

**Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-проектная мастерская «Зодчий»**
по проектированию

Многоквартирная жилая застройка
в районе ул. Малиновского, 33 б в г. Ростове-на-Дону

«Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта в районе Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону» (поз. 1-7)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-7-ПЗУ

г. Ростов-на-Дону
2023г

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум	Подпись	Дата	

Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-проектная мастерская «Зодчий»
по проектированию

Многоквартирная жилая застройка
в районе ул. Малиновского, 33 б в г. Ростове-на-Дону

«Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта в районе Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону» (поз. 1-7)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-7-ПЗУ



Директор ООО «АГПМ «Зодчий»

Сивцов В.А.

Главный инженер проекта

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the project engineer.

Корнелио В.Э.

г. Ростов-на-Дону
2023г.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Обозначение	Наименование	Лист
06/21-7-ПЗУ.С	Содержание раздела	
06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	
	а) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
	а (1)) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ 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	
	в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
	д) Обоснование и описание 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	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	ж) Описание решений по благоустройству территории	
	з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения	
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	
	к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения	

Создано

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06/21-7-ПЗУ-С

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата

Содержание раздела

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

ООО
«АПМ «Зодчий»

Составил	Шубин	06.23
ГИП	Корнелио	06.23
Н. контр.	Корнелио	06.23

	Прилагаемые документы:	
	-Градостроительный план земельного участка	
06/21-7-ПЗУ	Графическая часть	
Лист-1	Общие данные. Ситуационный план	
Лист-2	Разбивочный план. М 1:500	
Лист-3	План организации рельефа. М 1:500	
Лист-4	План земляных масс. М 1:500	
Лист-5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист-6	План благоустройства территории. М 1:500	
Лист-7	План покрытий и озеленения М 1:500	
Лист-8	Узлы покрытий М 1:25	
Лист-9	Схема организации дорожного движения	
Лист-10	Схема размещения парковочных мест.	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-7-ПЗУ-С						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Данный раздел проектной документации на строительство объекта: «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-7) разработан в соответствии с требованиями:

1. Нормативных документов:

- «Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 года №605 (в редакции с изменениями на 25.04.2023).
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений». (в ред. от 10.07.2022 с изм.1 ,2, 3).
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», раздел 5 «Требования к земельным участкам».
- Технологические регламенты о требованиях пожарной безопасности.

2. Проект выполнен на основании:

- Документации по планировке территории, выполненной проектной организацией ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д».
- Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, об утверждении документации по планировке территории.
- Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.05.2023 г.
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером КН:61:44:0000000:181111, площадью 3743,00 кв. м.
- Технического отчета по определению планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 объекта капитального строительства: «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта в районе ул. Малиновского, 33б в г. Ростове-на-Дону» (поз. 1-7) за № Б-22-1556, выполненного ООО «ЮжГео» в сентябре 2022 года.
- Заключения МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/418/607 от 13.09.2022 г.
- Технического отчета 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года.
- Топографической съемки, выполненной ООО «ЮГео» в январе 2023 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.01.2023 г.
- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполненного ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 года.
- Письма Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (Минприроды Ростовской области) за №28.3-3.3/1054 от 05.03.2022 г.
- Письма Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/4480 от 28.11. 2022 г.

Создано

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06/21-7-ПЗУ-ТЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Шубин			06.23
ГИП		Корнелио			06.23
Н. контр.		Корнелио			06.23
Текстовая часть					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	21
ООО «АПМ «Зодчий»					

-Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-10692 от 08.12.2021 г.

-Технических условий на инженерное обеспечение проектируемого объекта.

-Специальных технических условий (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта: «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта» (ОДУ-2, поз. 1-7), согласованных заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 06.07.2023 № ИВ-203-4-44, протокол №7 от 05.07.2023).

3. Настоящим проектом предусматривается:

-расчет нормативной потребности в автостоянках;

-выполнение вертикальной планировки территории с целью обеспечения поверхностного водоотвода;

-благоустройство территории.

А) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

Освоение и застройка участка, представленного под строительство объекта: «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта» (поз. 1-7), выполняется на земельном участке, образованном в рамках документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

Земельный участок находится в Советском районе города Ростова-на-Дону. Кадастровый номер земельного участка КН:61:44:0000000:181111. Площадь участка -3743,00 кв. м.

Существующее окружение участка представлено:

-с запада с земельным участком существующего здания автосалона по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «BMW, выполненного в металлических конструкциях;

-с севера с земельным участком существующего здания автосалона по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «BMW, выполненного в металлических конструкциях; -с земельным участком, образованным в рамках ППМ, с кадастровым номером КН:61:44:0070501:293, для размещения объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками (поз. 1-6);

-с востока с земельным участком с кадастровым номером КН:61:44:0000000:181110, образованном в рамках ППМ, под размещение многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом (поз.1-2);

-с юга с земельным участком с условным номером ЗУ:15, образованном в рамках ППМ, под размещение улично-дорожной сети проектируемой жилой застройки (для организации пожарных проездов и прокладки инженерно-технических коммуникаций); с земельным участком с условным номером ЗУ:8 территории школы (поз.1-13), образованном в рамках ППМ (перспективная застройка).

По данным технического отчета 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года, земельный участок свободен от застройки и инженерных коммуникаций.

Согласно письму Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/4480 от 28.11. 2022 г., зеленые насаждения на земельном участке отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-7-ПЗУ-ТЧ						Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

По данным технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполненного ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 г., в геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен на плиоценовой террасе р. Дон. Рельеф участка спокойный. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются, с падением рельефа с северо-востока на юго-запад, от 75,78 (северо-восточная сторона участка) до 74,20 (юго-западная сторона участка). Грунтовая вода при бурении скважин установилась на глубине 2,40 - 6,20 м., от поверхности естественного (сложившегося) рельефа. Колебания УГВ находятся в пределах амплитуды сезонных колебаний 1,0 - 1,50 м. На территории участка, разведанных и эксплуатируемых месторождений полезных ископаемых нет. Площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов - суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), растительный грунт на ней отсутствует. Тип грунтовых условий по просадочности - I (первый)).

Согласно письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-10692 от 08.12.2021 г., на земельном участке охраняемые объекты археологии и объекты культурного наследия отсутствуют, земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

Земельный участок, отведенный под строительство, находится на хорошо проветриваемой, инсолируемой, с обычным шумовым фоном территории.

Земельный участок включен в систему улично-дорожной сети города. В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана города Ростова-на-Дону, транспортные связи проектируемой площадки строительства с городом осуществляются:

- с севера - ул. Доватора, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;
- с востока - ул. Малиновского, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;
- с запада - ул. Жданова, являющейся улицей местного значения.

Основные подъезды к земельному участку предусмотрены с восточной и южной стороны от проектируемых внутриквартальных проездов.

Согласно «Схеме зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону» из состава Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок входит в состав территории, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне ОЖ-8/4 - зона общественно-жилой застройки. Обоснование соответствия планируемых параметров земельного участка, предоставленного под размещение объекта капитального строительства: «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта» (поз. 1-7, далее по тексту ОДУ-2) требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

А (1)) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

Согласно градостроительному плану земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0, от 18.05.2023 г., выполненному Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, для размещения объекта капитального строительства, на отведенном земельном участке, площадью 3743,00 кв. м., с кадастровым номером КН:61:44:0000000:181111 выделены особые условия использования территории:

-Земельный участок расположен в границах приаэродромных территорий аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)».

Представлены:

-Заключение МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/418/607 от 13.09.2022 г.

-Технический отчет по определению планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского, 33б в г. Ростове-на-Дону» за № Б-22-1556, выполненного ООО «ЮжГео» в сентябре 2022 года.

Объект капитального строительства с координатами в системе ПЗ-90.02 в соответствии с отчетом № 22-1556, подготовленным ООО «ЮжГео», располагается вне зоны полос воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный).

На основании данных технического отчета за № Б-22-1556 получено заключение МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта строительства №77/418/607 от 13.09.2022 г. - объект с максимальной проектной абсолютной высотой в наивысшей точке 99,17 м (до верха парапетных частей кровельных надстроек) при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 76.95 принятой проектом, (при отн. отм.0.000, соответствующей абс. отм.76.00 в соответствии с техническим отчетом № Б-22-1556 по определению координат высоты препятствий в системе ПЗ-90.02), не превышающей абсолютную высоту 165 м., как препятствие не оказывает влияния на безопасность полетов на аэродроме «Ростов-на-Дону (Центральный)». Объект капитального строительства не предусматривает размещение радиотехнических и иных объектов, функционирование которых могут повлиять на безопасность полетов воздушных судов и создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме.

Согласно заключению в/ч 41497 № 77/418/607 от 13.09.2022 г. объект капитального строительства располагается в границах зоны с повышенными значениями уровня авиационного шума от воздействия шума авиационных двигателей при выполнении полетов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный) в следствии чего в проекте применены эффективные строительные материалы и конструкции с высокими шумоизоляционными характеристиками для наружных стен, в том числе и для заполнения оконных проемов в наружных ограждающих конструкциях. Данные решения отражены в разделе 06/21-7-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродрома - «Ростов-на-Дону «Северный».

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео» земельный участок находится за пределами границ подзоны №3 аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» и соответственно в части ограничений установленных для данной подзоны не попадает.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
							4

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео» земельный участок находится за пределами границ подзоны №5 аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» Размещаемый на земельном участке объект капитального строительства не является опасным производственным объектом, определенным Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных процессов», функционирование которого может повлиять на безопасность полетов воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

-Земельный участок расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

Размещаемый на земельном участке объект капитального строительства не предусматривает размещение производств, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео», земельный участок в части ограничений не попадает в границы приаэродромных территории и соответственно не находится в границах какой-либо подзоны аэродромов «Батайск», «Платов» (находится за пределами приаэродромных территорий). Расположение и максимальная высота проектируемого объекта капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродромов «Батайск», «Платов» и не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

-Земельный участок частично (полностью) расположен в границах санитарно-защитной зоны ООО "Пивоваренная компания "Балтика"- "Пивзавод Южная Заря 1974" (61:44-6.1484).

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 г.) в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта и т.п. Поскольку в границах данной санитарно-защитной зоны, которая частично (полностью) покрывает проектируемый земельный участок, размещается планируемый объект здания делового управления согласований с заинтересованными инстанциями не требуется.

-Частный сервитут, срок действия с 23.11.2021 (бессрочно). Соглашение об установлении сервитута земельного участка от 18.10.2021, ООО «Фортуна-1».

В документации проекта планировки и проекта межевания территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, а также согласно п.7 ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0, от 18.05.2023 г., информация о границах публичных сервитутов земельного участка, отсутствует (границы не установлены).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

Согласно иных показателей, по приложению №1 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0 и чертежа градостроительного плана земельного участка:

-Для земельного участка, с размещением объектов капитального строительства, согласно документации проекта планировки, установлен минимальный (максимальный) процент застройки надземными частями зданий – 53%-60%.

Площадь застройки земельного участка надземными частями здания (ОКС поз.1-7) с учетом площади застройки занятой инженерными сооружениями (ГРПШ, КСВЛ-150), принятая проектом, в процентах от площади участка составляет 59,8% (не более 60%).

-Для земельного участка, с размещением объектов капитального строительства, согласно документации проекта планировки, установлен минимальный (максимальный) процент застройки подземными частями зданий – 0%-85%.

Площадь застройки земельного участка подземными частями здания (технологические коридоры для прокладки инженерных коммуникаций), принятая проектом, в процентах от площади участка составляет 14,82% (не более 85%).

-Земельный участок, на котором предполагается строительство здания объекта делового управления, находится в границах зоны №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

Согласно муниципальному правовому акту, устанавливающего требования к благоустройству территории «Правила благоустройства города Ростова-на-Дону», утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской думы от 24.10.2017 №398 (в действующей редакции), раздел 16, пункт 1.2.3, для зоны №3, требования предъявляемые к цветовому решению не регламентируются. Цветовое решение и материалы фасадов проектируемого здания ОДУ-2 приняты исходя из применяемых материалов и цветовой палитры комплексной жилой застройки в состав которой входит проектируемый объект капитального строительства. Разработка колористических решений проектируемого здания ОДУ-2 данным разделом не предусматривается. Описание цветового решения и отделки фасадов приведены в разделе 06/21-7-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

-Земельный участок, находится в границах территориальной зоны ОЖ.

Обоснование соответствия планируемых параметров земельного участка требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

-На земельных участках, градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖ, для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующих коду 4.4 (магазины) установлен минимальный процент озеленения земельных участков 15%; -для кода 2.7.1 (хранение автотранспорта), для кода 3.3 (бытовое обслуживание), для кода 4.1 (объекты делового управления) процент озеленения земельных участков не регламентируется.

В п.2.1 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0 от 18.05.2023 г., приведены реквизиты акта, определяющего порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Согласно документации ПП и ПМ, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону №361 от 17.04.2023, для земельного участка с КН:61:44:0000000:181111, обра-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

зованного в рамках ПП и ПМ, представленного для размещения объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками, процент озеленения принят 11,4%. На территории участка площадь озеленения (всего) в процентном соотношении к земельному участку составляет 13,50% (не менее 11,4% по ППМ).

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.

В составе здания объекта делового управления, предусмотрена многоуровневая надземная открытая автостоянка с эксплуатируемой кровлей вместимостью 214 мест для постоянного хранения автомобилей проектируемой жилой застройки. До начала проектирования была проведена санитарно-эпидемиологическая экспертиза проекта расчетов загрязнения атмосферы и акустических расчетов для многоуровневой открытой стоянки объекта делового управления (поз.1-7, далее по тексту ОДУ-2) в районе расположения перспективной жилой застройки в районе ул. Малиновского 33, б.

По результатам рассмотрения документации получено экспертное заключение от 01.12.2022 №01.5-04/9084 ФБУЗ «ЦГ и Э в РО» по установлению санитарно-защитных разрывов от планируемого объекта. Санитарно-защитные разрывы от проектируемого объекта капитального строительства установлены:

-по границам проектируемого земельного участка с северо-западной, западной, юго-западной и южной сторон;

-10 метров от границ проектируемого земельного участка с северной, северо-восточной и восточной сторон.

Таким образом, планируемый объект не оказывает влияния на объекты жилого назначения, площадки благоустройства перспективной жилой застройки.

В настоящем проекте минимальное расстояние от открытой хозяйственной площадки ТБО, с отдельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП -для встроенных помещений коммерческого назначения) до нормируемых объектов, составляет более 20,0 м., что не противоречит требованию СанПиН 2.1.3684-21. Согласно СанПиН 2.1.3684-21, главаII, п.4 абзац 3 в случае отдельного накопления бытовых отходов, расстояние от открытых площадок ТБО до нормируемых объектов должно составлять не менее 8,0 м.

Вентиляционные шахты общеобменной вентиляции и шахты систем противодымной вентиляции, размещены на кровле здания и удалены на расстоянии не менее 15,0 м от существующей застройки и проектируемой перспективной жилой застройки.

В) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Для обеспечения правовых условий формирования данной территории, для размещения объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта (поз.1-7) градостроительный план земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0 подготовлен на основании:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист 7

-Документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

-Решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (в редакции с изменениями на 25.04.2023) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

Согласно документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, иных показателей ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0 от 18.05.2023, приведенных в приложении № 1 (в части наименования помещений в составе здания ОДУ-2), на земельном участке проектом предусматривается размещение здания объекта делового управления со следующим составом помещений, соответствующих порядковым номерам кода основного вида разрешенного использования земельного участка: -офисы (код 4.1); - магазины (код 4.4); -бытовое обслуживание (код 3.3); - хранение автотранспорта (код 2.7.1).

Планировочная организация и компоновка земельного участка площадки строительства выполнена с учетом:

- требований градостроительного плана земельного участка;
- сложившейся планировочной возможности -конфигурации и площади отведенного земельного участка;
- функционального зонирования территории площадки строительства;
- действующих технологических, санитарных, противопожарных требований.

Проектом определены основные композиционные и визуальные связи, масштабный строй и этажность проектируемого здания.

На земельном участке размещается здание ОДУ-2 переменной этажности 1-6 этажей. На 1-ом этаже здания размещаются офисные помещения, помещения торгового назначения и бытового обслуживания. Начиная со 2-го по 6-ой этажи (эксплуатируемая кровля здания с кровельными надстройками, занимающими более 15% от площади кровли высотного объема) размещается открытая автостоянка для хранения автомобилей проектируемой жилой застройки.

Основной 6-ти этажный объем здания ОДУ-2 размещен в северной части участка. Пристроенная одноэтажная часть размещена с южной стороны земельного участка.

Входы в помещения коммерческого назначения организованы с пешеходных частей проектируемых тротуаров с восточной и южной стороны здания ОДУ-2.

Для помещений коммерческого назначения на территории участка, с западной стороны, размещается хозяйственная площадка ТБО с отдельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП).

Для передвижения пешеходов предусмотрены тротуары.

Для транспортного обслуживания проектом предусмотрено устройство проездов, которые соединены между собой в единую систему с проектируемыми внутриквартальными проездами, имеющими выезды на магистрали общегородского и районного значения.

Основные подъезды к земельному участку, на котором размещено здание ОДУ-2, осуществляются:

-с северной стороны от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут с условным номером С2 земельного участка с кадастровым номером КН:61:44:0070501:293, образован в рамках ППМ для объекта делового управления ОДУ-1 поз.1-6) для организации проезда к проектируемым объектам капитального строительства. Внутриквартальный проезд имеет выезд на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Доватора с се-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

Лист

8

верной стороны и проектируемые внутриквартальные проезды жилой застройки с южной стороны;

-с восточной стороны от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут с условным номером С1 земельного участка с кадастровым номером КН:61:44:0000000:181108, образован в рамках ППМ для размещения многоквартирного жилого дома поз.1-1) для организации проезда к проектируемым объектам капитального строительства и далее по южной стороне земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда (земельный участок с условным номером ЗУ:15, образованный в рамках ППМ, под размещение улично-дорожной сети проектируемой жилой застройки для организации пожарных проездов и прокладки инженерно-технических коммуникаций). Проектируемый внутриквартальный проезд имеет выезды на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Малиновского с восточной стороны и существующую улицу местного значения ул. Жданова с западной стороны территории жилой застройки.

На примыкание въездов (выездов) на территорию планируемой застройки получены технические условия от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022. Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ. Мероприятия указанные в ТУ от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022 года будут выполнены непосредственно перед выполнением работ по организации устройства въезда.

Основные подъезды к встроенным в здание ОДУ объектам обслуживания (офисы, помещения торгового назначения и бытового обслуживания) осуществляются с восточной и южной сторон земельного участка от проектируемых внутриквартальных проездов.

В составе здания ОДУ-2 запроектирована надземная открытая многоуровневая автостоянка.

Въезд-выезд на уровне автостоянки осуществляется с северной стороны земельного участка с отметки дорожных покрытий проектируемых проездов по закрытой прямолинейной рампе. Продольный уклон рампы на въезде, защищенной от атмосферных осадков, принят 12% (не более 18%).

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

Вся свободная от застройки, проездов, дорожек и площадок территория, прилегающая к зданию (в границах участка), озеленяется.

Планируемые параметры земельного участка, а также этажность, высота и габаритные размеры проектируемого здания приняты не выше значений, установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны и параметров приведенных в документации по планировке территории с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта, согласно требований и особых условий градостроительного плана земельного участка, а также требований СанПиН к инсоляции окружающей застройки:

-площадь застройки ОКС (поз.1-7) с учетом площади застройки занятой инженерными сооружениями (ГРПШ, КСВЛ-150) составляет 59,8% (не более 60%, по ППМ и «иных показателей» приложения №1 ГПЗУ);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

Лист

9

-площадь площадок благоустройства в процентах от площади участка не регламентируется (по ППМ и регламенту для данной территориальной зоны, ПЗЗ г. Ростова -на-Дону в действующей редакции);

-площадь озеленения (всего) земельного участка в процентах от площади участка составляет 13,50% (не менее 11,4% по ППМ);

-площадь озеленения земельного участка под которой отсутствуют подземные части, в процентах от площади озеленения всего земельного участка, составляет 100% по ППМ (не менее 15%, по регламенту для данной территориальной зоны, ПЗЗ г. Ростова -на-Дону в действующей редакции);

-этажность проектируемого здания, размещаемого на земельном участке, принята 6 этажей (не менее 6-ти надземных этажей, по ППМ);

-максимальная высота здания, размещаемого на земельном участке (ПЗЗ г. Ростова-на Дону ст.25, п.п.4.1, 4.2) в метрах по вертикали от минимальной проектной отметки поверхности земли на входах в здание до наивысшей точки плоской крыши здания (кровельные надстройки), составляет 21,54 м (не более 25,0 метров, по ППМ);

-высота проектируемого здания в абсолютных отметках, принятая с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 76.95, принятой проектом, составляет, до верха парапетных частей кровельных надстроек 99,17 м (не более 165,00м -Заключение Войсковой части 13.09.2022 № 77/418/607, о возможности размещения объекта на рассматриваемом участке при отн. отм.0.000, соответствующей абс. отм.76.00 в соответствии с техническим отчетом № Б-22-1556 по определению координат высоты препятствий в системе ПЗ-90.02).

Размещение и ориентация здания ОДУ-2 на генеральном плане, не влияет на нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир проектируемой и перспективной жилой застройки. Расчет продолжительности инсоляции приведен в приложении №2 к разделу 06/21-7-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

Проектом предусматривается прокладка наружных инженерных сетей водоснабжения, сетей бытовой и дождевой канализации, телефонизации, электроснабжения.

Привязка (разбивка на местности) границ отведённого земельного участка, проектируемого здания и сооружений, а также, осей проектируемых проездов выполнена в координатах МСК 61.

Привязка (разбивка на местности) проектируемых площадок и тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемого здания и сооружений.

Генеральный план под размещение объекта капитального строительства решен с учетом противопожарных требований. Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин вокруг объекта капитального строительства, в части ширины и не нормативных расстояний от стен проектируемого здания ОДУ-2 до внутреннего края проездов, установки пожарной техники и возможности доступа пожарных команд в каждое помещение здания ОДУ-2, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 06.07.2023 № ИВ-203-4-44, протокол №7 от 05.07.2023).

Максимальная пожарно-техническая высота проектируемого здания ОДУ-2, размещаемого на земельном участке, от уровня покрытий проезда для пожарных машин до верха ограждения

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

эксплуатируемой кровли здания 6-ти этажного объема составляет 19,37 м (от 13,0 до 46 метров включительно).

Согласно требованиям пункта 3.2 СТУ, по пожарной безопасности к генеральному плану, основной пожарный проезд, предназначенный для установки пожарной техники, запроектирован с двух продольных сторон (восточная и южная сторона здания) имеющий выезды на ул. Доватора с северной стороны земельного участка, ул. Малиновского с восточной стороны земельного участка, ул. Жданова с западной стороны земельного участка.

Согласно требованиям пункта 3.3 СТУ о расстояниях от здания до внутреннего края пожарных проездов:

-для 6-ти этажной части здания ОДУ-2 с эксплуатируемой кровлей, при пожарно-технической высоте от 13 до 46 метров, согласно п.8.6 СП 4.13130, ширина полосы движения и установки пожарной техники принята не менее 4,20 метра (общая ширина проезда принята 6,0 м) с отступом от здания до внутреннего края выделенной полосы от 2,50 до 4,10 метра с восточной стороны здания на участке протяженностью не менее 30,0 метров;

-для одноэтажной пристроенной части здания ОДУ-2, при пожарно-технической высоте до 13 метров, согласно п.8.6 СП 4.13130, ширина полосы движения и установки пожарной техники принята не менее 3,50 метров (общая ширина проезда принята 6,0 м) с отступом от здания до внутреннего края выделенной полосы 5,00 метров с южной стороны и не более 25,0 метров с восточной стороны.

Согласно требованию п.1, табл.2 СТУ, ввиду отсутствия нормативных противопожарных расстояний (разрывов) между проектируемым зданием ОДУ-2 и существующим зданием автосалона по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «BMW с западной стороны, на западной стене проектируемого здания предусмотрено устройство водяной дренчерной завесы. Решения по размещению данной завесы отражены в соответствующих разделах настоящей проектной документации.

Расчет автостоянок

Исходные данные для расчета приняты по технико-экономическим показателям, приведенными в разделе 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

Площадь встроено-пристроенных помещений коммерческого назначения, размещенных на 1-ом этаже здания ОДУ-2: - магазины -901,92 м².; -офисные помещения-415,77 м². На первом этаже здания размещено помещение по оказанию населению бытовых услуг (мастерская по ремонту сотовых телефонов и компьютерной техники) на 9 рабочих мест.

Расчетные показатели

Определение обеспеченности автостоянками встроенных помещений коммерческого назначения

Расчет выполнен в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.05.2023 г.

1.1 Для вида разрешенного использования земельного участка, соответствующему порядковому номеру кода 4.4 (объекты торгового назначения - магазины мелкооптовой и розничной торговли: 1 место на 30 м² общей площади) -предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности не нормируются:

$$901,92 \text{ м}^2 : 30 \text{ м}^2/\text{место} = 30 \text{ мест}$$

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

Лист

11

1.2 Для вида разрешенного использования земельного участка, соответствующему порядковому номеру кода 4.1 (офисные помещения: 1 место на 50 м² общей площади) - предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности не нормируются:

$$415,77 \text{ м}^2 : 50 \text{ м}^2/\text{место} = 8 \text{ мест}$$

1.3 Для вида разрешенного использования земельного участка, соответствующему порядковому номеру кода 3.3 (объекты коммунально-бытового обслуживания (ремонтные мастерские)): 1 место на 1 рабочее место приемщика) - предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности не нормируются:

$$9 \text{ раб. место} : 1 \text{ м}/\text{место} = 9 \text{ мест}$$

Всего по расчету обеспеченность автостоянками временного хранения автомобилей сотрудников встроенных помещений коммерческого назначения (офисы + магазины + ремонтная мастерская) составляет **47 мест**, в том числе общее количество мест для МГН - $47 \times 0,1 = 5$ мест, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $47 \times 0,05 = 3$ места. Парковочные места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на стоянках временного хранения автомобилей.

Проектные показатели

Принятое проектом количество парковочных мест временного хранения автомобилей для объекта капитального строительства «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта» (поз. 1-7) составляет **47 мест** (всего), в том числе:

-5 мест МГН (максимально допустимый уровень территориальной доступности не нормируется) на прилегающем земельном участке с западной стороны проектируемого земельного участка, с въездом с ул. Жданова, в проектируемом парковочном кармане (поз. Р1 по ГП) предусмотренном и разработанном в рамках ППМ. На организацию данной парковки получены технические условия от ДАД и ОДД №132/22/141 от 01.07.2022. Местоположение парковки и организация въездов (примыканий) согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

-42 места (максимальный уровень территориальной доступности не нормируется) на земельном участке с КН:61:44:0070304:48, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 м, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 450 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022). Профицит 327 парковочных места (с учетом размещения 70 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями коммерческого назначения (поз.1-1); -11 парковочных мест временного хранения автомобилей для помещений коммерческого назначения здания объекта делового управления ОДУ-1 (поз1-6)) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта представлена в графической части раздела лист 10-ПЗУ.

Инв. № подл.							06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
								12
Взам. инв. №							06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
Подпись и дата								
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Стоянки МГН

На прилегающей к земельному участку территории (западная сторона), в проектируемом парковочном кармане (поз. Р1 по ГП) предусмотренном и разработанном в рамках ППМ, для сотрудников помещений коммерческого назначения проектом предусмотрены парковочные места для хранения личного транспорта представителей МГН, согласно расчетных показателей, всего 5 парковочных мест, из них 3 места МГН М4. Парковочные места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на стоянках временного хранения автомобилей. На организацию данной парковки получены технические условия от ДАД и ОДД №132/22/141 от 01.07.2022. Местоположение парковки и организация въездов (примыканий) согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

Кроме того, согласно техническому заданию заказчика на проектирование объекта капитального строительства, в составе здания объекта делового управления (ОДУ-2) предусмотрена надземная многоуровневая открытая автостоянка вместимостью 214 мест для постоянного хранения автомобилей проектируемой и перспективной жилой застройки, предусмотренных в ППМ к размещению в качестве компенсационных мероприятий. В данной автостоянке, для проектируемой и перспективной жилой застройки, дополнительно выделено 22 парковочных места (10% от общего числа мест хранения автомобилей в данной автостоянке) для МГН группы мобильности М1. Данные парковочные места размещены на втором надземном уровне автостоянки. Парковочные места для МГН с нарушениями опорно-двигательного аппарата (группы М2-М4) размещаются в границах отведенных земельных участков проектируемой и перспективной жилой застройки.

Расчет площади озелененной территории

Согласно документации проекта планировки территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от от 17.04.2023 года №361, для земельного участка с КН:61:44:0000000:181111, образованного в рамках ППМ под размещение здания ОДУ-2 (поз.1-7), минимальный процент площади озеленения (всего) от площади земельного участка принят 11,4%. На территории участка площадь озеленения (всего) в процентном соотношении к земельному участку составляет **13,50%** (не менее 11,4% по ППМ). На территории участка, свободной от застройки, проездов и тротуаров, предусмотрено озеленение (газоны в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части), площадью **505,37 м²** (100%- в открытом грунте, что не менее 15 % по регламенту).

Расчет площади площадок благоустройства

Согласно документации проекта планировки территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от от 17.04.2023 года №361, для земельного участка с КН:61:44:0000000:181111, образованного в рамках ППМ под размещение здания ОДУ-2 (поз.1-7), минимальный процент и площадь площадок благоустройства не устанавливается. На территории земельного участка предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП -1 по ГП), площадью 16,37 м².

Расчет бытовых отходов (ТБО)

Число устанавливаемых мусоросборников (контейнеров) определяется исходя из вместимости объекта, нормы накопления и сроков хранения отходов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
										13
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

В соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изм.1,2,3) общее количество коммунальных отходов по городу с учетом общественных зданий составляет 1500 литров чел/год или 4,11 л/день.

Количество бытовых отходов на расчетное количество сотрудников в день для встроенных помещений коммерческого назначения (офисы, магазины, предприятие бытового обслуживания) составляет:

$4,11 \times 62 = 254,82$ л/день, где 62 чел. -сотрудники встроенных помещений коммерческого назначения.

На территории земельного участка предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП -1 по ГП), площадью 16,37 м² с установкой блока из 3-х контейнеров объемом 500 литров каждый для раздельного сбора ТБО.

Расчет нормативного размера земельного участка

Согласно документации проекта планировки территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, минимальный и максимальный показатель нормативной площади земельного участка, предоставленного для размещения объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автомобилей и автомобильными мойками (поз.1-7), не устанавливается. Площадь земельного участка с кадастровым номером КН:61:44:0000000:181111, образованного в рамках ППМ для размещения здания ОДУ-2 (поз.1-7), составляет 3743,00 м².

Г) Технико-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Прим.
1	Площадь земельного участка	м.кв.	3743,00	
2	Площадь застройки, в том числе:	м.кв.	2238,8	
	-ОКС (поз.1-7)	м.кв	2234,24	59,7%
	-инж. сооружения (ГРПШ, КСВЛ-150)	м.кв	4,56	
3	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м.кв.	1335,90*	Прим. п.1
	-без учета площади покрытий под зданием на опорах	м.кв.	998,83	
4	Площадь озеленения (газоны в открытом грунте)	м.кв.	505,37	всего
5	Процент застройки (ОКС+инж.сооружения)	%	59,8	Не более 60% по ППМ
6	Процент озеленения (всего)	%	13,50	Не менее 11,4% по ППМ
7	Процент озеленения (в открытом грунте)	%	100	Не менее 15% от площади озеленения всего, по регламенту ПЗЗ
8	Площадь площадок благоустройства (хозяйственная площадка ТБО)	м.кв	16,37*	Не регламентируется
Баланс территории		м.кв	3743,00	

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

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

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

Лист

14

ПРИМЕЧАНИЯ к табл ТЭП земельного участка:

1. Показатели со звездочкой в подсчет баланса территории участка не входят.

Д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

По данным инженерно-геологических изысканий (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполнен ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 года) на земельном участке опасные геологические и инженерно-геологические процессы (эрозия, оползни, карст, суффозия) отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется.

Земельный участок расположен за пределами прибрежных зон естественных водотоков. В связи с этим защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных воздействий паводковых вод не требуется.

По данным инженерно-геологических изысканий, грунтовые воды вскрыты на глубине 2,4-6,2м (абс. отм. 68,74-73,06 м) от поверхности естественного (сложившегося) рельефа и не оказывают негативного влияния на элементы благоустройства. В связи с этим, инженерная защита элементов благоустройства на земельном участке от негативного воздействия грунтовых вод не требуется.

По данным инженерно-геологических изысканий прогнозируется подъем уровня грунтовых вод за счет инфильтрации атмосферных осадков и утечек из водонесущих коммуникаций. Амплитуда сезонного колебания УГВ находится в пределах от 1,0 до 1,5 м. Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей осуществляется к проектируемым внутриплощадочным сетям инженерных коммуникаций. Прокладка наружных водонесущих коммуникаций выполняется с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта, сброса аварийных вод. Мероприятия по защите, заглубленных элементов и конструкций объекта капитального строительства от грунтовых вод приведены в разделе КР-2. По периметру здания выполняется отмостка, совмещенная с тротуарами. Ширина отмостки по периметру принята не менее 1,50 м. (по данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности -I (первый)).

В составе мероприятий по защите от воздействия поверхностных вод по разделу 2 "Схема планировочной организации земельного участка" предусматривается вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод. Отвод ливневых вод, предусматривается по проездам в проектируемую внутриплощадочную сеть дождевой канализации закрытого типа с устройством дождеприемных закрытых лотков, установленных вдоль проездов, и дождеприемных колодцев с подключением к проектируемой общей сети ливневой канализации группы жилой застройки с последующим выбросом в проектируемые локальные очистные сооружения.

До начала строительства здания объекта делового управления проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства.

По данным инженерно-геологических изысканий, площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов – суглинков темно-бурого цвета, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), и растительный грунт на ней

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

Лист

15

отсутствует. В связи с этим на площадке строительства в зоне производства земляных работ мероприятий по рекультивации плодородного слоя почвы, срезка существующего растительного грунта настоящим проектом не предусмотрена.

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

В состав мероприятий по инженерной подготовке участка строительства входят следующие работы:

- разборка существующих покрытий и выравнивание - предварительная (грубая) вертикальная планировка площадки строительства;

- перемещение земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс.

Мероприятия по инженерной подготовке установлены с учетом инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территории, с учетом глубины заложения низа подошвы фундамента от поверхности земли в зависимости от перепада рельефа площадки строительства. Проектом предусматривается выемка грунта, выполняемая при устройстве котлована, нарезке корыт для восстановления и устройства дорожной одежды проездов и тротуаров прилегающей к участку территории.

Е) Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.

Вертикальная планировка земельного участка выполнена на топографической съемке в М1:500 подготовленной на основании технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий, шифр 06К-22 ИГДИ, выполненного ООО «ЮGeo» в январе 2023 года.

1.1 Проектируемая застройка размещена на спокойном рельефе. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются, с падением рельефа с северо-востока на юго-запад, от 75,78 (северо-восточная сторона участка) до 74,20 (юго-западная сторона участка). Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории. Вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом обеспечения поверхностного водоотвода, с учетом максимального сохранения существующего рельефа на прилегающей территории. Территория предусмотрена с минимальным подъемом отметок. Вертикальная планировка участка решена сплошным способом, в увязке с существующим рельефом.

На площадке строительства запроектировано устройство планировочных насыпей и выемок, которые сопрягаются с прилегающим естественным рельефом встык. Ввиду перепада рельефа местности проектируемого участка и прилегающей территории от 0,2 м до 2,0 м с западной стороны и от 2,0 м до 1,3 м с северной стороны по границам земельного участка предусматривается устройство подпорных стен. Объемы земляных работ по устройству фундаментов проектируемого здания учтены в разделе «Конструктивные решения» настоящего проекта.

Отсыпка и уплотнение грунта должно производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2017 «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. Отсыпка (вертикальная планировка) газонов производится привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина растительного слоя составляет не менее 0,15 м. Отсыпаемый растительный грунт уплотнению не подлежит.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-7-ПЗУ-ТЧ

Лист

16

За относительную отметку 0.000, принят уровень чистого пола 1-го этажа 6-ти этажного объема здания ОДУ, соответствующая абсолютной отметке 76.95 по генплану. Система высот - Балтийская. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия проездов, тротуаров и площадок, а также к верху свободно спланированных участков территории.

Проектируемые уклоны по проездам, тротуарам и площадкам в границах земельного участка соответствуют нормативным значениям, и колеблются в пределах от 5 ‰ до 80 ‰. Поперечные уклоны тротуаров основных пешеходных частей приняты 1%.

Проектом предусмотрен сброс поверхностных дождевых стоков с проездов планируемой территории к проектируемой закрытой сети ливневой канализации. Отдельным проектом предусмотрено размещение ЛОС ливневых стоков проектируемой жилой застройки, в составе которой находится здание объекта делового управления (поз.1-7).

Ж) Описание решений по благоустройству территории

На территории проектируемого объекта делового управления проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство проездов;
- устройство тротуаров;
- установка стационарного оборудования на проектируемой хозяйственной площадке;
- посев газонов, посадка деревьев и кустарников на территории, свободной от застройки и покрытий.

На территории участка, свободной от застройки и проездов, предусмотрено озеленение. Газоны предусмотрены из многолетних трав. Настоящим проектом предусмотрено, на вновь устраиваемых газонах нанесение привозного растительного грунта слоем не менее 0,15 м. Растительный грунт уплотнению не подлежит. Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний - одновременно с посевом озимых. В границах земельного участка в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания, проектом предусмотрена высадка зеленых насаждений с использованием саженцев лиственных и хвойных пород деревьев с учетом нормативных расстояний до зданий и инженерных сетей. 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.

На территории земельного участка здания ОДУ-2 предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП -1 по ГП) с установкой блока из 3-х контейнеров объемом 500 литров каждый для раздельного сбора ТБО. Хозяйственная площадка непосредственно примыкает к проезду имеет покрытие их бетонной тротуарной плитки, б=0,04 м.

В рамках разработанного и утвержденного ППМ, на прилегающей к земельному участку территории (западная сторона за границами проектируемого земельного участка), в парковочном кармане проектируемого проезда, предусматривается стоянка временного хранения автомобилей (гостевая стоянка, поз. Р1 по ГП), которая выполнена с применением асфальтобетонного покрытия.

Проектируемые проезды приняты шириной 6,0 метров, имеют асфальтобетонное покрытие. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин. Проектируемые тротуары, и тротуары совмещенные с отмосткой здания, приняты шириной 1,50-2,0 метра и имеют твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки, б=0,04 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-7-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа: - проезды - Бр100.30.15.; - тротуары, газоны - Бр100.20.8, Бр100.25.8. Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

План благоустройства приведен в графической части раздела 06/21-7-ПЗУ, лист 6.

План покрытий приведен в графической части раздела 06/21-7-ПЗУ, лист 7.

Узлы покрытий приведены в графической части раздела 06/21-7-ПЗУ, лист 8.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к доступным входам в здание ОДУ:

-на перепадах высот для обеспечения доступности маломобильными группами населения запроектированы съезды и пандусы с покрытием из тротуарной плитки, перепад в местах съезда пандусов на проезжую часть не превышает 0,015м., бордюрные пандусы приняты шириной в свету между бордюрными камнями от 1,5 до 2,0 м., с продольным уклоном не более 80‰ (1:12);

-продольные уклоны от входа на участок до входов в здание ОДУ не превышают 5%, поперечные 1%;

-высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

На тротуарах в местах съезда на проезжую часть, перед бордюрными пандусами на расстоянии 0,80 м., от начала съезда предусматриваются полосы из тротуарной тактильной плитки с продольными параллельными рифами по ГОСТ Р 52875-2018, шириной 0,50 м. На тротуарах на подходах к входным группам, встроенных в здание ОДУ помещений коммерческого назначения, перед входами, устраиваются полосы из тротуарной тактильной плитки с рифами в виде усеченных конусов, расположенных в линейном порядке по ГОСТ Р 52875-2018, шириной 0,50 м. Проектом предусмотрено освещение территории. Наружное освещение и поливочный водопровод запроектированы в соответствующих частях проектной документации.

3) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.

Не требуется. Объект не производственного назначения. Отведенный земельный участок, предназначен для строительства объекта делового управления.

И) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Не требуется. Объект не производственного назначения. Отведенный земельный участок, предназначен для строительства объекта делового управления.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
							18

К) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Не требуется. Объект не производственного назначения. Отведенный земельный участок, предназначен для строительства объекта делового управления.

Л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана города Ростова-на-Дону, рассматриваемая территория включена в общую схему улично-дорожной сети города.

Основные транспортные связи проектируемой площадки строительства с городом осуществляются:

-с севера - ул. Доватора, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

-с востока - ул. Малиновского, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

-с запада - ул. Жданова и пер. Зарядный, являющимися улицами местного значения.

Транспортная схема предусматривает следующие виды доступности:

-подъезд пожарной техники;

-въезд пожарной техники на территорию;

-въезд и выезд личного автотранспорта на территорию и многоуровневую надземную открытую автостоянку.

Основные подъезды к земельному участку, на котором размещено здание ОДУ-2, осуществляются:

-с северной стороны от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут с условным номером С2 земельного участка с кадастровым номером КН:61:44:0070501:293, образован в рамках ППМ для объекта делового управления ОДУ-1 поз.1-6) для организации проезда к проектируемым объектам капитального строительства. Внутриквартальный проезд имеет выезд на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Доватора с северной стороны и проектируемые внутриквартальные проезды жилой застройки с южной стороны;

-с восточной стороны от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут с условным номером С1 земельного участка с кадастровым номером КН:61:44:0000000:181108, образован в рамках ППМ для размещения многоквартирного жилого дома поз.1-1) для организации проезда к проектируемым объектам капитального строительства и далее по южной стороне земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда (земельный участок с условным номером ЗУ:15, образованный в рамках ППМ, под размещение улично-дорожной сети проектируемой жилой застройки для организации пожарных проездов и прокладки инженерно-технических коммуникаций). Проектируемый внутриквартальный проезд имеет выезды на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Малиновского с восточной стороны и существующую улицу местного значения ул. Жданова с западной стороны территории жилой застройки.

На примыкание въездов (выездов) на территорию планируемой застройки получены технические условия от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022. Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомо-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-7-ПЗУ-ТЧ						Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	19

бильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ. Мероприятия указанные в ТУ от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022г будут выполнены непосредственно перед выполнением работ по организации устройства въезда.

Основные подъезды к встроенным в здание ОДУ объектам обслуживания (офисы, помещения торгового назначения) осуществляются с восточной и южной сторон земельного участка от проектируемых внутриквартальных проездов.

Для разгрузки автомобилей и загрузки помещений ритейла, встроенных в ОДУ, на локальном участке внутриквартального проезда (публичный сервитут с условным номером С2 земельного участка с кадастровым номером КН:61:44:0070501:293 образован в рамках ППМ для организации проезда к проектируемым объектам капитального строительства) с северной стороны предусмотрена разгрузочная площадка на 2 автомобиля марки «Газель» с задним гидробортом. Данная площадка предусмотрена вдоль северной стороны здания длиной 16,0 метров, шириной 2,5 м., с учетом ширины полосы движения и установки пожарной техники не менее 3,50 метров (общая ширина проезда принята 6,0 м).

В составе здания ОДУ-2 запроектирована надземная открытая многоуровневая автостоянка.

Въезд-выезд на уровни автостоянки осуществляется с северной стороны земельного участка с отметки дорожных покрытий проектируемых проездов по закрытой прямолинейной рампе. Продольный уклон рампы на въезде, защищенной от атмосферных осадков, принят 12% (не более 18%).

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон для организации мест временного хранения транспорта (стоянка поз. Р1 по ГП, на прилегающей территории с западной стороны участка проектирования, предусмотрена в рамках разработанного ППМ) около объектов обслуживания с учетом максимального разделения пешеходных и транспортных потоков и снижения интенсивности движения транспорта по территории проектируемого земельного участка. Для передвижения пешеходов предусмотрены тротуары с твердым покрытием шириной 1,5 м-2,0 м.

Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин, ширины и расстояний от проектируемого здания до внутреннего края проездов, установки пожарной техники, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 06.07.2023 № ИВ-203-4-44, протокол №7 от 05.07.2023).

Согласно требованиям СТУ, по пожарной безопасности к генеральному плану, основной пожарный проезд, предназначенный для установки пожарной техники, запроектирован с двух продольных сторон (восточная и южная сторона здания) имеющий выезды на ул. Доватора с северной стороны земельного участка, ул. Малиновского с восточной стороны земельного участка, ул. Жданова с западной стороны земельного участка. Для 6-ти этажной части здания ОДУ-2 с эксплуатируемой кровлей, при пожарно-технической высоте от 13 до 46 метров, согласно п.8.6 СП 4.13130, ширина полосы движения и установки пожарной техники принята не менее 4,20 метра (общая ширина проезда принята 6,0 м) с отступом от здания до внутреннего края выделенной полосы от 2,50 до 4,10 метра с восточной стороны здания на участке протяженностью не менее 30,0 метров. Для одноэтажной пристроенной части здания ОДУ-2, при

Взам. инв. №		06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист 20			
	Подпись и дата					
				Инв. № подл.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		Подпись	Дата

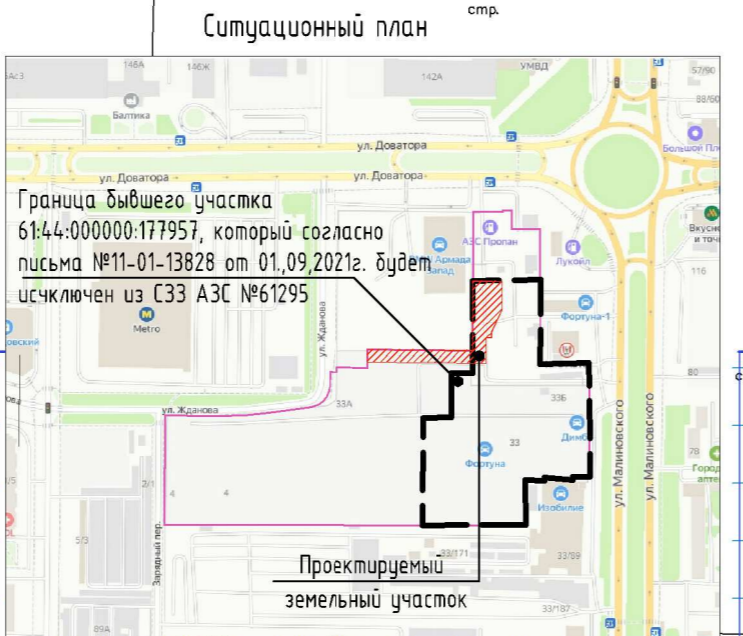
пожарно-технической высоте до 13 метров, согласно п.8.6 СП 4.13130, ширина полосы движения и установки пожарной техники принята не менее 3,50 метров (общая ширина проезда принята 6,0 м) с отступом от здания до внутреннего края выделенной полосы 5,00 метров с южной стороны и не более 25,0 метров с восточной стороны.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-7-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		21

Каталог координат углов поворота границ участка

Номер точки	Координаты	
	X(м)	Y(м)
1	423396.60	2196105.60
2	423400.45	2496105.7
3	423410.45	2196105.95
4	423409.30	2196151.1
5	423407.56	2196219.68
6	423482.84	2196221.6
7	423482.57	2196231.61
8	423482.03	2196253.48
9	423450.67	2196252.68
10	423426.62	2196240.72
11	423421.23	2196240.58
12	423421.38	2196234.94
13	423393.34	2196234.22
Площадь 0.3743 га		

423500
2196150



Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	Изм.2
2	Разбивочный план. М1:500	Изм.2, Изм.1
3	План организации рельефа. М1:500	Изм.2, Изм.1
4	План земляных масс. М1:500	Изм.2, Изм.1
5	Сводный план инженерных сетей. М1:500	Изм.2, Изм.1
6	План благоустройства территории. М1:500	Изм.2
7	План покрытий и озеленения. М1:500	Изм.2
8	Узлы покрытий. М1:25	Изм.1.
9	Схема организации дорожного движения.	
10	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта.	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Поз.	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м.кв.	3743	
2	Площадь застройки	м.кв.	2238.8	
	в т.ч.-объект капитального строительства (поз. 1-7)	м.кв.	2234.24	
3	-инженерные сооружения (ГРПШ, КСВЛ-150)	м.кв.	4.56	
	Площадь твердых покрытий	м.кв.	1335.9	
4	в т.ч. без учета площади покрытия под зданием.	м.кв.	998.83	
	Площадь озеленения (газоны, спец покрытия с озеленением)	м.кв.	505.37	
5	Процент застройки	%	59.8	
6	Процент озеленения	%	13.50	
7	Баланс территории	м.кв.	3743	

*Значение показателя не входит в баланс территории.
ПРИМЕЧАНИЕ:
1.Площадь застройки определена по внешнему обводу стилобатной части с учетом всех выступающих частей и крылец проектируемого комплекса.

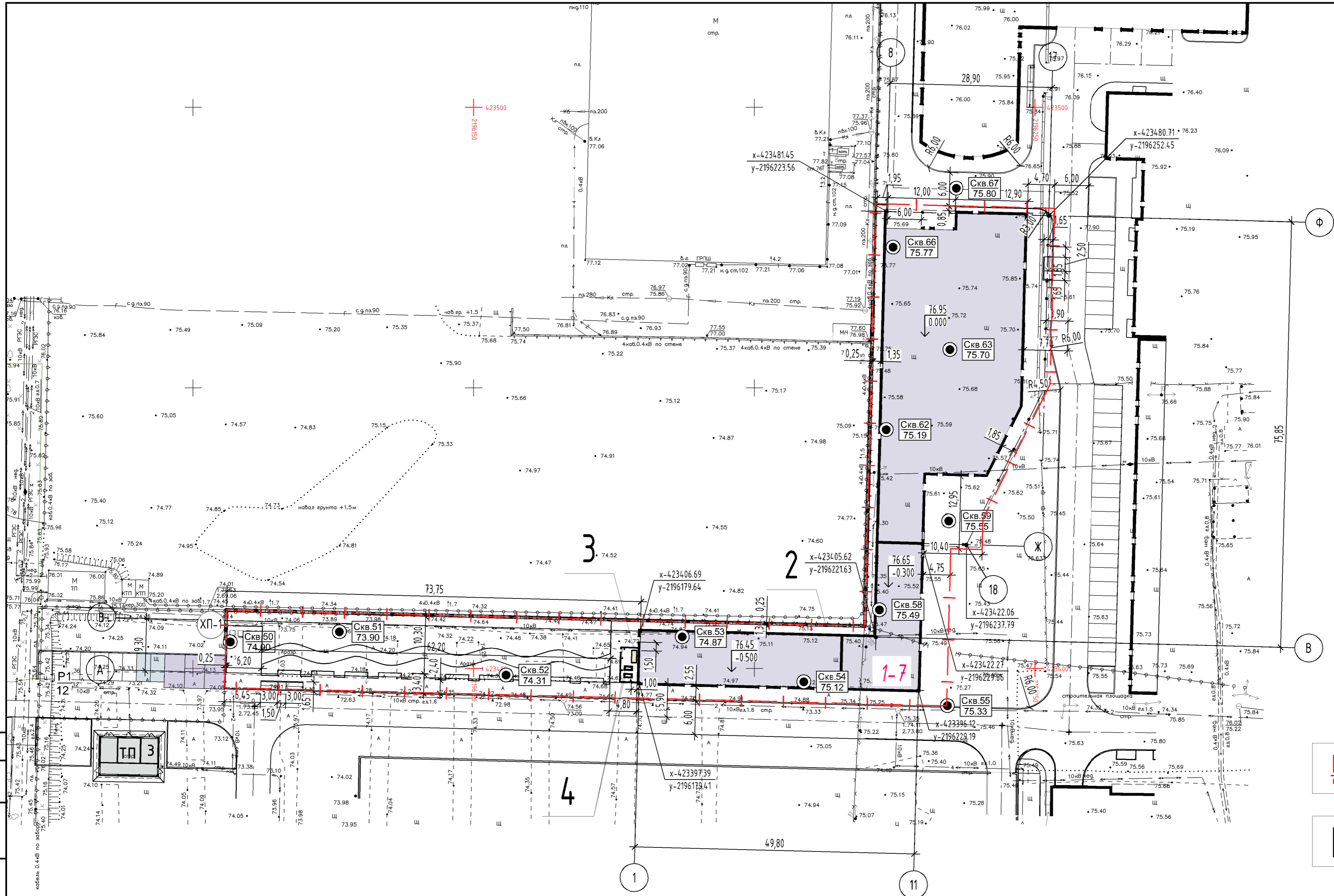
1. Проект выполнен на основании:
разбивочного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0840-0
задания на проектирование "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта (поз. 1-7)" утвержденного Заказчиком - технический отчет 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЮГео» в январе 2023 года.
2. Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, и безопасном использовании прилегающей к ним территории и соблюдения технических условий.
3. В плановом отношении привязку выполнять по координатам. см.л. ПЗУ- л.2. Привязку выполнить по осям зданий, проверить привязку от разбивочных базисов.
4. Земляные работы производить только при наличии разрешения на разрытие, полученного в комиссии при администрации города, в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства, с соблюдением действующих строительных норм и правил.
5. Система координат - МСК-61. Система высот - Балтийская.

Условные обозначения

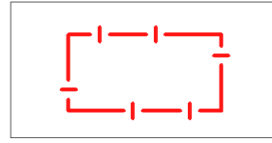
	Границы земельного участка с номерами характерных точек		Приаэродромные территории аэродромов: "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону (Северный)"
	Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		Граница санитарно-защитной зоны для ООО "Пивоваренная компания" "Балтика"- "Пивзавод Южная Заря 1974"
	Минимальные отступы от границ земельного участка		Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений

				06/21-7-ПЗУ		
Изм.2	1			Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработала	Сидорова К.				08.23	
Проверил	Щубин С.В.				05.23	
ГАП	Сивцов В.А.				05.23	
ГИП	Корнелио В.Э.				05.23	
Н контр.	Корнелио В.Э.				05.23	
				Схема планировочной организации земельного участка		
				Общие данные		

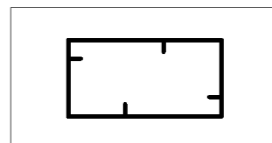
Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №



Условные обозначения



Граница земельного участка



Ограждение ГРПШ

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м ²		Строительный объём, м ³	
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего	здания	всего
1-7	Объект делового управления	1-5			2234.24	2234.24	9384.2	9384.2	27098.51	
2	Подпорная стена (ПС1)	-	1							
3	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1		1.98	1.98				
4	Котлы стальные водогрейные КСВЛ-150	-	2		1.29	2.58				
Сооружения в границах проекта планировки и межевания										

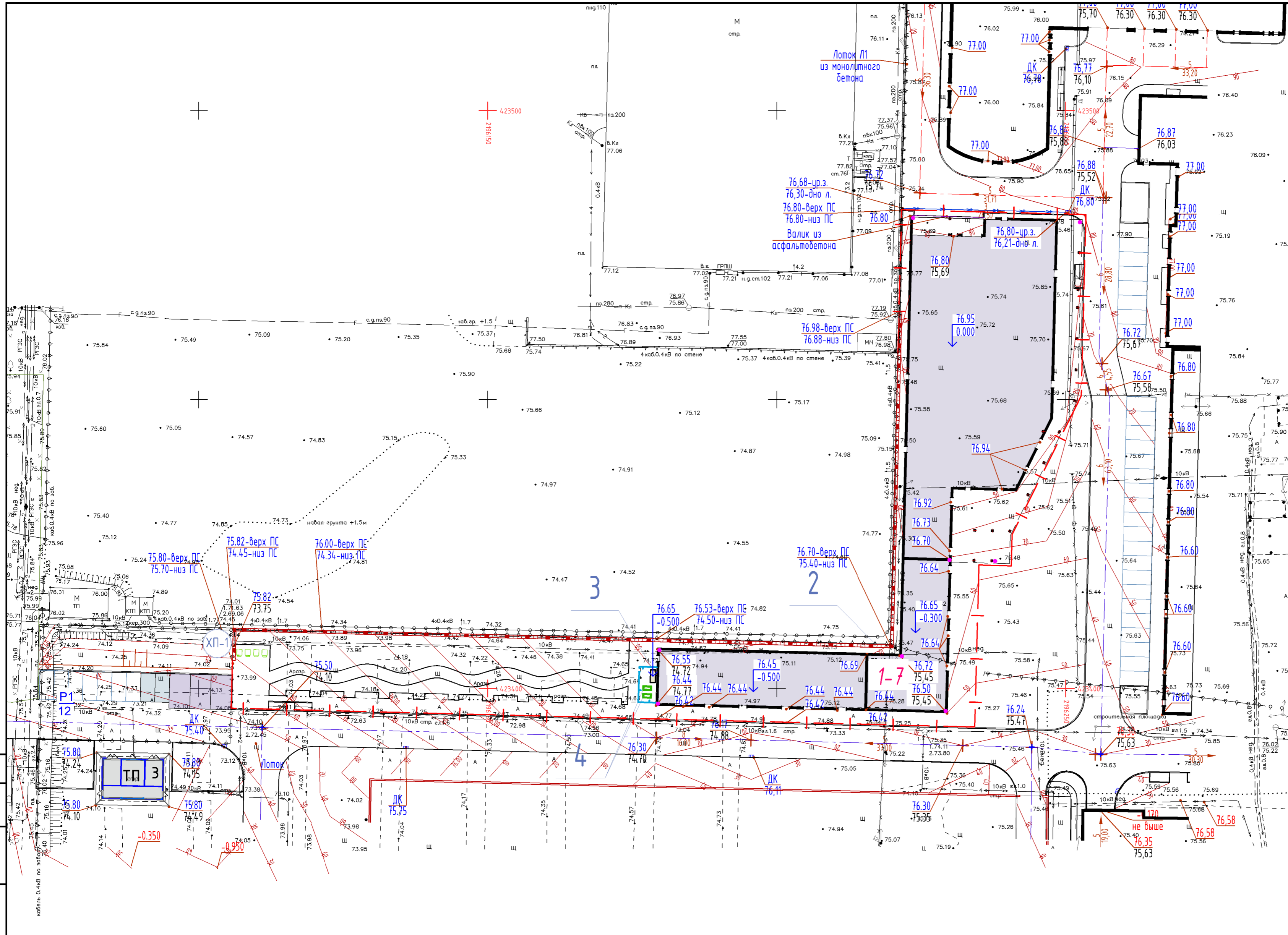
Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ХП-1	Хозяйственная площадка ТБО с раздельным накоплением бытовых отходов	16.37	
Р1	Гостевая автостоянка на 12 мест		В рамках разработанного и утвержденного ППМ

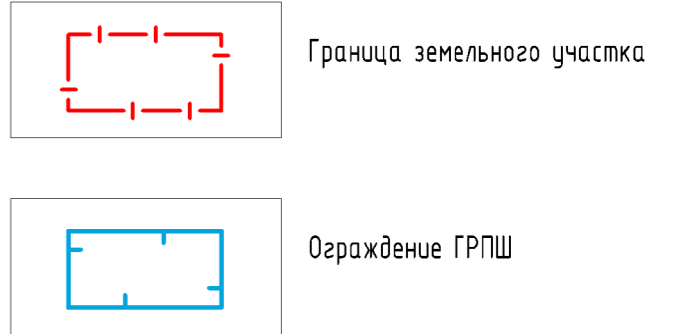
1. Привязка (разбивка на местности) проектируемых зданий и сооружений выполнена в системе координат МСК 61.
2. Разбивку благоустройства, проездов, разворотных площадок выполнять линиями размерами от наружных граней стен возводимого здания.
3. Координаты точек поворота углов участка даны на листе л. ПЗУ-1.
4. Чертеж выполнен в масштабе 1:500. Все размеры даны в метрах.

				06/21-7-ПЗУ				
Изм.2	зам.		08.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малынского 33.6 в г.Ростове-на-Дону "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)				
Изм.1	зам.		07.23					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.				Подп.	Дата
Разработала	Сидорова К.							05.23
Проверил	Щубин С.В.							05.23
ГАП	Сивцов В.А.				05.23			
ГИП	Корнелио В.Э.				05.23			
Н контр.	Корнелио В.Э.				05.23			
				Схема планировочной организации земельного участка				
				Разбивочный план. М1:500				





Условные обозначения



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объём, м ³	
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего
1-7	Объект делового управления	1-5			2234.24	2234.24	9384.2	9384.2
2	Подпорная стена (ПС1)	-	1					
3	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1		1.98	1.98		
4	Котлы стальные водогрейные КСВЛ-150	-	2		1.29	2.58		
Сооружения в границах проекта планировки и межевания								

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ХП-1	Хозяйственная площадка ТБО с разделным накоплением бытовых отходов	16.37	
Р1	Гостевая автостоянка на 12 мест		В рамках разработанного и утвержденного ППМ

1. Привязка (разбивка на местности) проектируемых зданий и сооружений выполнена в системе координат МСК 61.
2. Разбивку благоустройства, проездов, разворотных площадок выполнять линиями размерами от наружных граней стен возводимого здания.
3. Координаты точек поворота углов участка даны на листе л. ПЗУ-1.
4. Чертеж выполнен в масштабе 1:500. Все размеры даны в метрах.

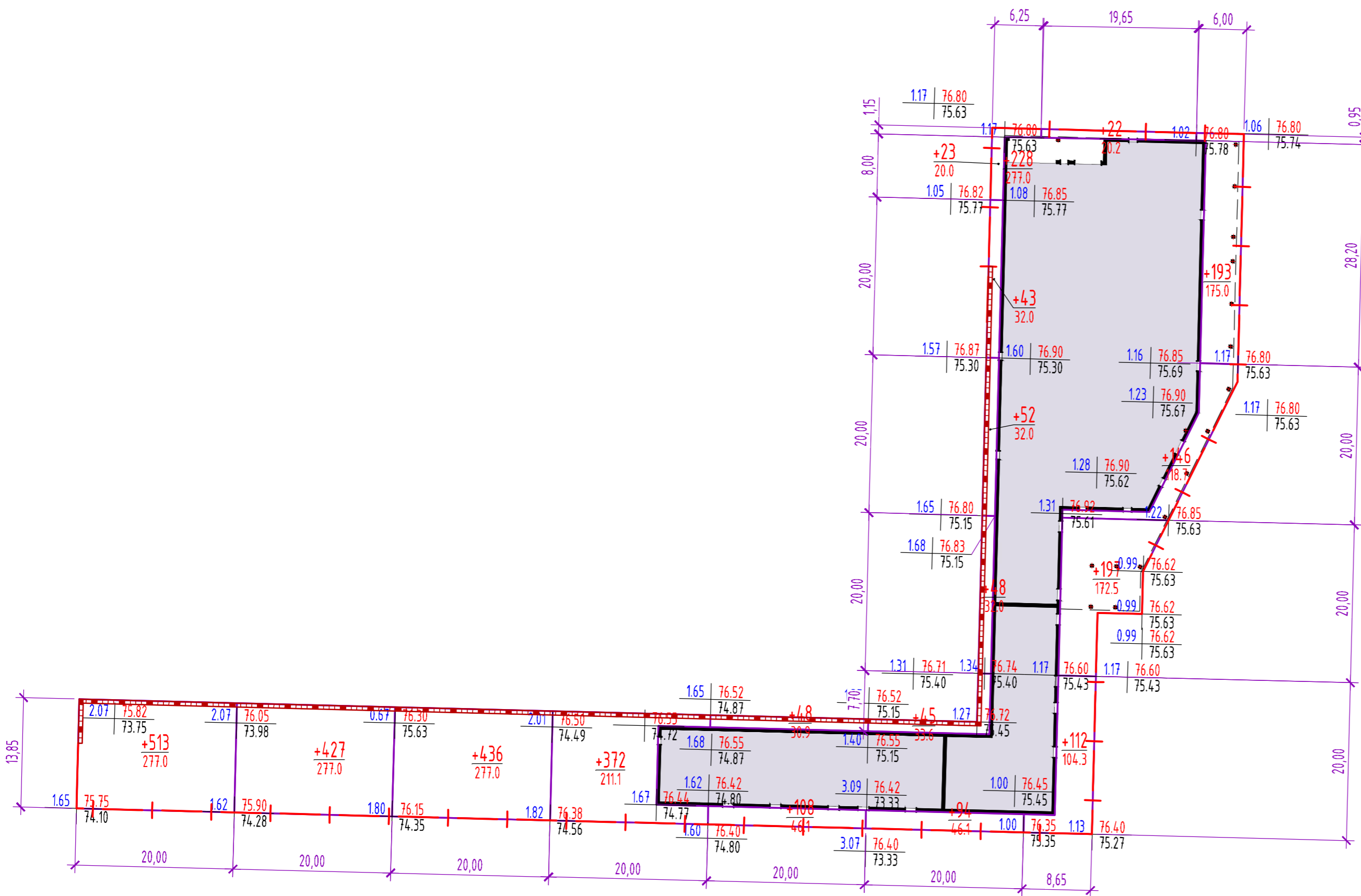
				06/21-7-ПЗУ				
Изм.2	зам.		08.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малыновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)				
Изм.1	зам.	07.23						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.				Подп.	Дата
Разработала	Гаврилова. М							05.23
Проверил	Щукин С.В							05.23
				Схема планировочной организации земельного участка	Лист	Листов		
				ПАП	3			
				ГАП	Сивцов В.А	05.23		
				ГИП	Корнелио В.Э	05.23		
				Н контр.	Корнелио В.Э	05.23		
				План организации рельефа. М1:500				



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	в границах землеотвода		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	2879	0	
2. Вытесненный грунт		548	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)		(0)	
б) подземных инженерных сетей		(0)	
в) покрытий из асфальтона (S=46,72м ² , h=0,73м)		34	
г) плиточного покрытия тротуаров (S=1289,18 м ² , h=0,32м)		413	
д) корыта под плодородную почву на участках озеленения (S=505,37м ² , h=0,20м)		101	
3. Поправка на уплотнение	288		
Всего пригодного грунта	3167		
4. Недостаток пригодного грунта		2619	
5. Плодородный грунт, всего, в т. ч.:			
а) используемый для озеленения территории (S=505,37м ² , h=0,20м)	101		
б) недостаток плодородного грунта		101	
9. Итого перерабатываемого грунта	3268	3268	

* Вывоз с территории



Итого, м ³	Насыпь(+)	513	427	436	372	156	305	477	193	Всего, м ³	2879
	Выемка(-)	0	0	0							

- Общие указания - см. лист 1.
- Площади и размеры фигур для подсчета объемов земляных масс приведены на чертеже.
- Согласно инженерно-геологическим изысканиям на участке отсутствует почвенно-растительный грунт.
- Насыпь производить местным грунтом, послойно, толщина слоя не более 0,3 м, с уплотнением до $K_{упл} = 0,95$ естественной плотности грунта. Уплотнение производить капками за 8 проходов.

						06/21-7-ПЗУ			
						Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону, "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработала		Гаврилова М.			05.23		П	4	
Проверил		Щудин С.В.			05.23				
ГАП		Сивцов В.А.			05.23				
ГИП		Корнелио В.Э.			05.23				
Н. контр.		Корнелио В.Э.			05.23	План земляных масс M1:500			

Согласовано
Инв. ? подл. Подп. и дата

Точка подключения к проектируемой сети бытовой канализации по территории застройки согласно ТУ № 2426-К от 05.05.2023г. выданным АО "Ростовводоканал"

Точка подключения ТУ- №РНД-02-05/30 от 02.02.2022г. для предоставления услуг по радификации, телефони, доступа в интернет, цифрового и кабельного телевидения, выданным филиалом в г. Ростов-на-Дону АО «ЭР- Телеком Холдинг»;

Фирма TRIF. STREET SP SHORT

Ландшафтные светодиодные светильник. Фирма TRIF. CANDLE DUAL или аналог

Условные обозначения

- СС — Сети связи
- В1 — Водопровод хозяйственно-противопожарный
- К2 — Дождевая канализация
- К1 — Хозяйственно-бытовая канализация
- W0 — Кабель электрический- 0.4кВ
- Г — Газопровод
- ☉ — Проектируемое наружное освещение

Точка подключения к проектируемым электрическим сетям по территории застройки согласно № ТУ-22/СКТ/2022К от 29.07.2022г.

Территория общего пользования Фирма TRIF. STREET SP SHORT

Точка подключения к проектируемому газопроводу среднего давления по территории застройки согласно ТУ №00-60-00000000029810 от 14.01.2022г. выданным ПАО "Газпром газораспределение г. Ростова-на-Дону"

Точка подключения к проектируемому хоз.-противопожарному водопроводу по территории застройки согласно ТУ № 2650-В от 25.05.2023г. выданным АО "Ростовводоканал"

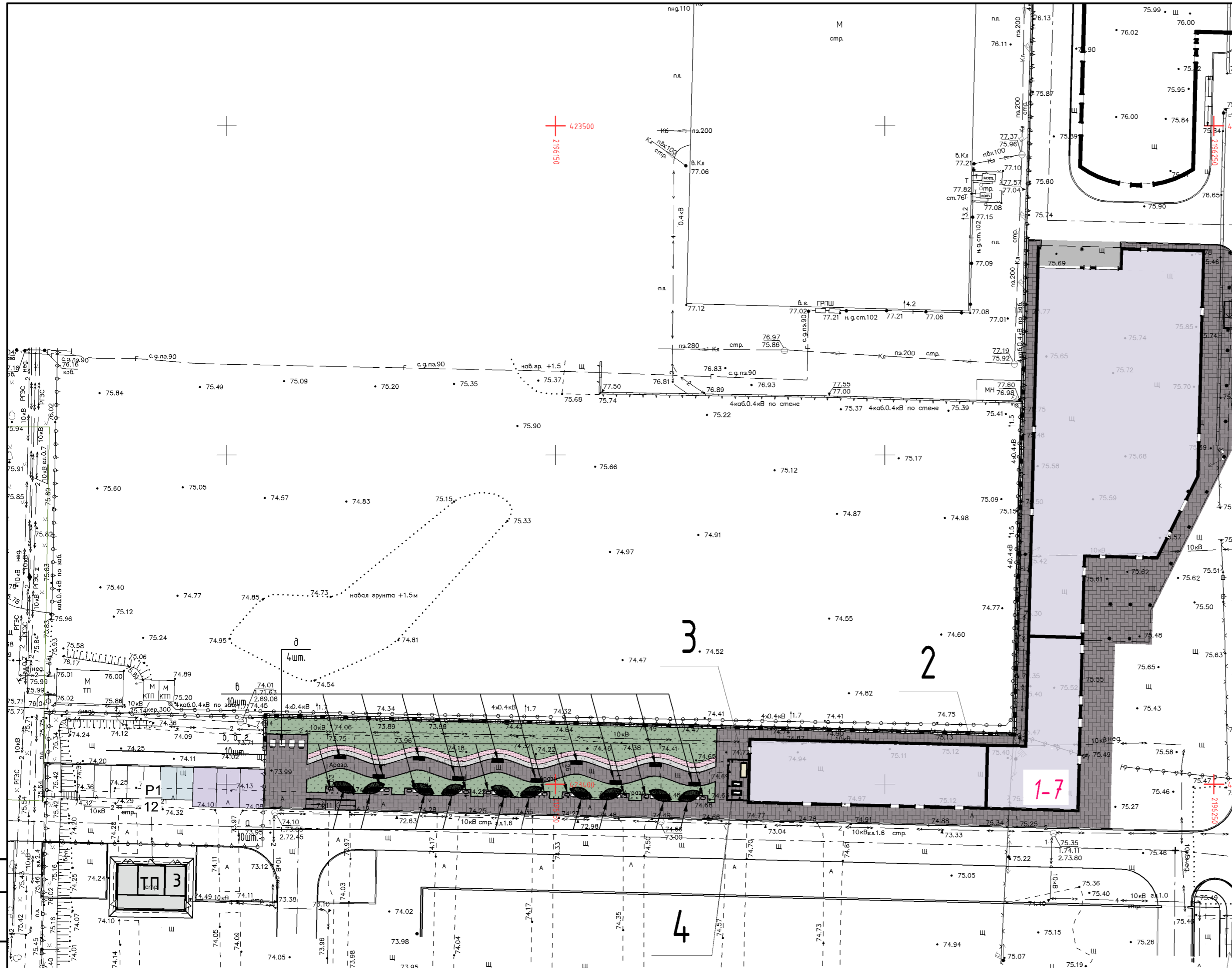
Точка подключения к проектируемой сети дождевой канализации по территории застройки согласно ТУ № 581 от 30.12.2022г. выданным "Муниципальным специализированным унитарным предприятием по ремонту строительству и эксплуатации искусственных сооружений"

Ведомость освещения

Поз.	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
1с	Парковые светильники (FSP 06-20-850-WA)	17	Фирма ООО "ТД Ферекс". или аналог
2с	Ландшафтные светодиодные светильники	21	Фирма TRIF. CANDLE DUAL или аналог
3с	Светильники по фасаду	30	IEK LDP00-2007-18-4000-K01

06/21-7-ПЗУ					
Изм.2	зам.			08.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)
Изм.1	зам.			07.23	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала	Сидорова К.				05.23
Проверил	Щубин С.В				05.23
ГАП	Сивцов В.А				05.23
ГИП	Корнелио В.Э				05.23
Н контр.	Корнелио В.Э				05.23
Сводный план инженерных сетей. М1:500					





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	здания	здания	здания
1-7	Объект делового управления	1-5			2234.24	2234.24	9384.2	9384.2		27098.51
2	Подпорная стена (ПС1)	-	1							
3	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1		1.98	1.98				
4	Котлы стальные водогрейные КСВЛ-150	-	2		1.29	2.58				

Сооружения в границах проекта планировки и межевания

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Оборудование	Наименование	Кол-во, шт	Примечание
а		Навес парковый "График"	10	Фирма-изготовитель Стоунхендж.рус. Артикул-Н 8100 или аналог
б		Урна "Чемпион" (объем 80л.)	10	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-9013 или аналог
в		Скамейка "Багдад 1800" с настилом	20	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10068 или аналог
г		Скамейка "Багдад 700" без настила	10	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10069 или аналог
д		Модуль серии URBAN объемом 120 литров	4	Компания NorGrad или аналог

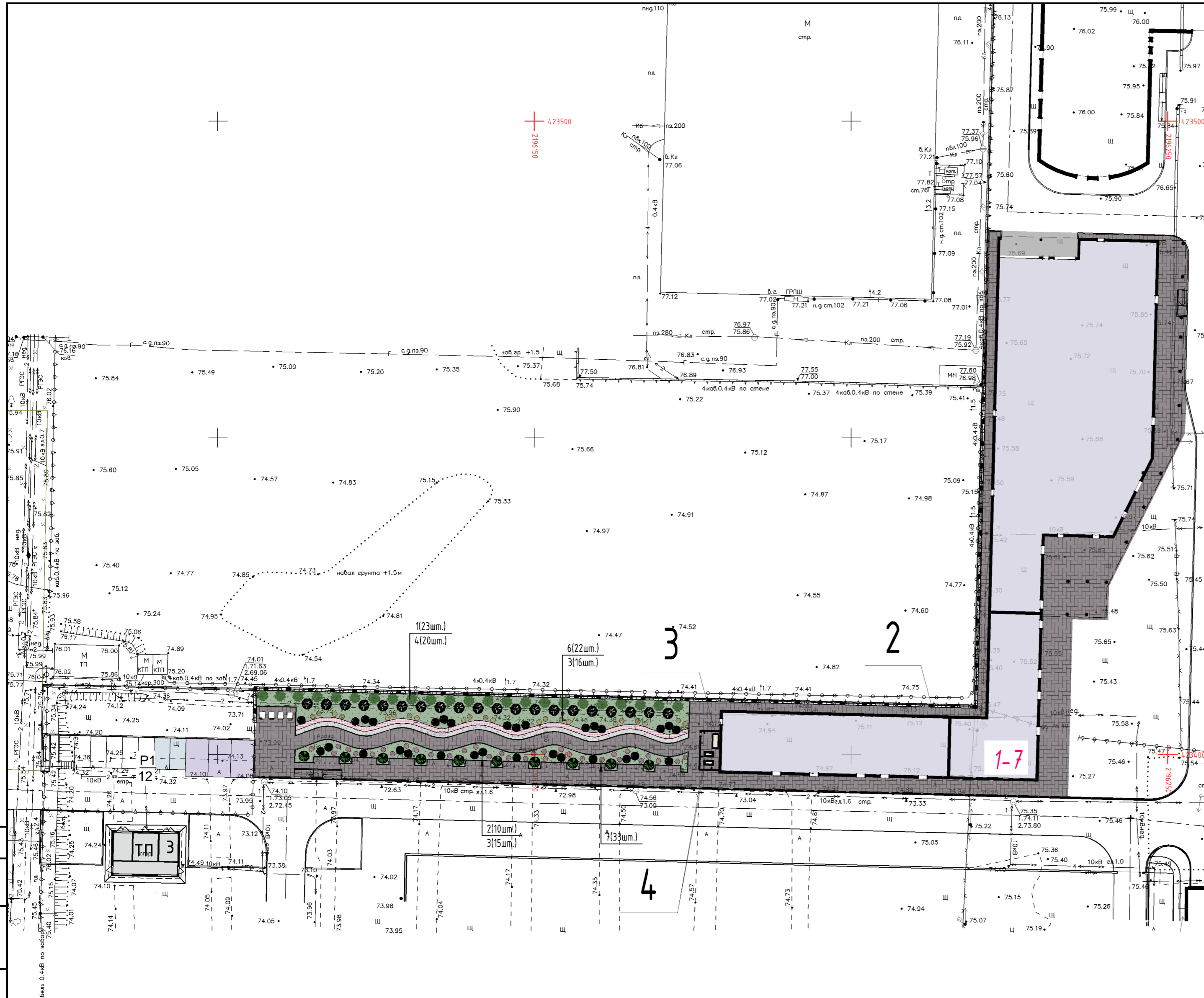
Условные обозначения

- Тротуарная плитка
- Дорожное покрытие
- Озеленение

1. Элементы крепления оборудования устанавливаются до устройства гидроизоляционного ковра.
2. Места установки крепежных элементов уточняются по получению МАФов в соответствии с защитными зонами приведенные в прилагаемых документах раздела ПЗУ.

				06/21-7-ПЗУ		
Изм.2	зам.		08.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)		
Разработала	Сидорова К.		05.23	Схема планировочной организации земельного участка	Студия	Лист
Проверил	Щубин С.В.		05.23		П	6
ГАП	Сивцов В.А.		05.23			
ГИП	Корнелио В.Э.		05.23			
Н контр.	Корнелио В.Э.		05.23	План благоустройства. М1:500		

Инд. № подл. Подп. и дата. Взам. инд. №



Ведомость элементов озеленения

№ п.п.	Наименование и обозначение	Возраст, лет	Кол-во, шт.	Примечание
1	Ель Коника Десембер		23	H=2-2.2 м.(з.к.с.)
2	Ива цельнолистная «Хакуро нишики»		10	H=1.2-1.5 м.(з.к.с.)
3	Сосна горная «Дулило»		31	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
4	Бересклет «Крылатый»		20	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
5	Фиалка перистая		120	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
6	Мискантус Якушима Дварф		22	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
7	Пеннисетум лихостовный		33	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	зданий	всего	
1-7	Объект делового управления	1-5			2234.24	2234.24	9384.2	9384.2	27098.51
2	Подпорная стена (ПС1)	-	1						
3	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1		1.98	1.98			
4	Котлы стальные водогрейные КСВЛ-150	-	2		1.29	2.58			

Сооружения в границах проекта планировки и межевания

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.м²	Примечание
1	Газон партерный		505.37	
	в т.ч. мраморная крошка		45.02	

Условные обозначения

- Тропуарная плитка
- Дорожное покрытие
- Озеленение

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечание
1	- асфальтобетон		46.72	
	в т.ч. площадь покрытий под зданием.	Тип 1	33.29	
2	- тротуарная плитка. Фирма Беттекс. Классико / гладкая поверхность. Размер(мм): 115x172x40, 115x115x40		1289.18	
	в т.ч. площадь покрытий под зданием.	Тип 2	318.04	
	Установка бортового камня			
	- типа БР 100.30.15		174.13	м.п.
	- типа БР 100.20.8		178.9	м.п.

1. Настоящий чертеж разработан на основании разбивочного плана см.л. ПЗУ л.2 данного комплекта чертежей.

06/21-7-ПЗУ			
Изм.2	зам.		08.23
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Дата
Разработала	Сидорова К.	05.23	
Проверил	Щукин С.В	05.23	
ГАП	Сивцов В.А	05.23	
ГИП	Корнелио В.Э	05.23	
Н контр.	Корнелио В.Э	05.23	
Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малынского 33.6 в г.Ростове-на-Дону "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)			
Схема планировочной организации земельного участка			Студия Лист Листов
План покрытий и озеленения. М1:500			П 7

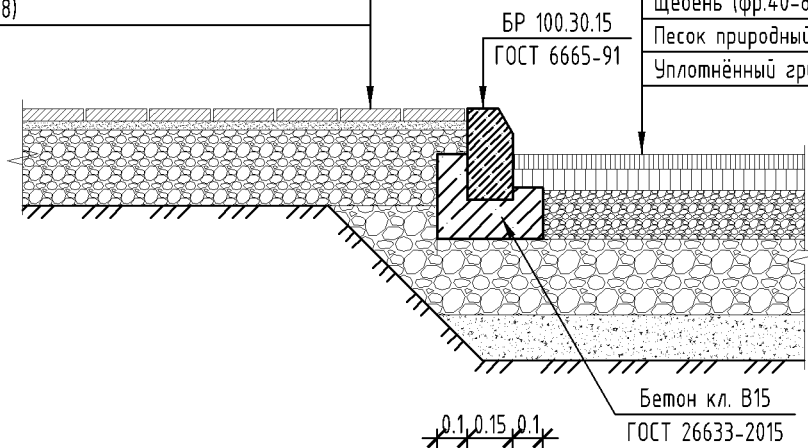


(Тротуар (Tun2))

Плитка бетонная	-0.04 м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85	-0.03 м
Щебень ГОСТ 8267-93* фракции 20-40мм с пределом прочности на сжатие от 700 до 1000 кг/см ²	-0.25 м
Уплотнённый грунт (К _{упл} >0.98)	

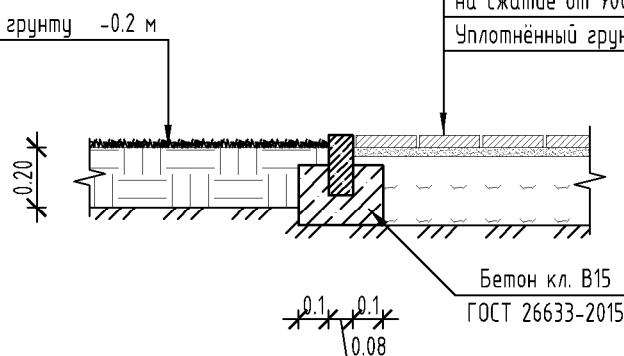
(Проезжая часть (Tun1))

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, II марки по ГОСТ 9128-2013,	- 0.05 м
Обработка основания вязким битумом	
БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 -0.3 л/м ²	
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон II марки по ГОСТ 9128-2013,	- 0.07 м
Обработка основания вязким битумом	
БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 -0.8 л/м ²	
Щебень (фр.40-80) М600 по ГОСТ 8267-93*	
уложенный по принципу заклинки	-0.16 м
Щебень (фр.40-80) М600 по ГОСТ 8267-93*	-0.25 м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014	-0.20 м
Уплотнённый грунт (К _{упл} >0.98)	

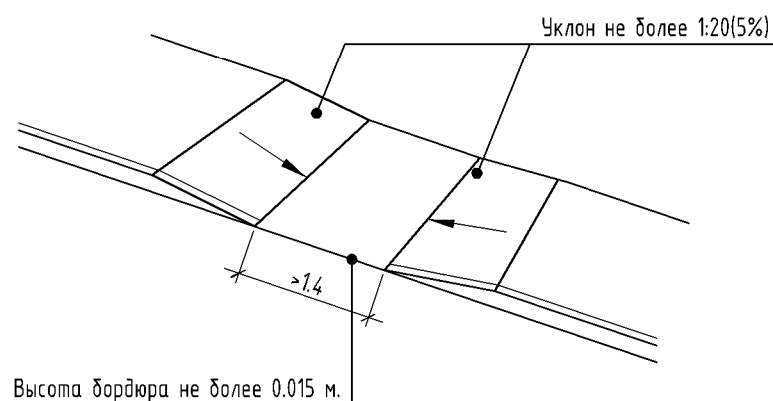


(Тротуар (Tun2))

Плитка бетонная	-0.04 м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85	-0.03 м
Щебень ГОСТ 8267-93* фракции 20-40мм с пределом прочности на сжатие от 700 до 1000 кг/см ²	-0.23 м
Уплотнённый грунт (К _{упл} >0.98)	
Посев трав по растительному грунту	-0.2 м



Тип А
Съезд с тротуара на проезжую часть
(СП59.13330.2012)



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

						06/21-7-ПЗУ			
Изм.1	1				07.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.8 в г.Ростове-на-Дону "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработала							П	8	
Проверил						Узлы покрытий. М1:25			
ГАП									
ГИП									
Н. контр.									

Условные обозначения


- Проектируемый жилой дом
- Перспективная застройка
- Граница группы жилой застройки
- Границы земельного участка КН 61:44:0000000:181111
- Движение пожарной техники
- Движение легкового транспорта

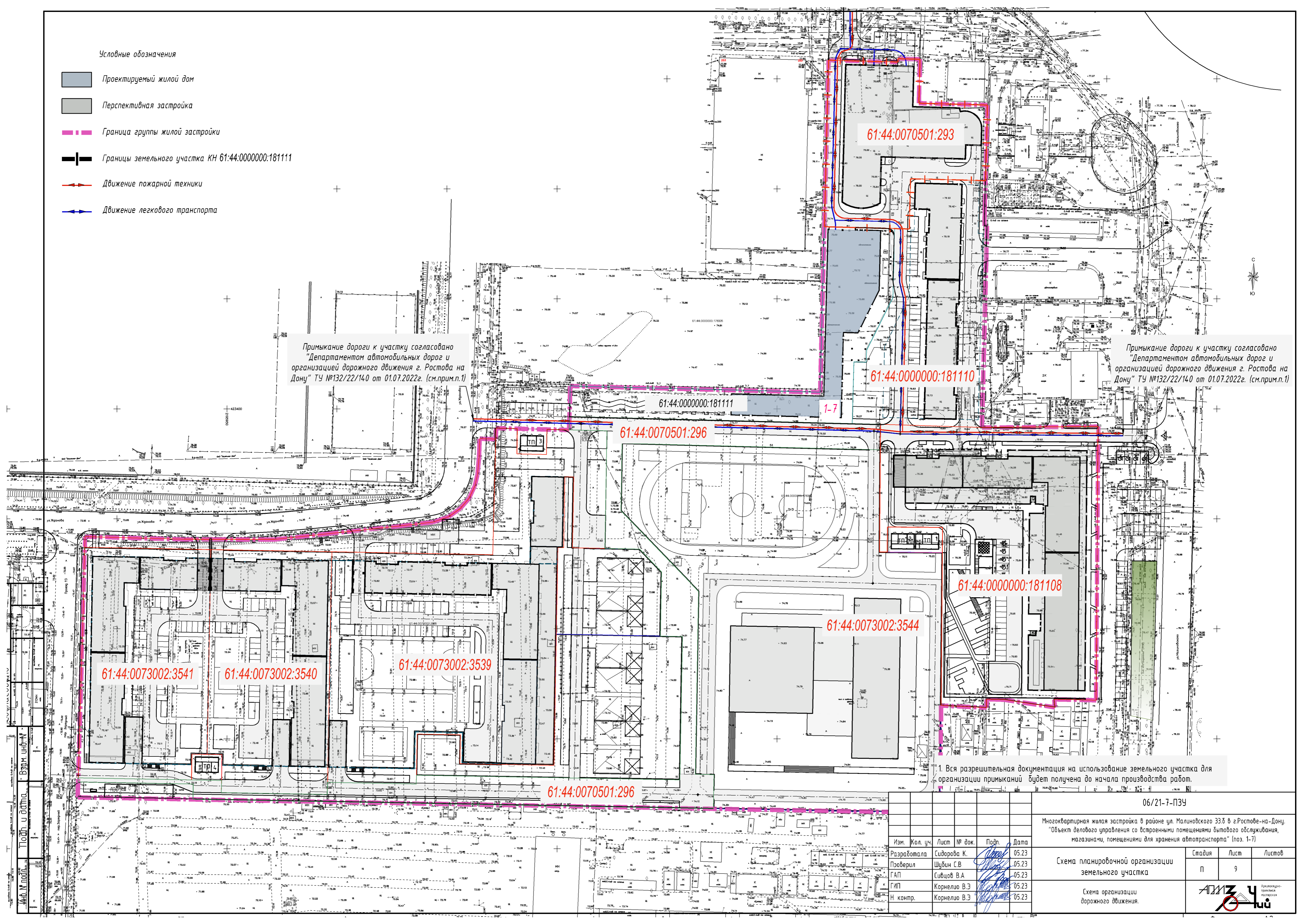
Примыкание дороги к участку согласовано
"Департаментом автомобильных дорог и
организацией дорожного движения г. Ростова на
Дону" ТУ №132/22/140 от 01.07.2022г. (см.прим.п.1)

Примыкание дороги к участку согласовано
"Департаментом автомобильных дорог и
организацией дорожного движения г. Ростова на
Дону" ТУ №132/22/140 от 01.07.2022г. (см.прим.п.1)

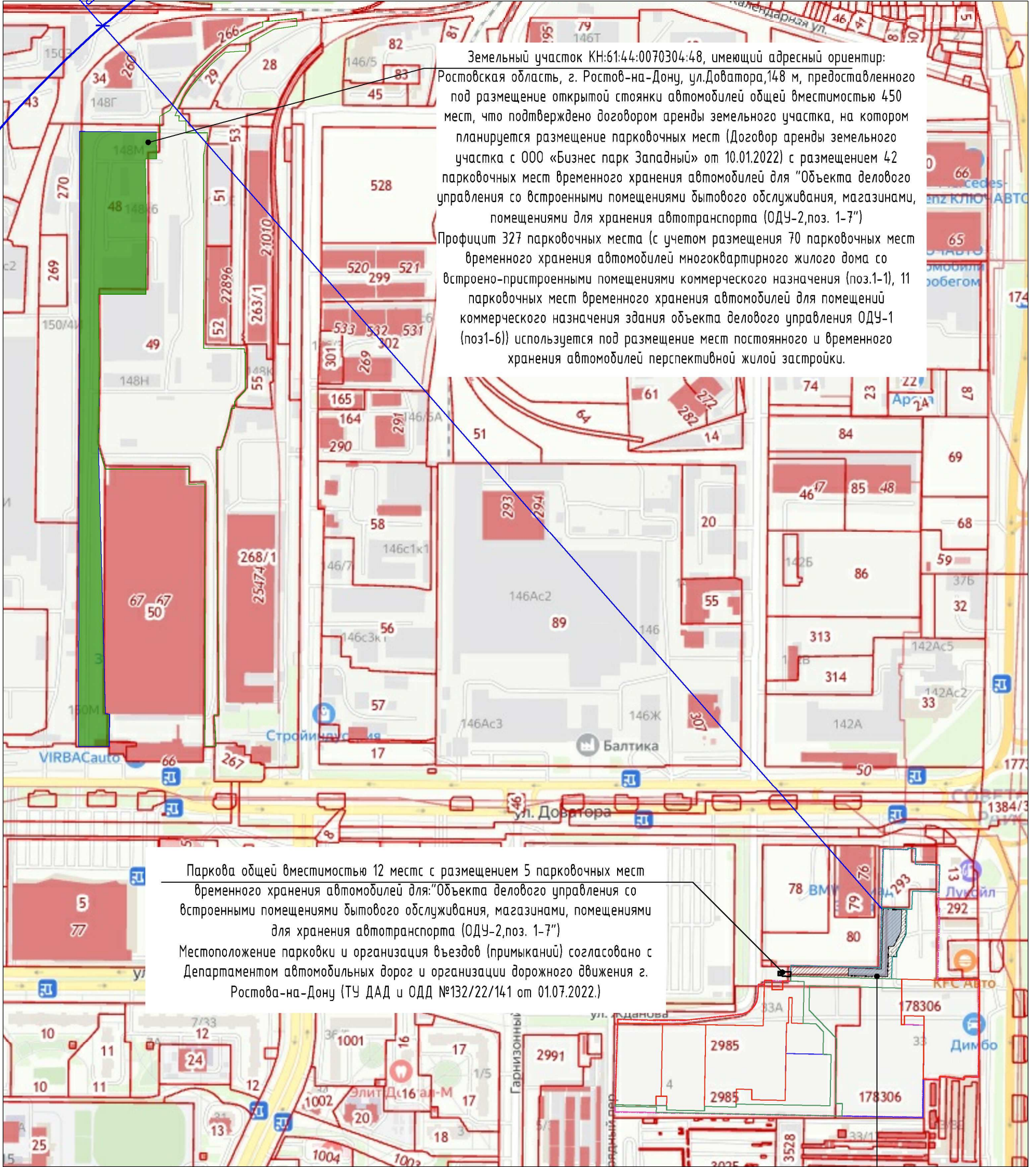
1. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий будет получена до начала производства работ.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала				Щурбин С.В.	05.23
Проверил				Щурбин С.В.	05.23
ГАП				Сидцов В.А.	05.23
ГИП				Корнелио В.Э.	05.23
Н контр.				Корнелио В.Э.	05.23

06/21-7-ПЗУ		
Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону. "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)		
Студия	Лист	Листов
П	9	
Схема планировочной организации земельного участка		
Схема организации дорожного движения.		



R1500



Земельный участок КН:61:44:0070304:48, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 м, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 450 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022) с размещением 42 парковочных мест временного хранения автомобилей для "Объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта (ОДУ-2,поз. 1-7") Профицит 327 парковочных места (с учетом размещения 70 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения (поз.1-1), 11 парковочных мест временного хранения автомобилей для помещений коммерческого назначения здания объекта делового управления ОДУ-1 (поз1-6)) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Парковка общей вместимостью 12 мест с размещением 5 парковочных мест временного хранения автомобилей для:"Объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта (ОДУ-2,поз. 1-7") Местоположение парковки и организация въездов (примыканий) согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону (ТУ ДАД и ОДД №132/22/141 от 01.07.2022.)

Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта (ОДУ-2,поз. 1-7)

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

						06/21-7-ПЗУ			
						Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.8 в г.Ростове-на-Дону. "Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта" (поз. 1-7)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработала		Сидорова К.		<i>[Подпись]</i>	05.23		П	10	
Проверил		Шудин С.В		<i>[Подпись]</i>	05.23				
ГАП		Сивцов В.А		<i>[Подпись]</i>	05.23				
ГИП		Корнелио В.Э		<i>[Подпись]</i>	05.23				
Н. контр.		Корнелио В.Э		<i>[Подпись]</i>	05.23	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта			