

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

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

«Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону»
(поз. 1-6)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-6-ПЗУ

г. Ростов-на-Дону
2022г

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум	Подпись	Дата	

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

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

«Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону»
(поз. 1-6)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-6-ПЗУ



Директор ООО «АПМ «Зодчий»

Сивцов В.А.

Главный инженер проекта

Корнелио В.Э.

г. Ростов-на-Дону
2022г.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

	Прилагаемые документы:	
	-Градостроительный план земельного участка	
06/21-6-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	Узлы покрытий М 1:25	
Лист-8	Схема организации дорожного движения	
Лист-9	Схема размещения парковочных мест	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-6-ПЗУ-С

Лист

2

Данный раздел проектной документации на строительство объекта: «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-6) 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-61-3-10-0-00-2023-0737-0, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 04.05.2023 г.

-Выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером КН:61:44:0070501:293 площадью 4160,00 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, ул. Доватора.

-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 и автомобильными мойками в районе ул. Малиновского, 33б в г. Ростове-на-Дону» (поз. 1-6) 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 (Минприорды Ростовской области) за №28.3-3.3/1054 от 05.03.2022 г.

Создано

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06/21-6-ПЗУ-ТЧ

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

Разраб.	Шубин			11.22
ГИП	Корнелио			11.22
Н. контр.	Корнелио			11.22

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	21

ООО

«АПМ «Зодчий»

-Письма Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/4480 от 28.11. 2022 г.

-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 и автомобильными мойками в районе ул. Малиновского, 33б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-6), согласованных заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 27.03.2023 № ИВ-203-1279, протокол №3 от 23.03.2023).

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 и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону» (поз. 1-6), 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:61:44:0070501:293. Площадь участка -4160,00 кв. м.

Существующее окружение участка представлено:

-с востока с земельными участками существующих зданий и сооружений АЗС «Лукойл» (здание операторской АЗС) и одноэтажного здания складского назначения с мойкой на 2 поста, выполненного в металлических конструкциях;

-с запада с земельным участком существующего автосалона по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «BMW»;

-с юга с земельным участком с условным номером ЗУ:2, образованном в рамках ППМ, под размещение многоквартирного жилого дома поз.1-2 (перспективная застройка); -с земельным участком с условным номером ЗУ:9, образованном в рамках ППМ, под размещение объекта делового управления поз.1-7 (ОДУ-2, перспективная застройка);

-с севера - ул. Доватора, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения и с земельным участком существующего одноэтажного здания складского назначения с мойкой на 2 поста, выполненного в металлических конструкциях.

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. №							Лист
			06/21-6-ПЗУ-ТЧ						
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 севера на юг, от 76,70 (северная сторона участка) до 75,74 (южная 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 площадки строительства 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 и пер. Зарядный, являющимися улицами местного значения.

Основной въезд на земельный участок предусмотрен с северной стороны - ул. Доватора.

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 и автомобильными мойками» (ОДУ-1, поз. 1-6) требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-6-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-61-3-10-0-00-2023-0737-0, выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, для размещения объекта капитального строительства, на отведенном земельном участке, площадью 4160,00 кв. м., с кадастровым номером КН:61:44:0070501:293 выделены особые условия использования территории:

-Земельный участок полностью 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 88,67 м (до верха молниеприемного устройства), при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 77.02 принятой проектом, (при отн. отм.0.000, соответствующей абс. отм.76.80 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 покрытии кровли (тепло-звукоизоляция), в том числе и для заполнения оконных проемов в наружных ограждающих конструкциях. Данные решения отражены в разделе 06/21-6-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

Взам. инв. №		Подпись и дата						
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-6-ПЗУ-ТЧ		Лист
								4

-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.

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 полностью расположен в границах промплощадки, от которой установлена санитарно-защитная зона

Санитарно-защитная зона для размещения планируемого объекта установлена по границам земельного участка с кадастровым номером 61:44:0070501:293, за исключением границы с восточной стороны участка, обращенной в сторону традиционной АЗС (от 0м до 10м). Проектируемый объект капитального строительства не оказывает влияния на объекты жилого назначения, площадки благоустройства перспективной жилой застройки. Планируемый на земельном участке объект здания делового управления (ОДУ-1, поз.1-6) не попадает под ограничения, согласно которых размещение объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках в границах данной СЗЗ не допускается По результатам рассмотрения документации об установлении санитарно-защитной зоны получены:

- экспертное заключение от 03.06.2022 №01.5-04/4043 ФБУЗ «ЦГ и Э в РО»;
- решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по РО от 08.08.2022 №07/120-Р «Об установлении санитарно-защитной зоны для объекта ООО «Фортуна-Гранд» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, ул. Доватора, на земельном участке с кадастровым номером КН 61:44:0070501:293».

-Земельный участок частично расположен в границах санитарно-защитной зоны ОАО "Пивоваренная компания "Балтика"- "Балтика-Ростов".

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

мещению объекта капитального строительства в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города выполняются.

-Земельный участок, на котором предполагается строительство объекта делового управления (ОДУ-1, поз.1-6), находится в границах зоны №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

Согласно Правил благоустройства города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской думы от 24.10.2017 №398 (в действ. ред.), предъявляются следующие требования к цветовому регулированию и отделке стен фасадов зданий, строений, сооружений: -цветовое регулирование отделки и окраски стен фасадов зданий, строений, сооружений должно соответствовать колерному листу N 2 приложения 9 к Правилам благоустройства. Разработка колористических решений проектируемого здания объекта делового управления данным разделом не предусматривается. Описание цветового решения и отделки фасадов проектируемого здания приведены в разделе 06/21-6-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

-Земельный участок, находится в границах территориальной зоны ОЖ.

Земельный участок отведен под размещение здания не жилого назначения

Обоснование соответствия планируемых параметров земельного участка требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории.

-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), для кода 4.9.1.3 (автомобильные мойки) процент озеленения земельных участков не регламентируется.

В п.2.1 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0737-0 от 04.05.2023 г., приведены реквизиты акта, определяющего порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Согласно документации ПП и М, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону №361 от 17.04.2023, для земельного участка с КН: 61:44:0070501:293, образованного в рамках ПП и М, представленного для размещения объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками, процент озеленения составляет 1,7%. На территории участка площадь озеленения (всего) в процентном соотношении к земельному участку составляет 2,13% (не менее 1,7% 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 встроенных помещений здания объекта делового управления (поз.1-6, ОДУ-1) предусмотрена встроенная автомобильная мойка на 2 поста. Встроенная мойка расположена в помещениях, которые являются частью объекта, и отдельно стоящим (самостоятельным) объектом не является, следовательно, требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 г.) на нее не распространяются.

В составе здания объекта делового управления, кроме мойки автомобилей, предусмотрена надземная автостоянка вместимостью 78 мест (закрытая на 1-ом этаже вместимостью 24 места, открытая на эксплуатируемой кровле здания вместимостью 54 места). До начала проектирования для ООО «Фортуна-Гранд» был разработан проект установления санитарно-защитной зоны для планируемого объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0070501:293. Санитарно-защитная зона установлена по границам земельного участка с кадастровым номером 61:44:0070501:293, за исключением границы с восточной стороны участка, обращенной в сторону традиционной АЗС (от 0м до 10м). Планируемый к размещению на земельном участке объект капитального строительства не оказывает влияния на объекты жилого назначения, площадки благоустройства перспективной жилой застройки. По результатам рассмотрения документации об установлении санитарно-защитной зоны от планируемого объекта получены:

-экспертное заключение от 03.06.2022 №01.5-04/4043 ФБУЗ «ЦГ и Э в РО»;

-решение от 08.08.2022 №07/120-Р «Об установлении санитарно-защитной зоны для объекта ООО «Фортуна-Гранд» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, ул. Доватора, на земельном участке с кадастровым номером КН 61:44:0070501:293».

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 стен многоквартирного жилого дома поз.1-2 (перспективная застройка), размещенного на смежном земельном участке с условным номером ЗУ:2 с южной стороны, а также до стен существующего здания операторской АЗС «Лукойл», размещенного на смежном земельном участке с восточной стороны, составляет не менее 10,0 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 (поз.1-6) градостроительный план земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0737-0, подготовлен на основании:

-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».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
							8

Планировочная организация и компоновка земельного участка с КН:61:44:0070501:293 площадки строительства объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками (поз. 1-6, далее по тексту ОДУ-1), 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 (КН:61:44:0070501:293) размещается здание ОДУ-1 со встроенными на 1-ом этаже офисным помещением, помещениями торгового назначения (магазины), помещением бытового обслуживания населения (фотосалон), мойкой на 2 поста, закрытой автостоянкой временного хранения автомобилей проектируемой жилой застройки, элементы благоустройства. На эксплуатируемой кровле здания размещается открытая автостоянка временного хранения автомобилей проектируемой жилой застройки.

Проектируемое на земельном участке здание ОДУ-1 размещено в центре участка.

Входы в помещения коммерческого назначения организованы с пешеходных частей проектируемого тротуара с западной и южной стороны здания ОДУ-1.

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

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон на территории участка строительства для организации мест временного хранения транспорта (стоянка поз. Р1 по ГП, на прилегающей территории с северной 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.

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.

Основной проезд по территории земельного участка, на котором размещено здание ОДУ-1, осуществляется по проектируемому внутриквартальному проезду (публичный сервитут земельного участка с условным номером С2 -для организации проезда к проектируемым объектам капитального строительства: -многоквартирный жилой дом поз.1-2, размещенный на земельном участке с условным номером ЗУ2, -ОДУ-2 поз.1-7, размещенный на земельном участке с условным номером ЗУ:9). Внутриквартальный проезд имеет выезды на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Доватора с северной стороны и проектируемые внутриквартальные проезды жилой застройки с южной стороны. На примыкание въездов (выездов) проектируемого внутриквартального проезда к ул. Доватора 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 разрешен-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-6-ПЗУ-ТЧ

Лист

9

тельная 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 (офис, помещения торгового назначения (магазины), помещения бытового обслуживания (фотосалон), мойка на 2 поста) осуществляются с северной стороны и западной сторон земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участка с условным номером С2).

В составе здания ОДУ запроектирована надземная автостоянка.

Въезды-выезды на 1-ый надземный уровень закрытой автостоянки временного хранения автомобилей осуществляются с северной и южной стороны земельного участка с отметки дорожных покрытий проектируемых проездов.

Въезд-выезд на уровень открытой части автостоянки временного хранения автомобилей, размещенной на эксплуатируемой кровле здания, осуществляется с отметки дорожных покрытий проектируемого проезда с южной стороны земельного участка по однопутной криволинейной рампе. Продольный уклон криволинейной рампы принят не более 13%, поперечный не более 6%. Рампа защищена от атмосферных осадков навесом.

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

Вся свободная от застройки, проездов, дорожек и площадок территория внутреннего двора и прилегающая к зданию территория (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 подземной части ОКС составляет 23,87% (не более 85%, по ППМ);
- площадь застройки надземной части ОКС составляет 57,64% (не более 60%, по ППМ);
- площадь площадок благоустройства в процентах от площади участка не регламентируется (по ППМ);
- площадь озеленения (всего) земельного участка в процентах от площади участка составляет 2,13% (не менее 1,7% по ППМ);
- площадь озеленения земельного участка под которой отсутствуют подземные части, в процентах от площади озеленения всего земельного участка, составляет 100% (не менее 15%, ПЗЗ г. Ростова -на-Дону в действующей редакции);
- согласно СП 118.13330.2022, приложение «А», пункт А.9, этажность проектируемого здания, размещаемого на земельном участке, принята 2 этажа, поскольку кровельные надстройки, размещенные на эксплуатируемой кровле 1-го этажа, занимают более 15% от площади кровли здания (не более 2-х 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 поверхно-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

сти земли от входов в здание до наивысшей точки плоской кровли здания (кровельные надстройки, занимающие более 15% от площади кровли здания и образующие 2-ой этаж здания), составляет 8,20 м (не более 9,0 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. 77.02 принятой проектом** составляет, до верха молниеприемного устройства 88,67 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.76.80 в соответствии с техническим отчетом № Б-22-1556 по определению координат высоты препятствий в системе ПЗ-90.02).**

Размещение и ориентация здания ОДУ-1 на генеральном плане, не влияет на нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир проектируемой и перспективной жилой застройки.

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 до внутреннего края проездов, установки пожарной техники и возможности доступа пожарных команд в каждое помещение здания ОДУ, 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 27.03.2023 № ИВ-203-1279, протокол №3 от 23.03.2023).

Максимальная пожарно-техническая высота проектируемого здания ОДУ-1, размещаемого на земельном участке, от уровня покрытий проезда для пожарных машин до верха ограждения эксплуатируемой кровли здания со стороны пожарного подъезда не превышает 13,0 метров.

Согласно требованию п.3.3 СТУ, по пожарной безопасности к генеральному плану, основной пожарный подъезд, предназначенный для установки передвижной пожарной техники, запроектирован с западной продольной стороны здания (сервитут земельного участка с условным номером С2), имеющий выезды на ул. Доватора с северной стороны земельного участка и на проектируемые внутриквартальные проезды жилой застройки с южной стороны земельного участка. Поскольку, пожарно-техническая высота объекта не превышает 13,0 метров, ширина полосы движения для 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 не менее 4,0 метров (п.3.3 СТУ).

Согласно требованию п.1, табл.2 СТУ, ввиду отсутствия нормативных противопожарных разрывов между проектируемым зданием ОДУ-1 и существующими строениями с восточной стороны (традиционная АЗС «Лукойл»), с восточной и северной сторон (существующее одно-

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

						06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

этажное здание складского назначения с мойкой на 2 поста), проектом предусмотрены:

-противопожарные наружные стены 1-го типа по северной и восточным сторонам здания ОДУ-1, обращенные в сторону существующего здания складского назначения с мойкой на 2 поста. Противопожарные стены подняты на высоту 8,25 м от поверхности отметки уровня земли, при этом данные стены превышают высоту наружных стен существующего здания на 0,75 метра (не менее 0,6 м., п.1, табл.2 СТУ), при этом данные стены возвышаются на 3,30 м от уровня покрытия эксплуатируемой кровли (не менее 2,0 м., п.1, табл.2 СТУ);

-противопожарные наружные стены 1-го типа на участках с восточной и южной сторон здания ОДУ-1, обращенных в сторону существующей традиционной АЗС «Лукойл»;

-заполнение проемов в наружных противопожарных стенах противопожарными окнами, воротами и дверьми 1-го типа с пределом огнестойкости EI60;

-в качестве покрытия кровли одноэтажной части по верх гидроизоляционных ковров выполняется армированная цементно-песчаная стяжка толщиной 50 мм.

Расчет автостоянок

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

Общая площадь встроенных помещений коммерческого назначения, размещенных на 1-ом этаже здания ОДУ-1: -магазины -265,22 м².; - фотосалон -30,05 м².; -офисное помещение-300,19 м².

Расчетные показатели

Определение обеспеченности автостоянками встроенных помещений коммерческого назначения

Расчет выполнен в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0737-0, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 04.05.2023 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:

$$265,22 \text{ м}^2 : 30 \text{ м}^2/\text{место} = 9 \text{ мест}$$

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:

$$300,19 \text{ м}^2 : 50 \text{ м}^2/\text{место} = 6 \text{ мест}$$

1.3 Для вида разрешенного использования земельного участка, соответствующему порядковому номеру кода 3.3 (объекты коммунально-бытового обслуживания (фотосалоны)): 1 место на 10 м² общей площади) -предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности не нормируются:

$$30,05 \text{ м}^2 : 10 \text{ м}^2/\text{место} = 3 \text{ места}$$

Всего по расчету обеспеченность автостоянками временного хранения автомобилей сотрудников встроенных помещений коммерческого назначения (офис + магазины + фотосалон) составляет **18 мест**, в том числе общее количество мест для МГН - $18 \times 0,1 = 2 \text{ места}$, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-6-ПЗУ-ТЧ

Лист

12

колясках - $18 \times 0,05 = 1$ место. 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 и автомобильными мойками» (ОДУ-1) (поз. 1-6) составляет **18 мест** (всего), в том числе:

-7 мест (максимально допустимый уровень территориальной доступности не нормируется) на прилегающем земельном участке с северной стороны проектируемого земельного участка, с въездом с ул. Доватора, 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.

-11 мест (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 369 парковочное место** (с учетом размещения 70 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями коммерческого назначения (поз.1-1)) 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 9-ПЗУ

Стоянки МГН

На прилегающей к земельному участку территории (северная сторона), в проектируемом парковочном кармане (поз. Р1 по ГП) предусмотренном и разработанном в рамках ППМ, для сотрудников помещений коммерческого назначения (офис + магазины + **фотосалон**) проектом предусмотрены парковочные места для хранения личного транспорта представителей МГН, согласно расчетных показателей, всего 2 парковочных места, из них 1 место 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-1, поз.1-6) предусмотрена надземная автостоянка вместимостью 78 мест (закрытая на 1-ом этаже вме-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
							13

стимостью 24 места, открытая на эксплуатируемой кровле здания вместимостью 54 места) для временного 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, выделено 8 парковочных мест (10% от общего числа мест хранения автомобилей в данной автостоянке) для МГН группы мобильности М1. Данные парковочные места размещены на первом 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: 61:44:0070501:293, образованного в рамках ППМ под размещение здания ОДУ-1 (поз.1-6), минимальный процент площади озеленения (всего) от площади земельного участка принят 1,7%.

На территории участка, свободной от застройки, проездов и тротуаров, предусмотрено озеленение (газоны в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части), площадью 88,44 м². (100%- в открытом грунте, что не менее 15% по регламенту). Площадь озеленения (всего) в процентном соотношении к земельному участку составляет 2,13% (не менее 1,7% по ППМ).

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: 61:44:0070501:293, образованного в рамках ППМ под размещение здания ОДУ-1 (поз.1-6), минимальный процент и площадь площадок благоустройства не устанавливается.

На территории земельного участка предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП -1 по ГП), площадью 19,91 м².

Расчет бытовых отходов (ТБО)

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

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 (магазины, мойка на 2 поста, оказание бытовых услуг) составляет: $4,11 \times 32 = 131,52$ л/день, где 32 чел. -сотрудники встроенных помещений коммерческого назначения (показатель принят из раздела «Технологические решения»).

На территории земельного участка предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП -1 по ГП), площадью 19,91 м² с установкой блока из 3-х контейнеров объемом 120 литров каждый для отдельного сбора ТБО.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-6-ПЗУ-ТЧ

Лист

14

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 проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого многоквартирного жилого дома.

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 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 предусмотрено.

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 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года.

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

						06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		16

Проектируемая застройка размещена на спокойном рельефе с перепадом абсолютных отметок от 76,70 до 75,74 с понижением уклона с севера на юг. 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, конструктивных особенностей размещения подземной части здания ОДУ 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 без устройства подпорных стен.

Объемы земляных работ по устройству фундаментов и заглублённых (подземных) частей проектируемых зданий и сооружений учтены в разделе «Конструктивные решения».

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. Отсыпaeмый растительный грунт уплотнению не подлежит.

За относительную отметку 0.000, принят уровень чистого пола 1-го этажа здания ОДУ, соответствующая абсолютной отметке 77,02 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. На локальных участках проектируемых проездов по северной и южной границе земельного участка, а также по проектируемому проезду вдоль западной границы земельного участка, проектом предусматривается устройство водоотводных лотков из монолитного ж/бетона перекрытых чугунными решетками, со сбросом ливневых стоков в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации. Водоотводные ж/бетонные лотки и решетки рассчитаны на нагрузку от проезда автомобильного транспорта.

Ж) Описание решений по благоустройству территории

На территории проектируемого объекта делового управления (поз.1-6. ОДУ-1) проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство проездов;
- устройство тротуаров;
- установка стационарного оборудования на проектируемой хозяйственной площадке;
- посев газонов 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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-6-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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.

На территории земельного участка здания ОДУ предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП -1 по ГП) с установкой блока из 3-х контейнеров объемом 120 литров каждый для раздельного сбора ТБО. Хозяйственная площадка непосредственно примыкает к проезду имеет асфальтобетонное покрытие.

В рамках разработанного и утвержденного ППМ, на прилегающей к земельному участку территории (северная 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 спецпокрытия с озеленением (газонная решетка).

Проектируемые проезды приняты шириной 6,0 метров, имеют асфальтобетонное покрытие. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин.

Проектируемые тротуары, совмещенные с отмошкой здания, приняты шириной 1,50-2,0 метра и имеют твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки ($b=0,04$ м).

По краям всех твердых 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 покрытий и благоустройства приведен в графической части раздела 06/21-6-ПЗУ на л. 6.

Узлы покрытий приведены в графической части раздела 06/21-6-ПЗУ на л. 7.

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 настоящего проекта.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-6-ПЗУ-ТЧ						Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	18

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.

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

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства объекта делового управления.

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

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 встроенную надземную автостоянку.

Основной проезд по территории земельного участка, на котором размещено здание ОДУ-1, осуществляется по проектируемому внутриквартальному проезду (публичный сервитут земельного участка с условным номером С2 -для организации проезда к проектируемым объектам капитального строительства: -многоквартирный жилой дом поз.1-2, размещенный на земельном участке с условным номером ЗУ2, -ОДУ-2 поз.1-7, размещенный на земельном

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-6-ПЗУ-ТЧ						Лист
									19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

участке с условным номером ЗУ:9). Внутриквартальный проезд запроектирован с твердым покрытием шириной 6,0 метров, имеет выезды на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Доватора с северной стороны и проектируемые внутриквартальные проезды жилой застройки с южной стороны. На примыкание въездов (выездов) проектируемого внутриквартального проезда к ул. Доватора 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 01.07.2022г будут выполнены непосредственно перед выполнением работ по организации устройства въезда.

Основные подъезды к встроенным в здание ОДУ объектам обслуживания (офисы, помещения торгового назначения, мойка на 2 поста) осуществляются с северной стороны и западной сторон земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участка с условным номером С2).

В составе здания ОДУ запроектирована надземная автостоянка.

Въезды-выезды на 1-ый надземный уровень закрытой автостоянки временного хранения автомобилей осуществляются с северной и южной стороны земельного участка с отметки проезжей части проектируемых проездов.

Въезд-выезд на уровень открытой части автостоянки (без навеса) временного хранения автомобилей, размещенной на эксплуатируемой кровле здания, осуществляется с отметки дорожных покрытий проектируемого проезда с южной стороны земельного участка по однопутной криволинейной рампе. Продольный уклон криволинейной рампы принят не более 13%, поперечный не более 6%. Рампа защищена от атмосферных осадков навесом.

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон на территории участка строительства для организации мест временного хранения транспорта (стоянка поз. Р1 по ГП, на прилегающей территории с северной 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.

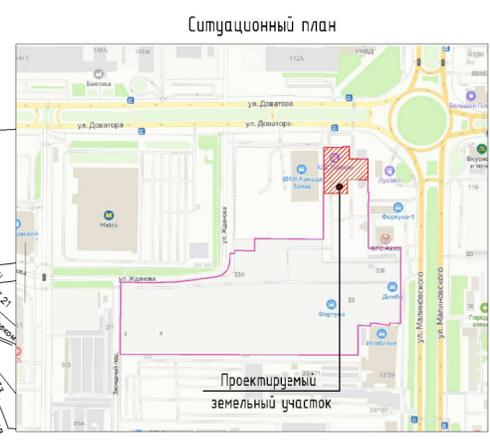
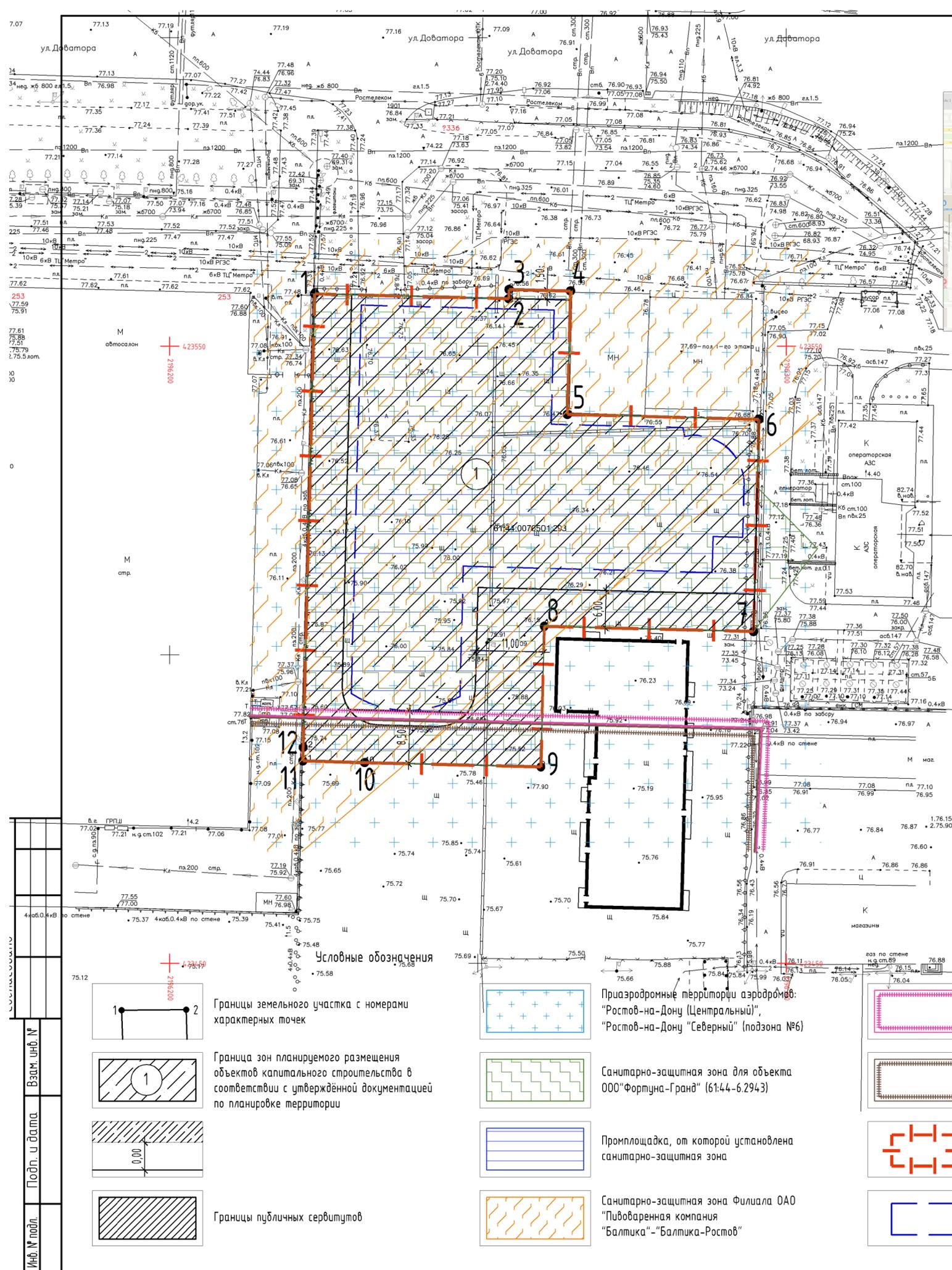
Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин, ширины и расстояний от проектируемого здания до внутреннего края проездов, установки пожарной техники, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 27.03.2023 № ИВ-203-1279, протокол №3 от 23.03.2023).

Согласно требованиям СТУ, по пожарной безопасности к генеральному плану, основной пожарный проезд, предназначенный для установки пожарной техники, запроектирован с западной продольной стороны (сервитут земельного участка с условным номером С2) имеющий выезды на ул. Доватора с северной стороны земельного участка и на проектируемые внутриквартальные проезды жилой застройки с южной стороны земельного участка. Поскольку, максимальная пожарно-техническая высота проектируемого здания ОДУ-1, разме-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-6-ПЗУ-ТЧ						Лист
									20
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

щаемого на земельном участке, от уровня покрытий проезда для пожарных машин до верха ограждения эксплуатируемой кровли здания не превышает 13,0 метров, ширина полосы движения для 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 не менее 4,0 метров (п.3.3 СТУ).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-6-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		21



Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	Изм.1 зам.
2	Разбивочный план. М1:500	Изм.1 зам.
3	План организации рельефа. М1:500	Изм.2 зам, Изм.1
4	План земляных масс. М1:500	Изм.1 зам.
5	Сводный план инженерных сетей. М1:500	Изм.1 зам.
6	План покрытий и благоустройства территории. М1:500	
7	Узлы покрытий. М1:25	Изм.1 зам.
8	Схема организации дорожного движения.	
9	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.	4160	
2	Площадь застройки	м.кв.	2398.02	
3	Площадь твердых покрытий	м.кв.	1673.54	
4	Площадь озеленения (газоны)	м.кв.	88.44	
5	Процент застройки	%	57.64	
6	Процент озеленения	%	2.13	
7	Площадки благоустройства	м.кв.	19.91*	
8	Баланс территории	м.кв.	4160	

*Значение показателя не входит в баланс территории.

Каталог координат узлов поворота границ участка

Номер точки	Координаты	
	X(м)	Y(м)
1	42355.53	2196223.52
2	423557.73	2196255.01
3	423559.23	2196255.05
4	423558.98	2196265.05
5	423538.98	2196264.54
6	423538.19	2196295.55
7	423503.8	2196294.68
8	423504.65	2196260.79
9	423481.86	2196260.21
10	423482.57	2196231.61
11	423482.84	2196221.6
12	423485.04	2196221.65
Площадь 0.4160 га		

Общие указания

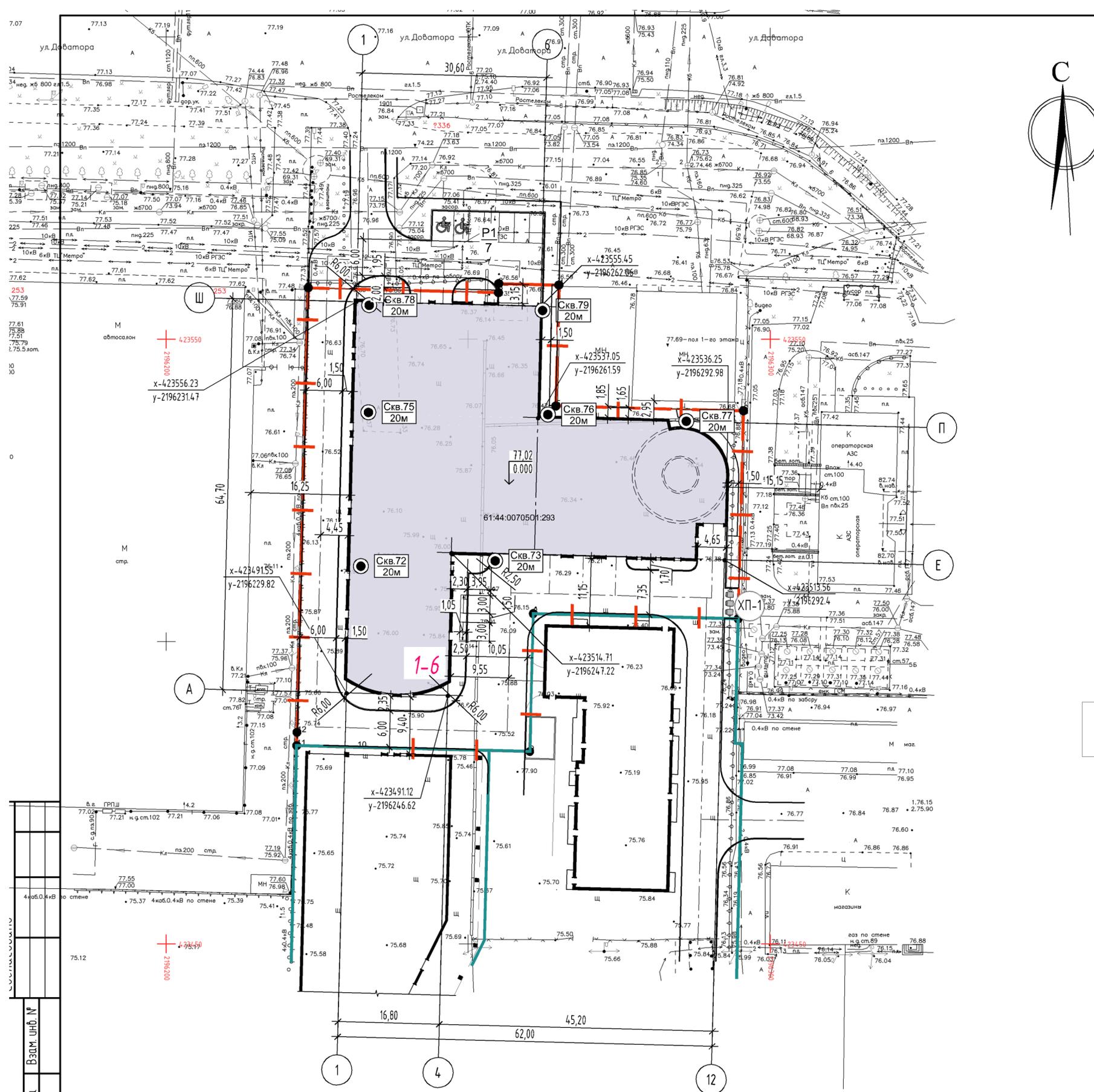
- Проект выполнен на основании:
 - Градостроительного плана земельного участка РФ-61-3-10-00-2023-0737-0 от 05.2023г.
 - Задания на проектирование "Объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазином и помещениями для хранения автотранспорта" (поз.1-6)" утвержденного Заказчиком - технический отчет ОБК-22 ИГДи по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЮГео» в январе 2023 года.
- 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.
- В плане привязки выполнять по координатам. см.л. ПЗУ- л.2. Привязку выполнить по осям зданий, проверить привязки от разбивочных базисов.
- 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.
- 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)" (подзона №6)		Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города; Границы зоны №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений
	Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		Санитарно-защитная зона для объекта ООО "Фортуна-Гранд" (61:44-6:2943)		Граница зоны №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.
	Промплощадка, от которой установлена санитарно-защитная зона		Санитарно-защитная зона Филиала ОАО "Балтика"- "Балтика-Ростов"		Граница земельного участка
	Границы публичных сервитутов		Санитарно-защитная зона Филиала ОАО "Балтика"- "Балтика-Ростов"		Проектируемое здание

				06/21-6-ПЗУ		
Изм.1	зам.		03.23	Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазином, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)		
Разработала	Сидорова К.		11.22			
Проверил	Щубин С.В.		11.22			
ГАП	Сивцов В.А.		11.22			
ГИП	Корнелио В.Э.		11.22			
Н контр.	Корнелио В.Э.		11.22	Схема планировочной организации земельного участка Лист 1 из 9		
				Общие данные		





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
1-6	Объект делового управления	1	1	-	2398.02	2398.02	5459.73	5459.73	15846.79	
Сооружения в границах проекта планировки и межевания										

Ведомость площадок

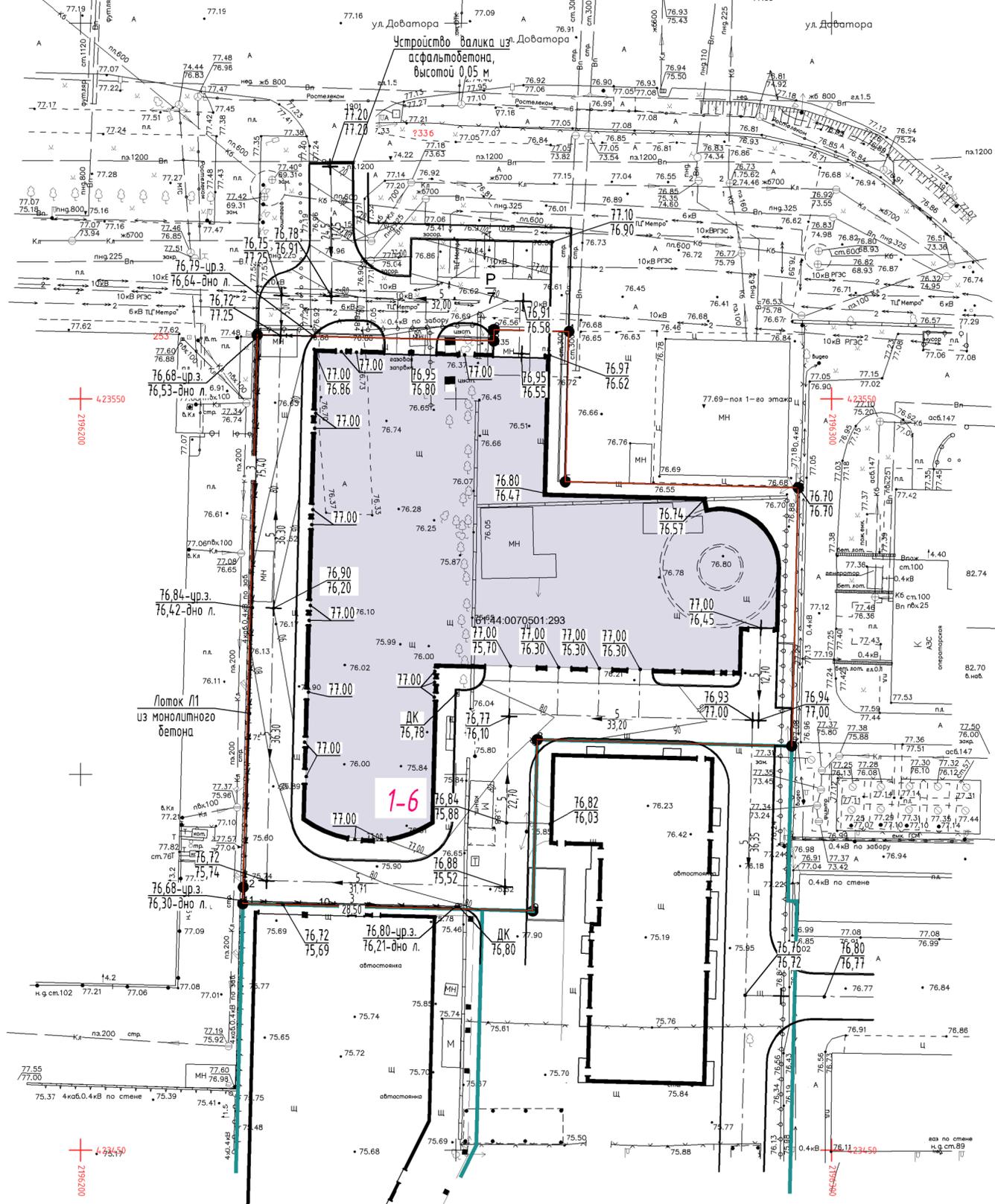
Поз.	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ХП-1	Хозяйственная площадка ТБО с разделным накоплением бытовых отходов	19.91	
Р1	Гостевая автостоянка на 7 мест		В рамках разработанного и утвержденного ППМ

- Условные обозначения
-  Граница земельного участка
 -  Скв.-71
39.50 Техническая скважина

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

				06/21-6-ПЗУ			
Изм.1	зам.		03.23	Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)			
Разработала	Сидорова К.	Подп.	11.22	Схема планировочной организации земельного участка	Студия	Лист	Листов
Проверил	Щукин С.В.	Подп.	11.22		П	2	
ГАП	Сивцов В.А.	Подп.	11.22				
ГИП	Корнелио В.Э.	Подп.	11.22				
Н контр.	Корнелио В.Э.	Подп.	11.22	Разбивочный план. М1:500			

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



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	всего	здания	всего
1-6	Объект делового управления	1	1	-	2398.02	2398.02	5459.73	5459.73	15846.79	
Сооружения в границах проекта планировки и межевания										

Примечание:

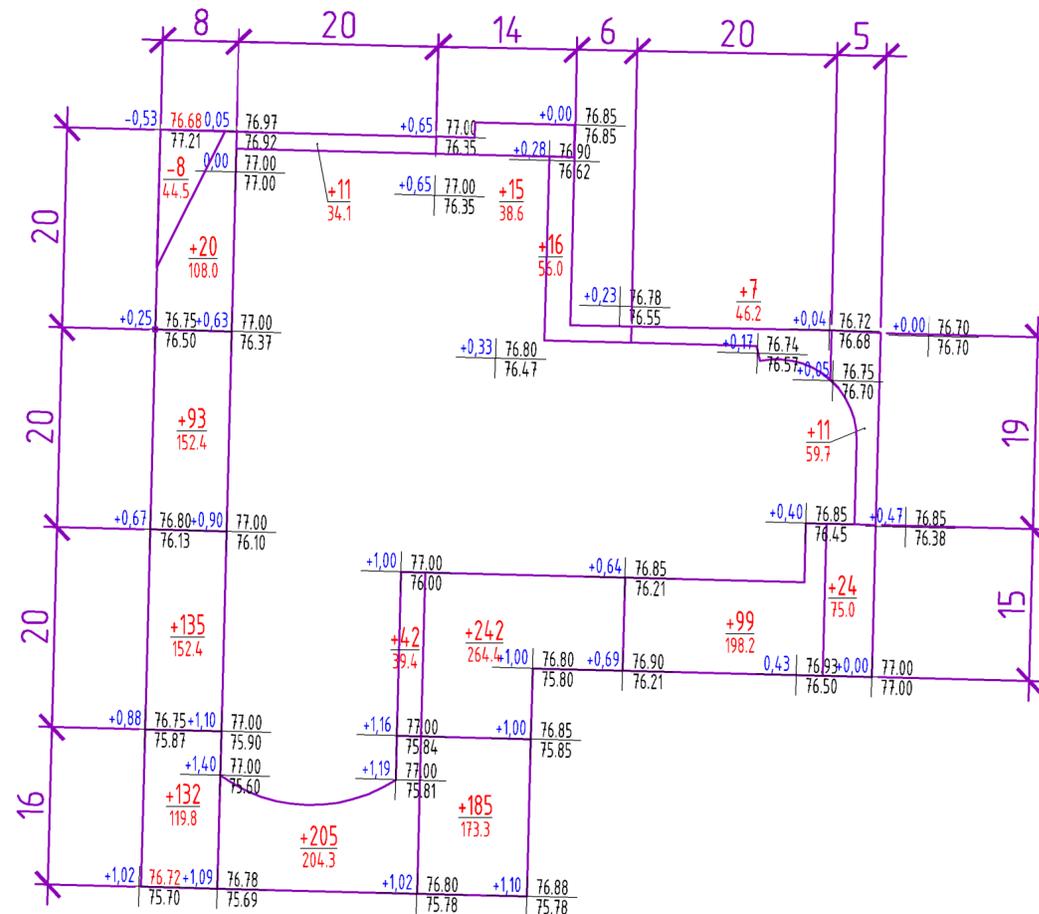
1. Система высот - Балтийская.
2. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытий проездов, тротуаров, площадок и верху свободно спланированных участков территории.

06/21-6-ПЗУ						
Изм.2	зам.			05.23	Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33б в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33б в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)	
Изм.1	зам.		03.23			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.		
Разработала	Габрилова М.				11.22	Схема планировочной организации земельного участка
Проверил	Щубин С.В.				11.22	
ГАП	Сидцов В.А.				11.22	
ГИП	Корнелио В.З.				11.22	План организации рельефа. М 1500
Н. контр.	Корнелио В.З.				11.22	

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	в границах землеотвода		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1237	0	
2. Вытесненный грунт		1094	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)		(0)	
б) подземных инженерных сетей		(0)	
в) автодорожных асфальтовых покрытий (S=1305.46,0м², h=0,73м)		(953)	
г) плиточного покрытия тротуаров (S=427.53 м², h=0,32м)		(137)	
д) корыта под плодородную почву на участках озеленения (S=29.89м², h=0,15м)		(4)	
3. Поправка на уплотнение	124		
Всего пригодного грунта	1361	1094	
4. Недостаток пригодного грунта		266	
5. Плодородный грунт, всего, в т. ч.:			
а) используемый для озеленения территории (S=29.89 м², h=0,15м)	4		
в) недостаток плодородного грунта		4	
9. Итого перерабатываемого грунта	1489	1489	

* Вывоз с территории



Итого, м³	Насыпь(+)					Выемка(-)					Всего, м³
	380	258	458	106	35	8	0	0	0	0	
	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8

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

06/21-6-ПЗУ					
Изм.1	зам.				03.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала	Гаврилова М.				11.22
Проверил	Щудин С.В.				11.22
ГАП	Сивцов В.А.				11.22
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22
Н. контр.	Корнелио В.Э.				11.22
Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 338 в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 338 в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-6)				Ставля	Лист
Схема планировочной организации земельного участка				п	4
План земляных масс М1:500					

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

Ведомость освещения

Поз.	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
1с	Светильники	8	Фирма TRIF. STREET SP SHORT или аналог

Условные обозначения



Граница участка



Проектируемое здание



В1 Водопровод хозяйственно-противопожарный



W0 Кабель электрический- 0,4кВ



K2 Дождевая канализация



Г Газопровод



K1 Хозяйственно-бытовая канализация



Проектируемое наружное освещение



СС Сети связи

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

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

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

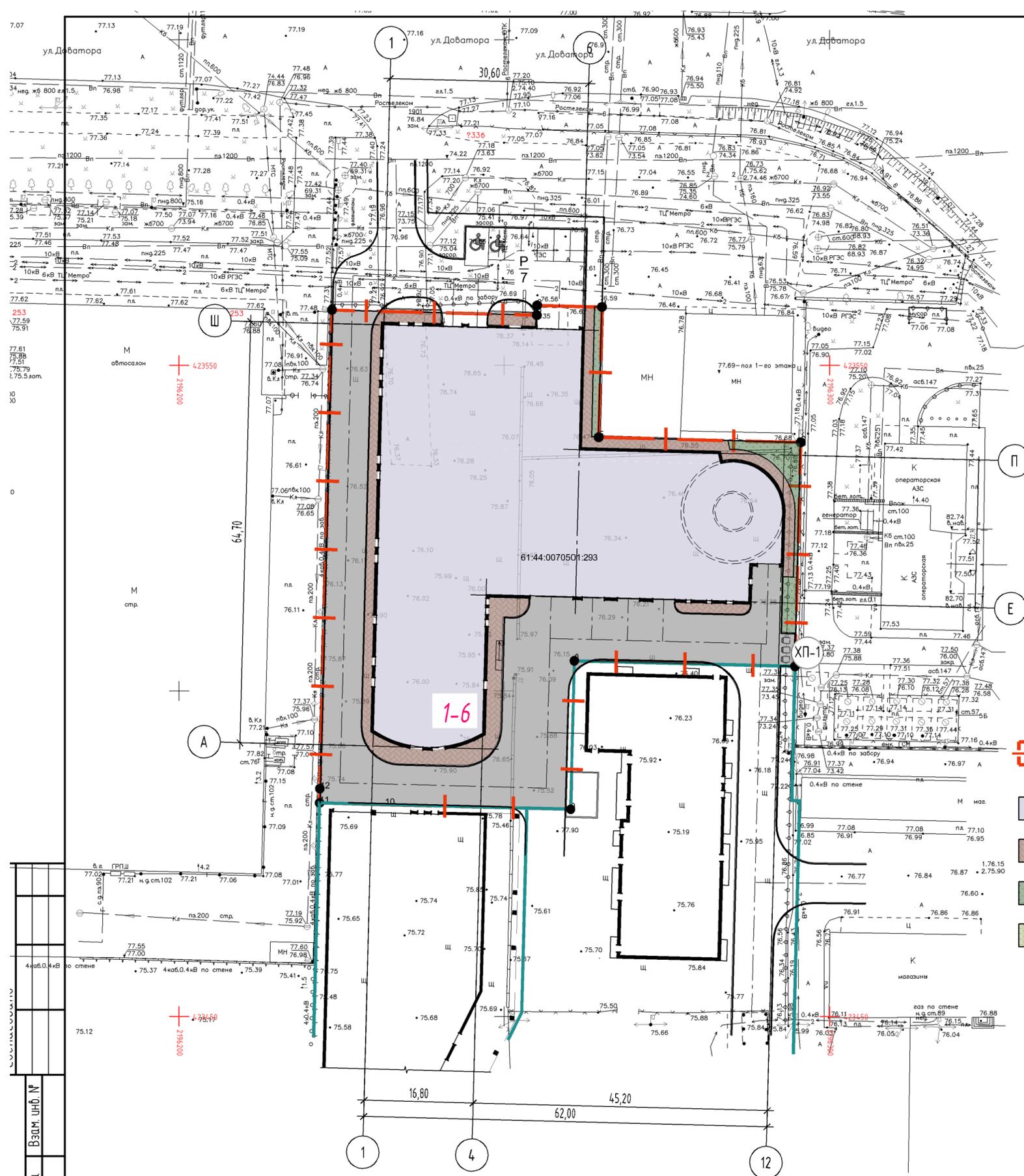
Точка подключения к проектируемой сети дождевой канализации по территории застройки согласно ТУ № 581 от 30.12.2022г. выданным "Муниципальным специализированным унитарным предприятием по ремонту строительству и эксплуатации искусственных сооружений"

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

Точка подключения к проектируемому газопроводу среднего давления по территории застройки согласно ТУ №00-60-0000000029810 от 14.01.2022г. выданным ПАО "Газпром газораспределение г. Ростова-на-Дону"

06/21-6-ПЗУ				
Изм.1	зам.		03.23	Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	
Разработала	Сидорова К.		11.22	
Проверил	Щубин С.В		11.22	
ГАП	Сивцов В.А		11.22	
ГИП	Корнелио В.Э		11.22	Схема планировочной организации земельного участка
Н контр.	Корнелио В.Э		11.22	
Сводный план инженерных сетей. М1:500				Студия Лист Листов П 5





Условные обозначения

-  Граница земельного участка
-  Проектируемое здание
-  Тротуарная плитка
-  Озеленение
-  Гостевая парковка из газонной решетки с посевом трав

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ХП-1	Хозяйственная площадка ТБО с разделным накоплением бытовых отходов	19,91	
Р1	Гостевая автостоянка на 7 мест		В рамках разработанного и утвержденного ППМ

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	всего	
1-6	Объект делового управления	1	1	-	2398.02	2398.02	5459.73	5459.73	15846.79

Сооружения в границах проекта планировки и межевания

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Газон партерный		88,44	м ²

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
1	- асфальтобетон	Тип 1	1304.56	
2	- тротуарная плитка. Фирма Беттекс. Классико / гладкая поверхность. Размер(мм): 115x172x40, 115x115x40	Тип 2	368.98	
Установка бортового камня				
	- типа БР 100.30.15		268.66	м.п.
	- типа БР 100.20.8		120.98	м.п.

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Оборудование	Наименование	Кол-во, шт	Примечание
ц		Модуль серии URBAN объемом 120 литров	4	Компания NorGrad или аналог

- Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с посевом ранних колосовых и осенний - одновременно с посевом озимых. При наличии поливной техники посев можно проводить и летом. Глубина посева семян в почву не должна превышать 1,5-2,5 см.
- Перед завозом растительного грунта и внесением удобрений верхний подстилающий слой грунта взрыхляется на глубину 15-20 мм.
- Норма высева газона - 110 кг/га.
- Конструкции покрытий приведены на листе ПЗУ-7 настоящего комплекта.
- Настоящий чертеж разработан на основании разбивочного плана с.м.л. ПЗУ л.2 данного комплекта чертежей.

Изм.					Дата			
06/21-6-ПЗУ								
Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработала	Сидорова К.				11.22			
Проверил	Щубин С.В.				11.22			
ГАП	Сивцов В.А.				11.22			
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22			
Н контр.	Корнелио В.Э.				11.22			
Схема планировочной организации земельного участка						Студия	Лист	Листов
План покрытий и благоустройство территории. М 1:500						П	6	



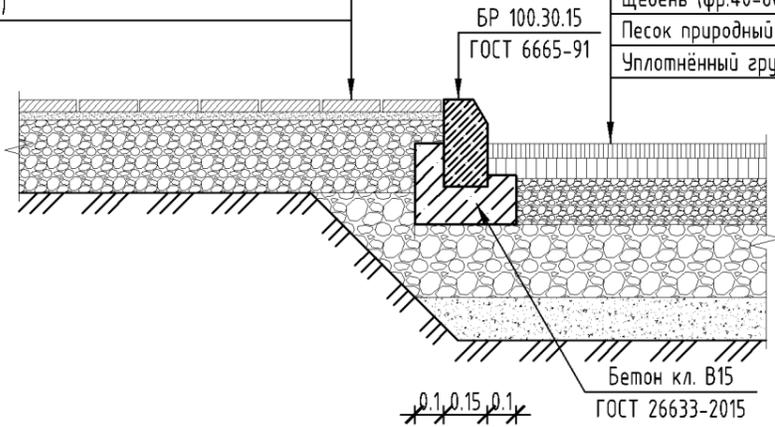
Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

(Проезжая часть (Тun1))

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/м2
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/м2
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 (Тun2))

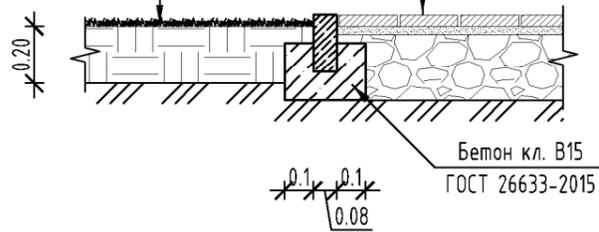
Плитка бетонная	-0.04 м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом	
М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15%	-0.03м
Щебень ГОСТ 8267-93* фракции 10-20мм с пределом прочности на сжатие от 700 до 1000 кг/см2	-0.25 м
Уплотнённый грунт (К упл>0.98)	



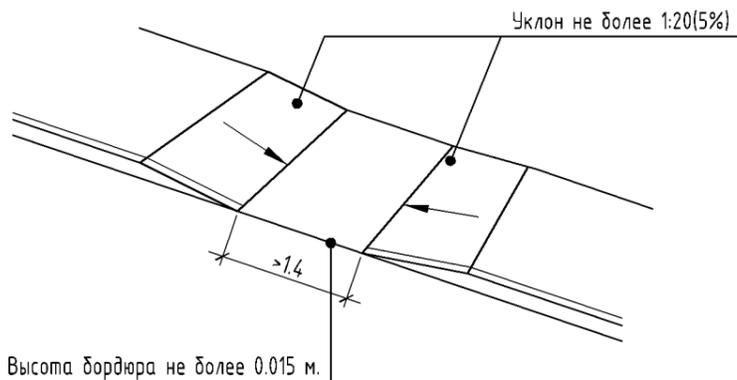
(Тротуар (Тun2))

Плитка бетонная	-0.04 м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом	
М400 по ГОСТ 10178-85	-0.03м
Щебень ГОСТ 8267-93* фракции 20-40мм с пределом прочности на сжатие от 700 до 1000 кг/см2	-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)



						06/21-6-ПЗУ				
						Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)				
Изм.1	зам.				03.23	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		П	7		
Разработала	Сидорова К.				11.22		Узлы покрытий. М1:25			
Проверил	Шудин С.В				11.22					
ГАП	Сивцов В.А				11.22					
ГИП	Корнелио В.Э				11.22					
Н. контр.	Корнелио В.Э				11.22					

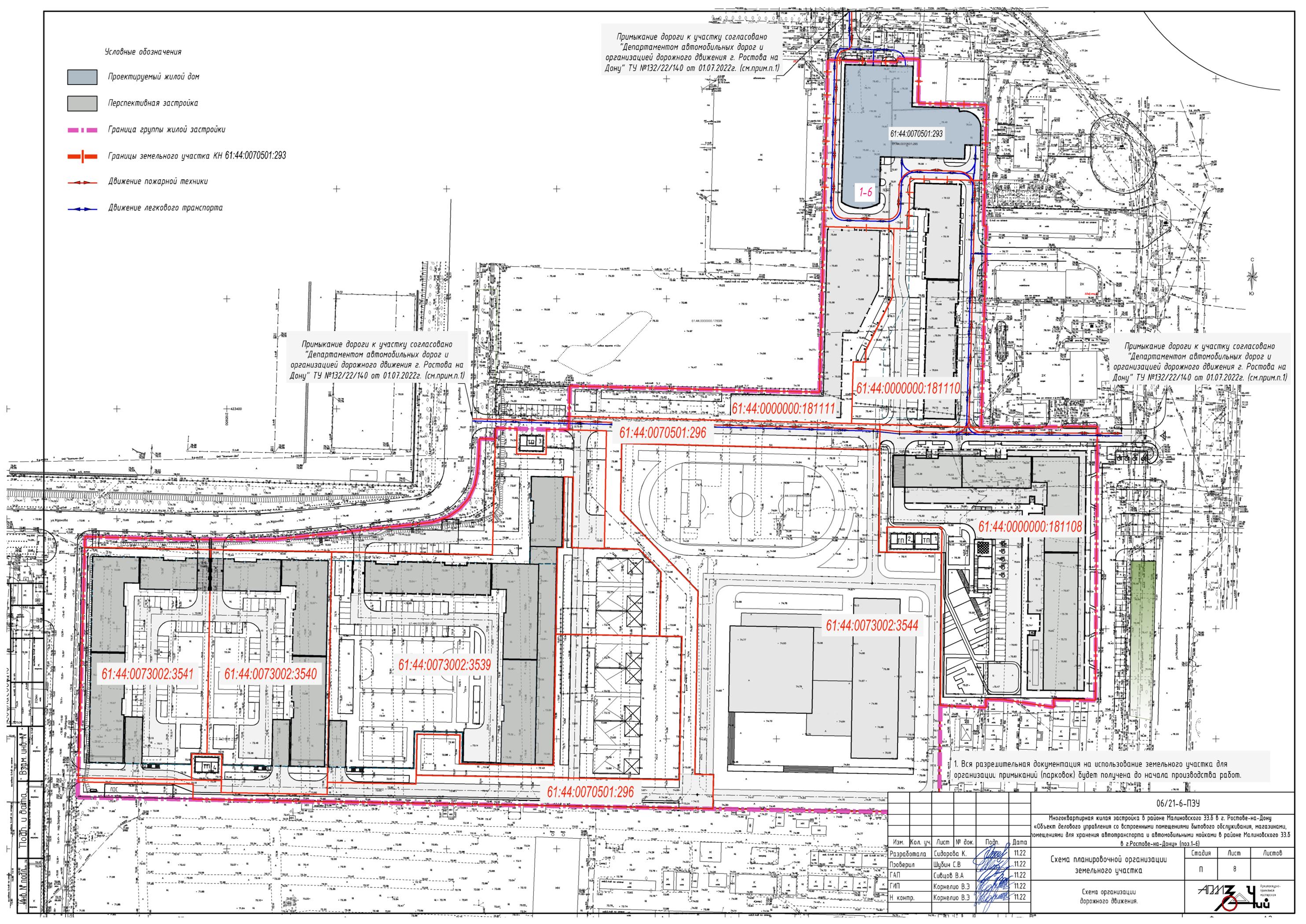
Условные обозначения

- Проектируемый жилой дом
- Перспективная застройка
- Граница группы жилой застройки
- Границы земельного участка КН 61:44:0070501:293
- 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)

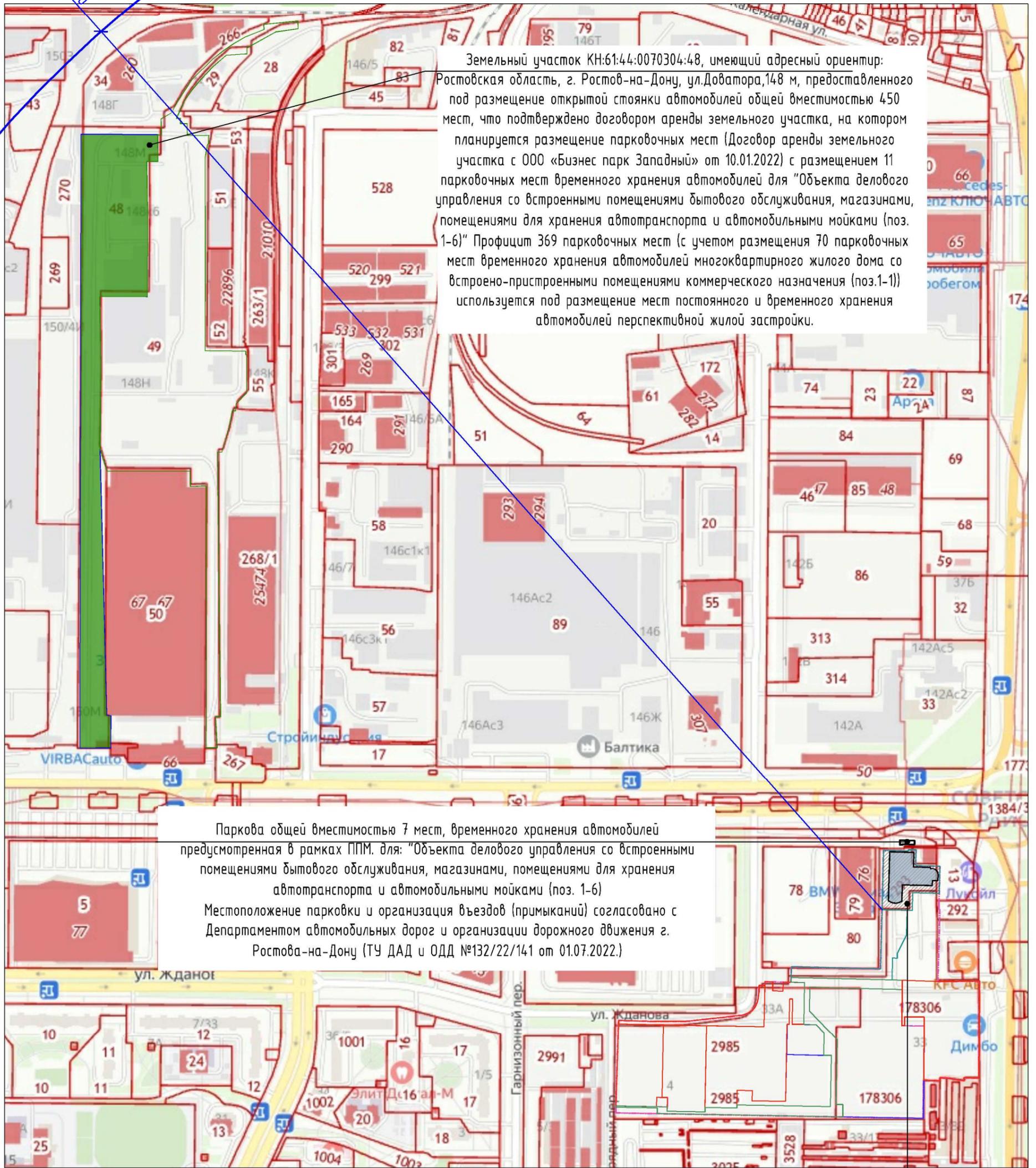
Примыкание дороги к участку согласовано
"Департаментом автомобильных дорог и
организацией дорожного движения г. Ростова на
Дону" ТУ №132/22/140 от 01.07.2022г. (см.прим.п.1)



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

06/21-6-ПЗУ					
Многоквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.6 в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала		Сидорова К.		<i>[Signature]</i>	11.22
Проверил		Щубин С.В.		<i>[Signature]</i>	11.22
ГАП		Сивцов В.А.		<i>[Signature]</i>	11.22
ГИП		Корнелио В.Э.		<i>[Signature]</i>	11.22
Н контр.		Корнелио В.Э.		<i>[Signature]</i>	11.22
Схема планировочной организации земельного участка					Студия
Схема организации дорожного движения.					Лист
					Листов
П					8
					Архитектурно-проектная организация

R/500



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 11 парковочных мест временного хранения автомобилей для "Объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками (поз. 1-6)" Профицит 369 парковочных мест (с учетом размещения 70 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения (поз.1-1)) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Парковка общей вместимостью 7 мест, временного хранения автомобилей предусмотренная в рамках ППМ. для: "Объекта делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками (поз. 1-6) 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 и автомобильными мойками (поз. 1-6)

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

					06/21-6-ПЗУ					
					Множквартирная жилая застройка в районе Малиновского 33.8 в г. Ростове-на-Дону «Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками в районе Малиновского 33.8 в г.Ростове-на-Дону» (поз.1-6)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
							П	9		
Разработала		Сидорова К.		<i>[Signature]</i>	11.22		Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта			
Проверил		Шудин С.В.		<i>[Signature]</i>	11.22					
ГАП		Сивцов В.А.		<i>[Signature]</i>	11.22					
ГИП		Корнелио В.Э		<i>[Signature]</i>	11.22					
Н. контр.		Корнелио В.Э		<i>[Signature]</i>	11.22					