданий будут подтоплены, что необходимо учесть при проектировании и открытии строительного котлована.

В соответствии с СП 11-105-97 (часть II) участок относится к постоянно подтопленному (I-B-I) в результате долговременных техногенных воздействий.

В связи с тем, что площадка проектирования находится в зоне подтопления в проекте выполнена вертикальная планировка территории, учитывающая отметки возможного подтопления. Максимальная отметка подтопления – 66,72, в проекте минимальная отметка - 69,95.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Участок строительства имеет общий уклон от прилегающей территории в западную сторону от существующей дороги. Перепад высот в пределах от 69,85 до 72,20 метров на участке длиной 65,17метров составляет 36‰ в связи, с чем производятся срезки и подсыпки, перемещения и вывозка излишнего грунта, и завоз дренирующего грунта.

Ине. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

Вертикальной планировкой после устройства фундаментов под здания осуществляется подсыпка гравийно-песчаной смесью под здание, проезды и подъезды к зданию. Основные отметки зданий и переломные отметки проездов указаны на листе ПЗУ-3 «План организации рельефа».

ж) описание решений по благоустройству территории;

Проектом предусмотрено мероприятия по благоустройству территории: устройство твердых покрытий, озеленение, освещение территории.

Для обеспечения нормальных санитарных условий проектом предусмотрено устройство стоянки для автомашин с асфальтобетонным покрытием и эко покрытием.

Пешеходные дорожки запроектированы с возможностью проезда механических инвалидных колясок. Уклоны пешеходных дорожек, которыми могут воспользоваться инвалиды на креслах-колясках, составляют:

- продольный- не более 6%;
- поперечный- не более 2%.

Пешеходные пути имеют твердую поверхность, не допускающую скольжения и запроектированы из тротуарной плитки.

В местах пересечения различных покрытий рекомендуется укладка утопленного бортового камня для безопасного движения пешеходов и движения инвалидов.

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;

- Не рассматривается

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междолевые) грузоперевозки;

- Не рассматривается

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций);

- Не рассматривается

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;

Въезд на участок осуществляется с соседних участков с кадастровым номером 61:44:0072101:229 (ул. Зорге, №11а) с восточной стороны и с кадастровым номером 61:44:0072101:228 (ул. Зорге, №11в) с западной стороны проектируемого участка.

Подъезд транспортных средств к зданию многоквартирного жилого дома принимается по категории дорог и улиц «проезды» (СП 42.13330.2016 табл. 11.1), с расчётными параметрами, изложенными в табл. 11.2 (СП 42.13330.2016), а также противопожарных требований.

Пожарный проезд запроектирован шириной 6 метров. Радиусы закругления по кромке проезжей части проезда на примыкании к проектируемой улице и внутри участка приняты от 3 до 6 м.

Покрытие дорог принято из расчета эксплуатации их в период строительства объекта и после окончания строительства.

Продольные уклоны по внутривъездным дорогам равны: минимальные 4‰.

Име. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	21025-ПЗУ.ТЧ
------	--------	------	-------	-------	------	--------------

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2	Планировочная организация земельного участка. М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
5	План благоустройства. М 1:500	
6	Схема передвижения транспортных средств по строительной площадке. М 1:500	
7	План земляных масс. М 1:500	
8	Фрагмент карты градостроительного зонирования. М 1:500	

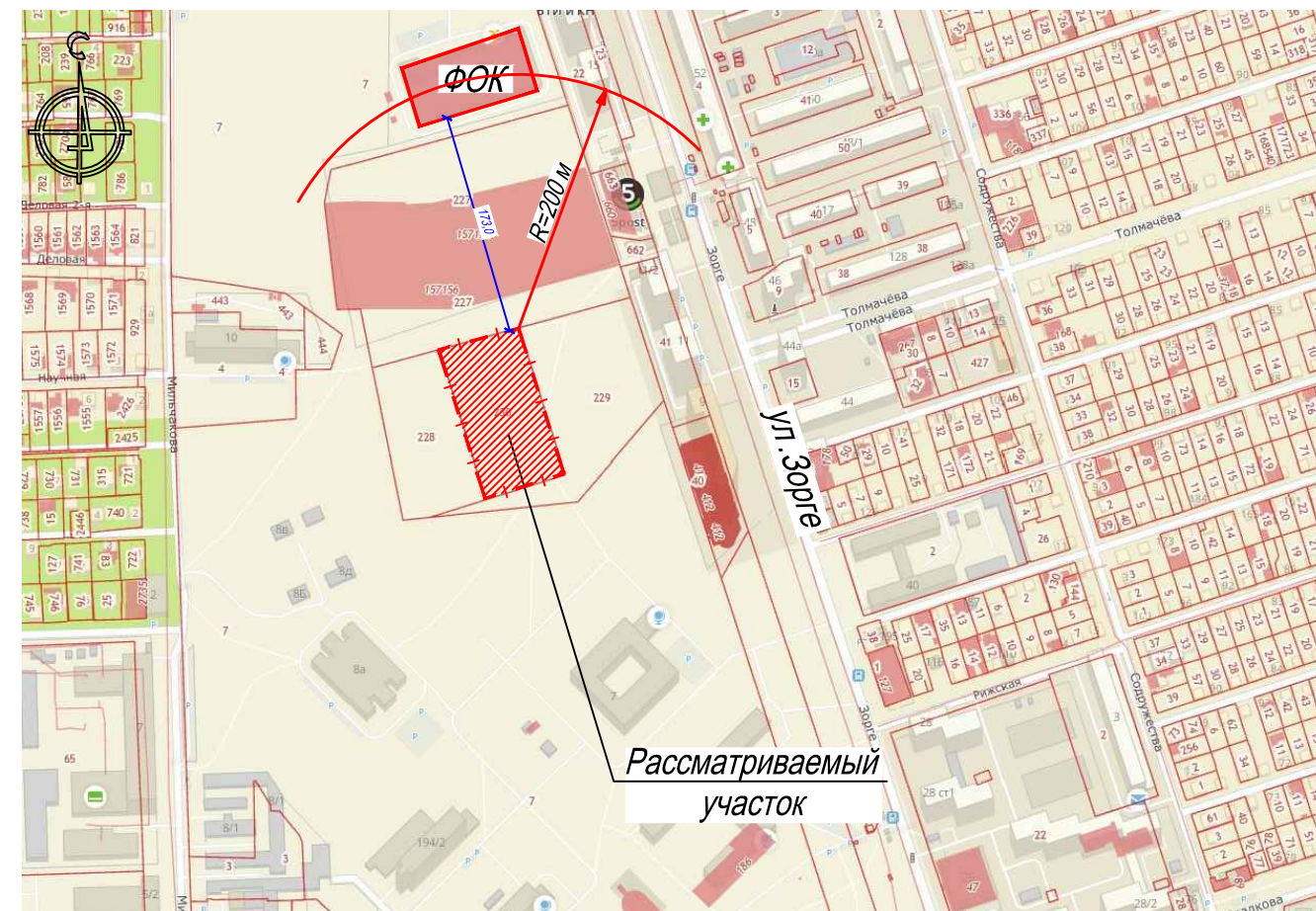
ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
	Ссылочные документы	
ГОСТ 17608-2017	Плиты бетонные тротуарные	
ГОСТ 6665-91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	
ГОСТ 9128-2009	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон, ТУ	
ГОСТ 8267-93*	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ, ТУ	
ГОСТ 23735-2014	Смеси песчано-гравийные для строительных работ	
ГОСТ 26633-2015	Бетоны тяжелые и мелкозернистые	

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Наименование	Един. изм.	Количество	Процент	Примечание (показатель нормативный по градостроительному регламенту)
1	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	7861,00	100	от 3000 м ² до 20000 м ²
2	Площадь застройки	м ²	2067,69	26	не более 60%
3	Площадь твердых покрытий	м ²	4330,00	55	не нормируется
4	Площадь озеленения	м ²	1180,00	15	не менее 15%
5	Площадь озеленения на кровле автостоянки	м ²	283,31	4	не нормируется
6	Подземная автостоянка	шт	158	-	не нормируется
7	Открытая автостоянка	шт	17	-	не нормируется

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

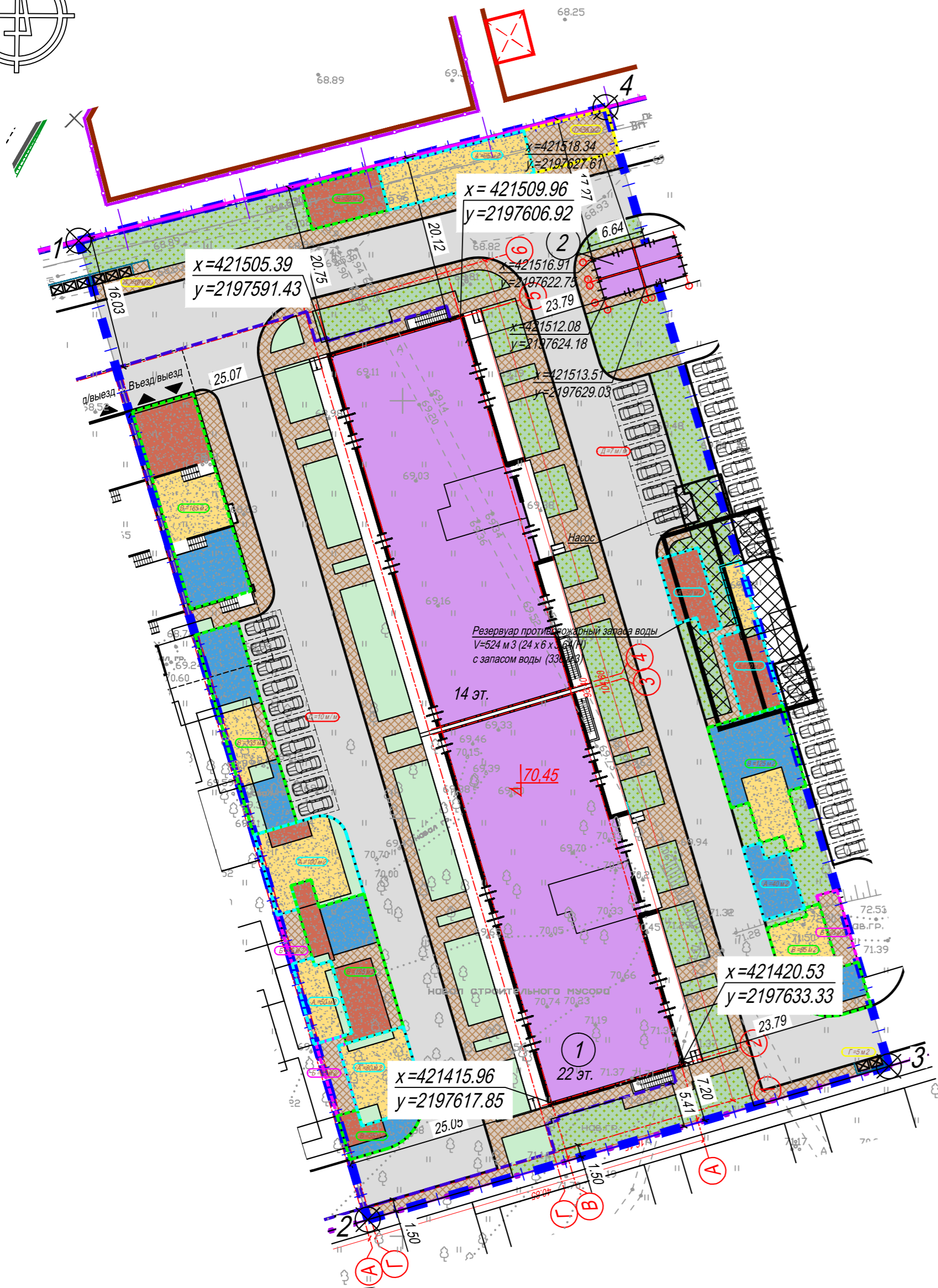
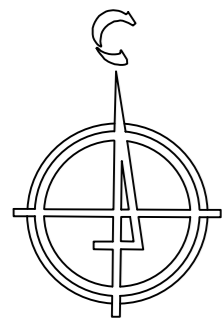


ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

- 1 Настоящий комплект чертежей выполнен на основании топосъемки, выданной заказчиком.
- 2 Система высот Балтийская.
- 3 Система координат условная.
- 4 Условные обозначения см. ГОСТ 21.204-2020.
- 5 Ситуационные планы выполнены на основании карты -схемы г. Ростова -на -Дону и топографической съемки отведенного для проектирования объекта.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	21025- ПЗУ			
ГИП	Абульфат				12.21	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов -на -Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101:230			
ГАП	Соляник				12.21				
Разраб.	Панасюк				12.21	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						Общие данные. Ситуационный план.	П	1	8
							ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар		



ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	x=421519.15	y=2197561.23
2	x=421401.98	y=2197595.84
3	x=421420.34	y=2197658.20
4	x=421535.12	y=2197624.30

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 158 м/м	14,22	1	442	442	2042,69	2042,69	23652,96	23652,96	112050,02	112050,02
2	2 БКТП	1	1			25,00	25,00				
ИТОГО:					2067,69						

РАСЧЁТ УДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ПЛОЩАДОК

Площадки	Удельные размеры	площадок, м2/чел.	площадок по расчету на 450 чел./м2	площадок, в проекте	
				площадок	всего
А Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	315,00	877,50	485,00	1370,00 (соответствует табл.26 - не менее 10% от общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны - не менее 786,10 м2)
Б Для отдыха взрослого населения	0,1	45,00		65,00	
В Для занятий физкультурой	2,0*	900-50%=450,00*		750,00	
Г Для хозяйственных целей	0,3**	135,00-50%=67,50**		70,00	
Д Для стоянки автомашин жильцов	270 м/м* кол-во чел./1000***	450 x 270/1000 = 122 м/м	174 м/м	175 м/мест	158 м/м в подземной автостоянке + 17 м/м открытые автостоянке
Для стоянки гостевых автомашин	60 м/м* кол-во чел./1000***	60*450/1000 = 27 м/м			
Для работников офисных помещений	1 м/м на 50 м2 общей площади	1255,80/50=25 м/м			
Для стоянки маломобильных групп населения	10% (включительно)	174 м/м-10% = 17 м/м			

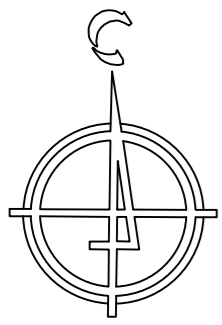
* В связи с тем, что в данном микрорайоне находится здание ФОК, в проекте предусмотрена физкультурная площадка из расчета 50% общей необходимой площади (п. 23.19 НГП).
 ** В соответствии с п. 23.19 местных нормативов при застройке жилыми зданиями в 9 этажей и выше размеры площадки для хозяйственных целей допускается уменьшать на 50%.
 *** Расчет автостоянок выполнен согласно Приложению №2 Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-1143.

Условные обозначения

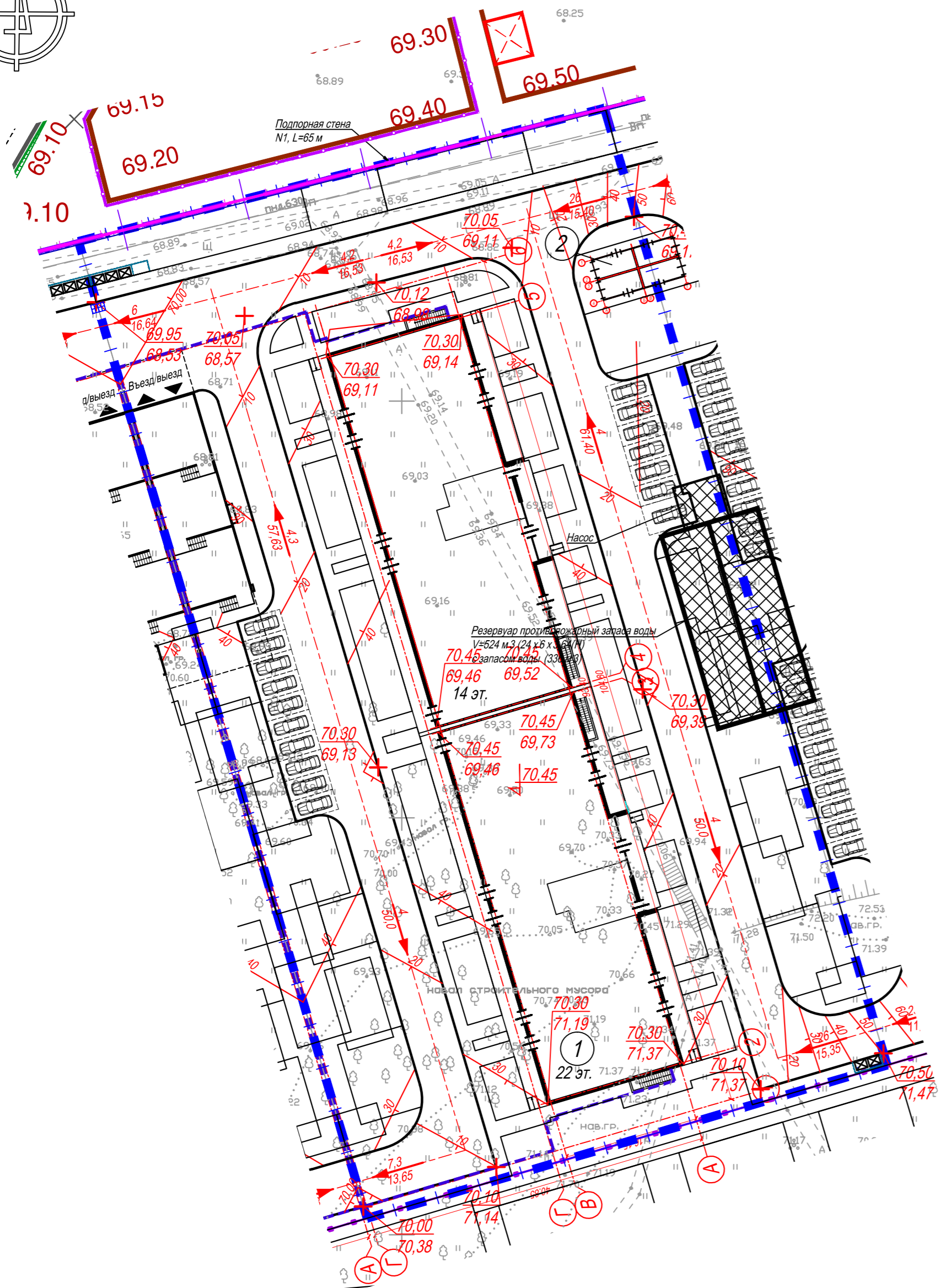
- Граница отвода участка
- Проектируемые здания и сооружения
- Граница подземной автостоянки
- Покрытие автодорог с асф.бет. покрытием
- Покрытие отмостки и тротуаров
- Покрытие площадок
- Газон
- Газон на кровле автостоянки
- Ограждение территории ДДУ

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

21025- ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов -на -Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101.230					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Абульфат	Соляник		12.21
Разраб.		Панасюк			12.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
Планировочная организация земельного участка. М 1:500				П	2
				ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар	



ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА . М 1:500



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

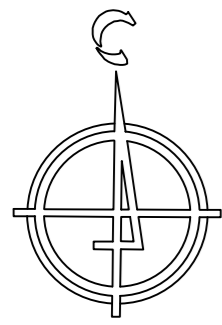
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 158 м/м	14,22	1	442	442	2042,69	2042,69	23652,96	23652,96	112050,02	112050,02
2	2 БКТП	1	1			25,00	25,00				
ИТОГО:					2067,69						

Условные обозначения

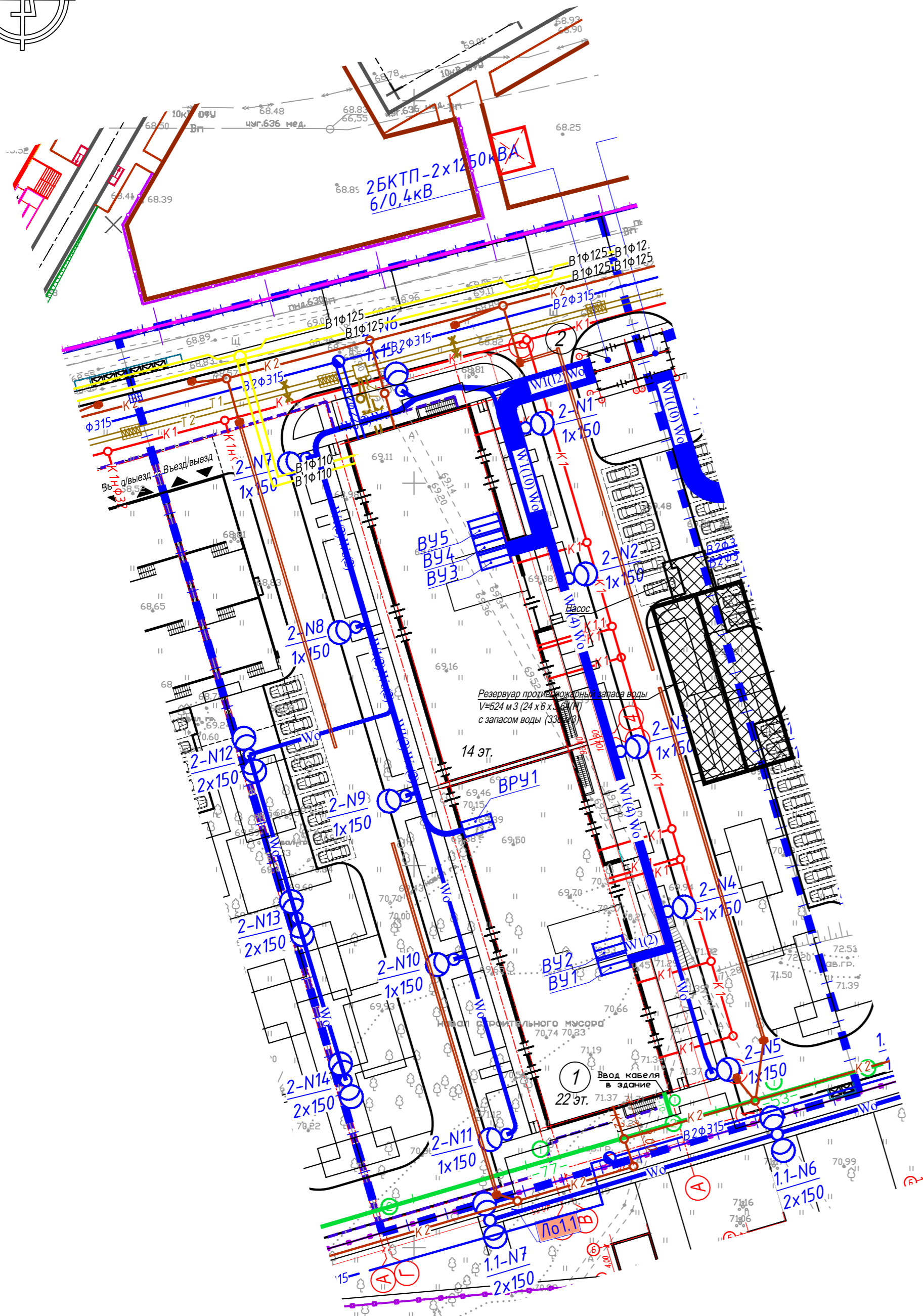
- Граница отвода участка
- Проектируемые здания и сооружения
- Граница подземной автостоянки
- Существующая горизонталь
- Проектируемая горизонталь
- Проектная отметка
Существующая отметка
- Абсолютная отметка 0.000 зданий
- Проектируемый дождеприемник

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИАП		Абульфат			12.21
ГИАП		Соляник			12.21
Разраб.		Панасюк			12.21

21025- ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов -на -Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101.230					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИАП		Абульфат			12.21
ГИАП		Соляник			12.21
Разраб.		Панасюк			12.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План организации рельефа . М 1:500				П	3
ИП Щербинин Ю .Д. г. Краснодар				Листов	



СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ. М 1:500



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

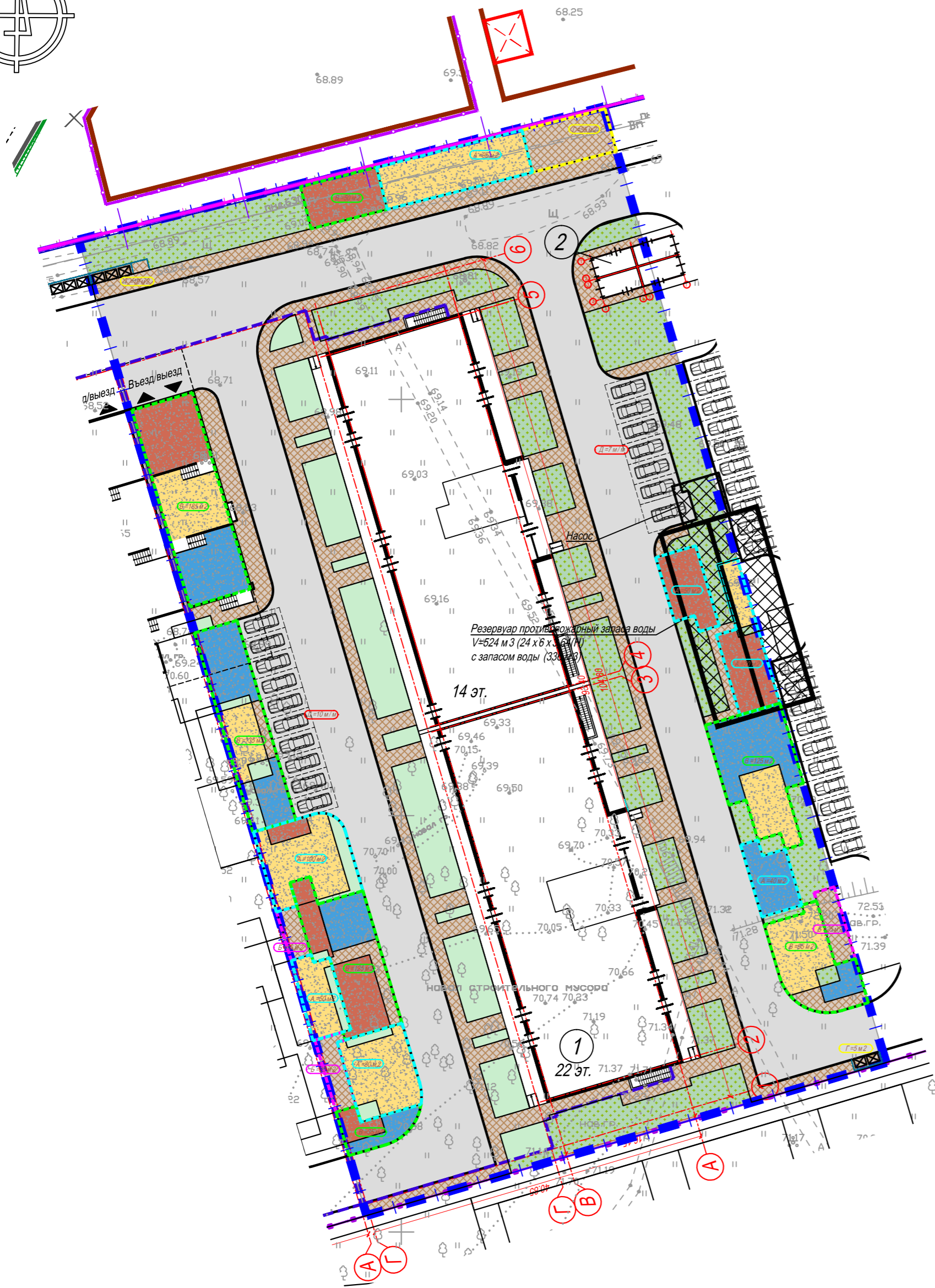
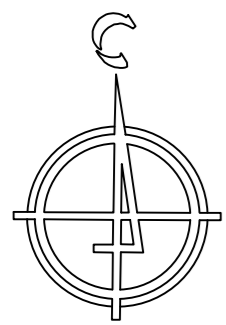
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 158 м/м	14,22	1	442	442	2042,69	2042,69	23652,96	23652,96	112050,02	112050,02
2	2БКТП	1	1			25,00	25,00				
ИТОГО:						2067,69					

Условные обозначения

- Граница отвода участка
- Проектируемые здания и сооружения
- Граница подземной автостоянки
- В1 - Водопровод хозяйственно питьевой
- В2 - Водопровод противопожарный
- К1 - Канализация бытовая
- К2 - Канализация дождевая
- Т1 - Тепловая сеть
- Сети связи
- W1(8) - Кабель 0,4 кВ в земле в траншее с указанием в скобках количества кабелей от 2БКТП
- W0(2) - Кабель сети наружного освещения 0,4кВ в земле в траншее с указанием в скобках количества кабелей от 2БКТП
- 1-N3 - Номер линии - Номер опоры наружного освещения
- 2x150 - Количество ламп, шт. x Мощность лампы, Вт
- Светильник со светодиодным источником света мощностью 150 Вт, с одной консолью, на стальной опоре высотой 6 м, с устройством повторного заземления
- Светильник с 2-мя светодиодными источниками света мощностью 150 Вт каждый, с двумя консолями, на стальной опоре высотой 6 м, с устройством повторного заземления

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

21025- ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101:230					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Абульфат			12.21
ГАП		Соляник			12.21
Разраб.		Панасюк			12.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
Сводный план инженерных сетей. М 1:500				П	4
ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар					



Резервуар противопожарный запас воды
V=624 м³ (24 х 8 х 3,3) м³
с запасом воды (33%)

- Условные обозначения
- Граница отвода участка
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Граница подземной автостоянки
 - Покрытие автодорог с асф. бет. покрытием
 - Покрытие отмостки и тротуаров
 - Покрытие площадок
 - Газон
 - Газон на кровле автостоянки

- 1 Настоящий комплект чертежей выполнен на основании топосъемки, выданной заказчиком.
- 2 Засев газонов выполнить после мероприятий по организации рельефа и подготовки территории для работ по озеленению.
- 3 Условные обозначения см. ГОСТ 21.204-2020.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 158 м/м	14,22	1	442	442	2042,69	2042,69	23652,96	23652,96	112050,02	112050,02
2	2 БКТП	1	1			25,00	25,00				
ИТОГО:						2067,69					

ВЕДОМОСТЬ ДОРОГ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

№ п/п	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
А. Покрытие дорог и автостоянки				
1	Асфальтобетонное покрытие дорог, автостоянки	1	2141,50	
Итого: F=2141,50 м ² ;				
Б. Покрытие тротуаров, дорожек, площадок отдыха взрослых и хоз. площадок				
2	Тротуары, отмостки, дорожки, площадки отдыха взрослых и хоз. площадок	2	1173,50	
Итого: F=1173,50 м ² ;				
В. Покрытие площадок для игр детей, занятия физкультурой				
3	Площадки для игр детей и физкультуры	3	1015,00	
Итого: F=1015,00 м ² ;				
Всего твердых покрытий:			4330,00	

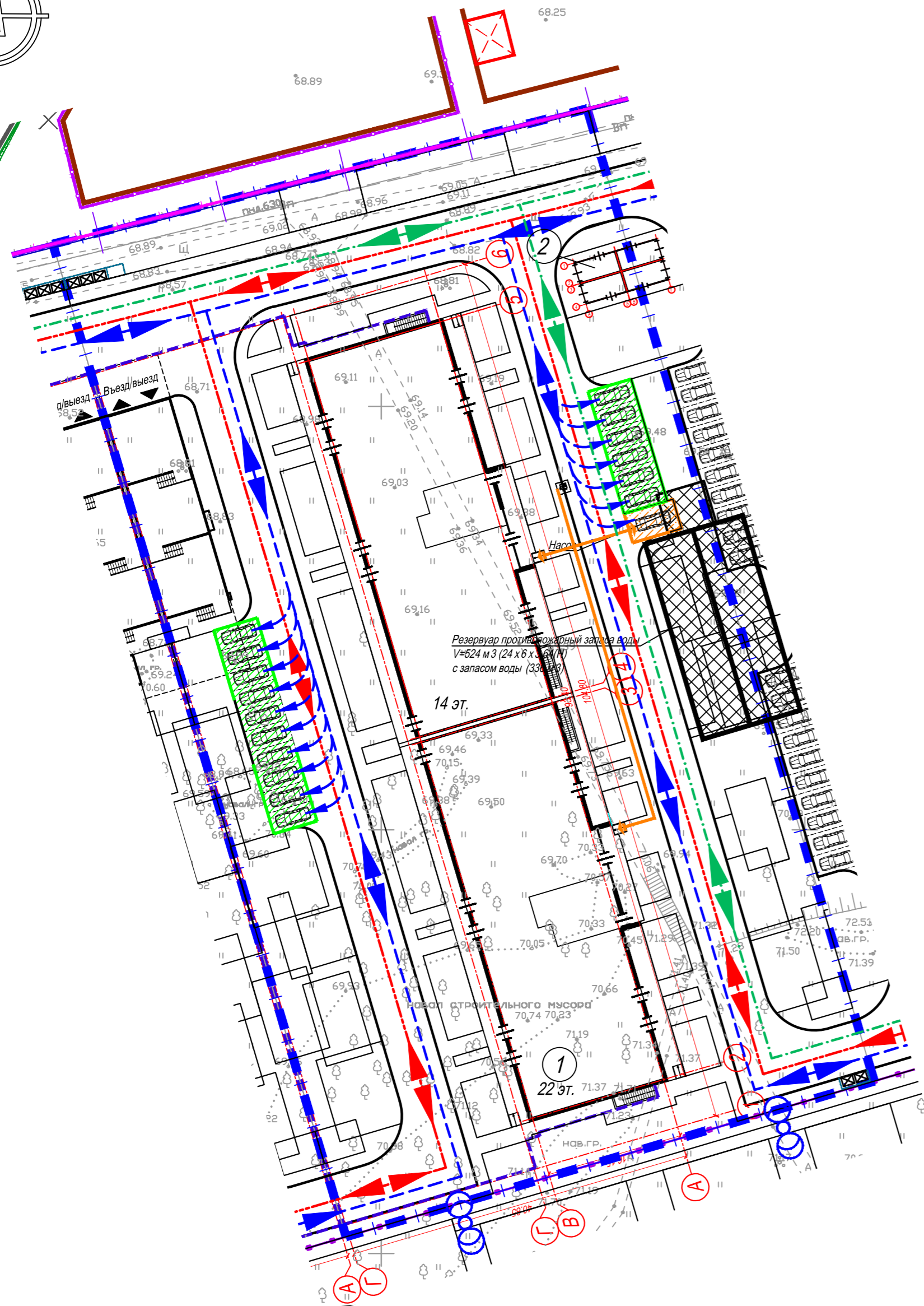
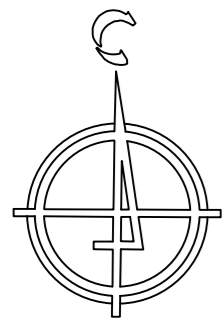
ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Площадь м ²	Кол-во, шт.	Длина живой изгороди м/п
	Газон			
	Семена газонных трав	1180,00		
	Семена газонных трав на кровле автостоянки	283,31		
ИТОГО:		1463,31		

Нормативная площадь озеленения территории рассчитывается от площади земельного участка (не менее 15%):
 - требование регламента - 7861,00 - 15% = 1179,15 м²
 - согласно проекту - 1180,00 м² (15%), без учета озеленения на кровле автостоянки.

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

21025- ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов -на -Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101.230					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Абульфат			12.21
ГАП		Соляник			12.21
Разраб.		Панасюк			12.21
				ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар	

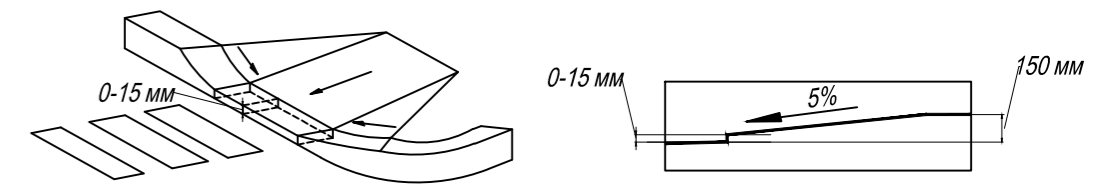


- Условные обозначения
- Граница землеотвода участка
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Граница подземной автостоянки
 - Пандус для маломобильных групп населения
 - Парковочные места легкового транспорта для МГН
 - Зона , доступная для МГН с габаритами 6 х 3,6
 - Путь движения МГН
 - Направление движения транспорта
 - Направление движения пожарной техники
 - Направление движения мусоровоза

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 158 м/м	14,22	1	442	442	2042,69	2042,69	23652,96	23652,96	112050,02	112050,02
2	2 БКТП	1	1			25,00	25,00				
ИТОГО :					2067,69						

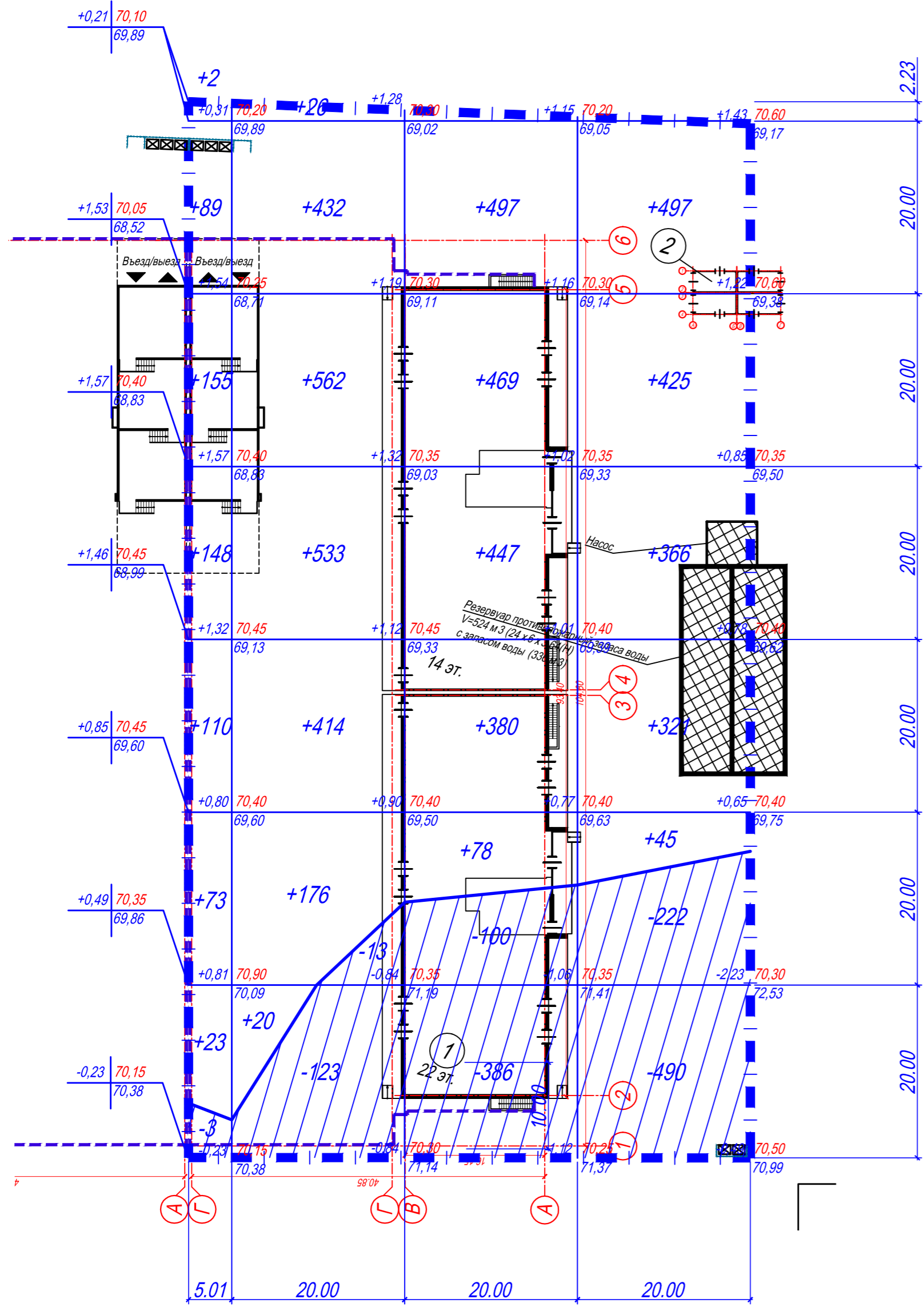
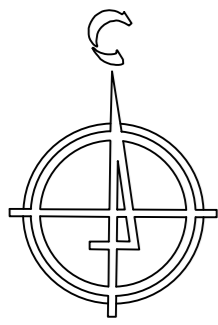
Пандус на съездах с тротуаров на проезжую часть (для маломобильных групп населения)



- 1 Настоящий комплект чертежей выполнен на основании топосъемки, выданной заказчиком.
- 2 Система высот Балтийская .
- 3 Система координат условная .
- 4 Условные обозначения см . ГОСТ 21.204-2020.

Ивл. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

21025- ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу : г. Ростов -на -Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101.230					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Абульфат			12.21
ГАП		Соляник			12.21
Разраб.		Панасюк			12.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
Схема передвижения транспортных средств по строительной площадке . М 1:500				П	6
ИП Щербинин Ю .Д. г. Краснодар					



- Условные обозначения
- Граница землеотвода участка
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Граница подземной автостоянки

Итого, м3	Насыпь (+)	+600	+2163	+1871	+1654	Всего, м3	+6288
	Выемка (-)	-3	-136	-486	-712		-1337

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	все-го	здания	все-го			
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 158 м/м	14,22	1	442	442	2042,69	2042,69	23652,96	23652,96	112050,02	112050,02
2	2 БКТП	1	1			25,00	25,00				
ИТОГО :					2067,69						

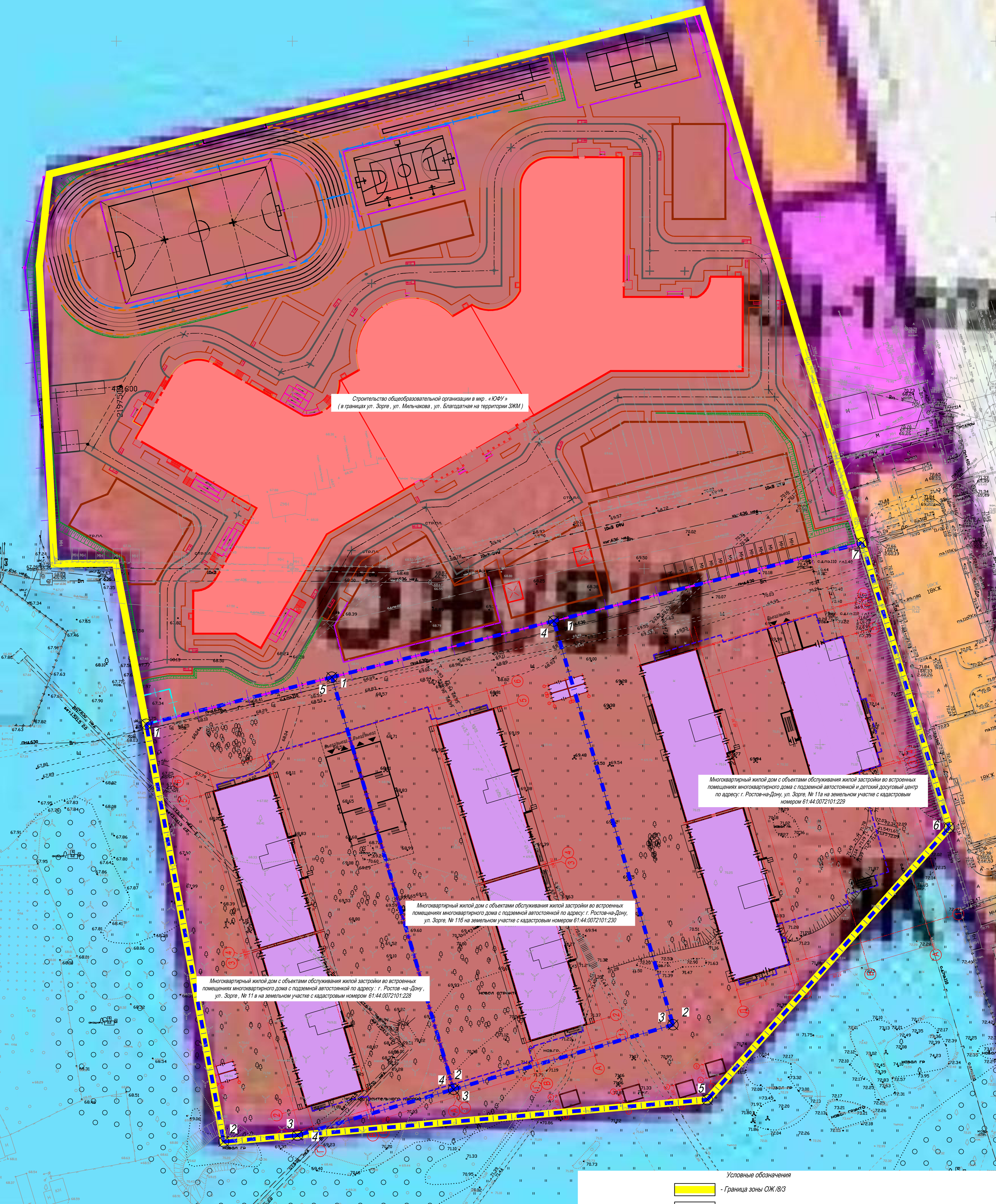
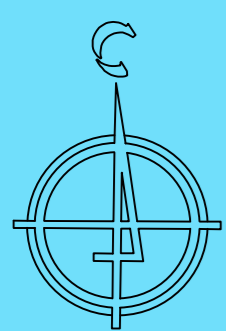
ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1 Грунт планировки территории	6288	1337	
2 Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве :		2426	
а) дорожные покрытия		(2067)	
б) плодородной почвы на участках озеленения		(359)	
3 Поправка на уплотнение	629		
Всего пригодного грунта	6917	3763	
4 Избыток пригодного грунта		3154	
5 Плодородный грунт, всего в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	359	3930	
б) избыток плодородного грунта	3571		
8 Итого перерабатываемого грунта	10847	10847	

- 1 Настоящий чертеж разработан на основании топосъемки и листа организации рельефа вертикальной планировкой.
- 2 Система высот Балтийская, система координат условная.
- 3 Условные обозначения см. ГОСТ 21.204-2020.
- 4 Для подсчета объемов земляных масс разбита сетка квадратов со сторонами 20 м X 20 м, которая привязана к границе участка.
- 5 Избыточный грунт из -под фундамента здания и траншей коммуникаций в настоящей ведомости объемов земляных масс не учтен.

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

21025- ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101.230					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Абульфат			12.21
ГАП		Соляник			12.21
Разраб.		Панасюк			12.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План земляных масс. М 1:500				П	7
ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар					



- Условные обозначения
- Граница зоны ОЖ/ВЗ
 - Границы землеотводов участков проектирования
 - Граница подземной автостоянки

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КН 61:44:0072101:229

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	x=421535.12	y=2197624.30
2	x=421420.34	y=2197658.20
3	x=421401.98	y=2197595.84
4	x=421388.91	y=2197551.47
5	x=421399.04	y=2197667.96
6	x=421476.45	y=2197736.75
7	x=421557.30	y=2197711.93

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КН 61:44:0072101:230

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	x=421519.15	y=2197561.23
2	x=421401.98	y=2197595.84
3	x=421420.34	y=2197658.20
4	x=421535.12	y=2197624.30

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КН 61:44:0072101:228

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	x=421505.79	y=2197508.46
2	x=421387.09	y=2197530.49
3	x=421388.91	y=2197551.47
4	x=421401.98	y=2197595.84
5	x=421519.15	y=2197561.23

21025-ПЗУ			
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, № 11 б на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101:230			
Изм.	Коп.уч.	Лист № док.	Подпись
ГИП	Абульфат	12.21	
ГАП	Соляник	12.21	
Разраб.	Панасок	12.21	
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	8
Фрагмент карты градостроительного зонирования. М 1:500		ИП Щербинин Ю. Д. г. Краснодар	