

*Индивидуальный предприниматель
Кривенко Артем Иванович*

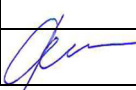
**«Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной
автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону,
пр.Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44:0051008:45)»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка.**

14/10-01-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	01П/2022		02.2022

Ростов-на-Дону

2021 г.

*Индивидуальный предприниматель
Кривенко Артем Иванович*

**«Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной
автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону,
пр.Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44:0051008:45)»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка.**

14/10-01-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	01П/2022		02.2022

ГИП



Д. В. Финошенкова

Директор



А. И. Кривенко

Ростов-на-Дону

2021 г.

Содержание тома

14/10-01-ПЗУ.С	Содержание тома	
14/10-01-СП	Состав проекта	
14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	
	Общие данные	
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	ж) Описание решений по благоустройству территории	
	з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства	
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
	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 непроизводственного назначения	
	Графическая часть	
14/10-01-ПЗУ лист 1	Общие данные	
14/10-01-ПЗУ лист 2	Схема расположения зон с особыми условиями использования. М 1:500	
14/10-01-ПЗУ лист 3	Разбивочный план. М 1:500	

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ.С			
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб		Пепелина			10.21	"Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44:0051008:45)"	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	16
Н.контр.							ИП Кривенко А.И.		
ГИП		Финошенкова			10.21				
ГАП									

14/10-01-ПЗУ лист 4	План организации рельефа. М 1:500	
14/10-01-ПЗУ лист 5	План земляных масс. М 1:500	
14/10-01-ПЗУ лист 6	Сводный план инженерных сетей, М 1:500	
14/10-01-ПЗУ лист 7	План благоустройства территории. М 1:500	
14/10-01-ПЗУ лист 8	Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1:500	

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

Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: "Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44:0051008:45)" разработан на основании следующих исходных документов:

- «Технического задания на разработку проектной и рабочей документации объекта: "Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44:0051008:45)" от 14.10.2021 г.;

- Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-0287 от 25.02.2019 г.;

- Выпуски из ЕГРН на участок с КН 61:44:0051008:45

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геологических изысканий», выполненного ООО «Эльбрус-Гео» в 2020 г.;

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геодезических изысканий», выполненного ООО «Эльбрус-Гео» в 2020 г.;

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

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

- Градостроительный кодекс РФ (с изменениями на 13 июля 2015 года);

- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 2 июля 2013 года);

- Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 04.07.2020 г.

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб.		Пепелина			10.21	"Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44:0051008:45)"	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	17
Н.контр.							ИП Кривенко А.И.		
ГИП		Финошенкова			10.21				

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 26.02.2017 г.;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;
- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд».

Технические решения, принятые в настоящем Разделе проектной документации, соответствуют требованиям технических, экологических, санитарно-гигиенических и других норм, действующих на территории России, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

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

Система высот – Балтийская. Система координат – МСК-61.

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

Проектируемый жилой комплекс, расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8, на земельном участке с кадастровым номером (далее КН) 61:44:0051008:45.

Земельный участок, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого комплекса, имеет сложную форму, площадь 2,4924 га, расположен в пределах городской застройки. Участок ограничен:

- с юга – проездом ул. Согласия;
- с запада – **проездом просп. Сиверса;**
- с востока – участками многоквартирной жилой застройки.
- с севера – местным проездом и далее ул. М. Горького

Земельный участок, предназначенный для застройки представляет собой территорию недействующего производственного предприятия. На участке имеются капитальные сооружения, проезды и площадки с твердым покрытием, проходят действующие и недействующие инженерные сети, имеются зеленые насаждения. **Получен Акт осмотра территории и находящихся на ней объектов от 11.11.2021 г, в котором представлены предложения реконструкции по демонтажу.**

Рельеф земельного участка сложный, с общим уклоном на юг, имеются навалы грунта, откосы и подпорные стены.

Перепад отметок по земельному участку в границах участка достигает 11,96 м.: от 5,64 до 17,60 м.

По данным инженерно-геологических изысканий, земельный участок сложен из насыпного грунта.

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

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

На земельном участке, отведенном для строительства проектируемого жилого комплекса, отсутствуют и не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Проектные решения соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

Планировка и компоновка земельного участка площадки строительства проектируемого жилого комплекса выполнена с учётом сложившейся планировочной возможности – конфигурации и площади отведённого земельного участка, требований Градостроительного плана земельного участка, ориентации проектируемого жилого комплекса по условиям инсоляции и проветривания, расположения существующих зданий и сооружений на прилегающих земельных участках, функционального зонирования территории, а также технологических, санитарных и противопожарных требований.

Соответствие градостроительным регламентам:

Согласно Градостроительному плану участка № RU61310000-0287 от 25.02.2019 г.:

- земельный участок расположен в территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки ОЖ/4/01 подзона А;
- основной вид разрешенного использования – многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания;
- предельное количество этажей – 10 эт. Проектом предусмотрены жилые дома этажностью 10 этажей;
- максимальная высота – 40 м. Проектируемые жилые дома имеют высоту менее 40,00 м;
- площадь зеленых насаждений жилых микрорайонов (кварталов) – 6 кв.м/чел, но не менее 25% площади жилых районов (кварталов). Проектируемая площадь зеленых насаждений превышает требуемую (расчет озеленения см. п. ж))

В соответствии с Градостроительным планом участка № RU61310000-0287 от 25.02.2019 г. участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

1. Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны объекта воздушной линии электропередачи ТП 801 ВЛИ 0,4 кВ, Л-12 от РЧ-0,4 кВ до ВРУ 0,4 кВ, распо-

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№ докум.	Подпись	Дата		3

ложенной по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 31, лит. А, А1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5,00 кв.м.

2. Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны ТП 801 ВЛИ 0,4 кВ, Л-5 от РЧ-0,4 кВ до ВРЧ 0,4 кВ, расположенной по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 31, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5,00 кв.м;

3. Земельный участок частично расположен в границах водоохранной зоны на реке Темерник и ее притоках, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями

4. Земельный участок частично расположен в границах водоохранной зоны на реке Темерник и ее притоках (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 64,00 кв. м; и использования территории, составляет 804,00 кв. м;

5. Земельный участок частично расположен в границах шумовой зоны железной дороги (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1119,00 кв.м.

6. Земельный участок полностью расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 24924,00 кв.м;

7. Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраны археологического культурного слоя (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 24924,00 кв.м;

Представлено письмо №20/1-2893 от 03.07.2020 от комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области об отсутствии на земельном участке объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

8. Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 24924,00 кв.м.

9. Земельный участок частично расположен в границах территории размещения производственных, коммунальных и иных объектов (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону») «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		4

на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 24754,00 кв.м.

10. Земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования застройки (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 21121,00 кв.м.

11. Земельный участок частично расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия, 100 м «Доходный дом Н.В.Степаненко, 1893 г.» (Федеральный закон от 25.06.2002 «73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5012,00 кв.м.

12. Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны метрополитена (Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 31.12.2014 №1455 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания) линейного объекта «Первая линия Ростовского метрополитена (1 и 2 этапы строительства)», прилегающей к трассе: от 5-го микрорайона жилого района «Левенцовский» – СТ «Садовод любитель» – вдоль пр.Стачки – через полосу отвода СКЖД – вдоль ул.Большой Садовой – ул.Советской – до пл.Толстого), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 299,00 кв.м.

Проект выполнен в соответствии с требованиями п. 14.1 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Выполнены требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусмотрены мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды. Обеспечено достижение нормативных требований и стандартов, определяющих качество атмосферного воздуха, воды, почв, а также допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиации и других факторов природного и техногенного происхождения.

Проектом предусматривается строительство жилого комплекса, состоящего из многоквартирного жилого дома и жилого дома с первым общественным этажом и подземной автостоянкой. Помещения общественного назначения соответствуют требованиям пунктов п. 4.10–4.12 СП54.13330.2016. Входы в жилую часть здания предусмотрены со стороны двора. Входы в помещения общественного назначения предусмотрены со стороны внутриквартальных проездов, и изолированы от жилой части здания.

Расстояния от проектируемых зданий до рядом расположенных существующих зданий принято на основе расчетов инсоляции, норм освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями в соответствии с п. 7.1 СП42.13330.2016.

Большая часть благоустройства выполняется на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки. Въезд на внутридворовую территорию осуществляется с северной стороны участка. Въезд в подземную автопарковку предусмотрен с южной стороны.

Для пешеходного обслуживания проектируемого жилого комплекса проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмосткой проектируемого объекта.

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		5

Привязка (разбивка на местности) отведённого земельного участка, проектируемого жилого комплекса выполнена в координатах системы координат МСК-61. Привязка (разбивка на местности) проектируемых тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемого капитального объекта. Привязка (разбивка на местности) второстепенных планировочных элементов проектируемых автопроездов выполнена линейными размерами осей проектируемых автопроездов и от наружных граней стен проектируемых зданий.

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

Технико-экономические показатели

На кровле подземной автостоянки:

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

	янки			
6	Процент озеленения	%	29	

*показатель в балансе территории не учитывается

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Проектные решения по инженерной подготовке территории соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

По данным инженерно-геологических изысканий, выполненных ИП Дениченко М.В. в 2021 г., на площадке строительства проектируемого жилого комплекса – опасные геологические процессы отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от последствий опасных геологических процессов не требуется.

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

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

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки строительства входят:

– демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий (учтено в разделе 14/10-01-ПОД)

– вырубка деревьев с корчевкой пней;

– устройство подпорных стен;

– предварительная (грубая) вертикальная планировка площадки строительства для сопряжения территории с прилегающим рельефом.

– обеспечение поверхностного водоотвода с целью защиты территории от подтопления.

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

Жилой комплекс обеспечен централизованными системами водоснабжения и канализации в соответствии с п. 12.2 СП42.13330.2016.

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

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

На чертеже «Сводный план инженерных сетей» проектируемые инженерные сети показаны на основании следующих технических условий:

– сети водоснабжения (водопровода);

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		7

- сети водоотведения (канализации);
- сети связи;
- сети теплоснабжения;
- сети электроснабжения.

Проектные расстояния между соседними сетями инженерного обеспечения и от инженерных сетей до зданий и сооружений соответствуют требованиям п. 12.35-12.36 СП 42.13330.2016.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектные решения по организации рельефа вертикальной планировкой участка соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

В соответствии с п. 13.2 СП42.13330.2016 при проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

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

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

Вертикальная планировка площадки строительства проектируемого жилого комплекса решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом.

Вертикальная планировка также выполнена на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки.

Проектные продольные уклоны колеблются в пределах от 11 до 71%, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Поперечный уклон по проездам предусмотрен в пределах 10-30 % в соответствии с п. 11.10 СП 42.13330.2016.

В проекте принята отметка $\pm 0,00$ проектируемого здания, которая соответствует:

- для жилого дома (поз. 1) – 8,75 м. БСВ.
- для жилого дома (поз. 2) – 11,25 м. БСВ.

На участке предусмотрена закрытая система отвода дождевых и талых вод с территории жилого комплекса. Решения по устройству дождевой канализации соответствует требованиям п. 12.9, 12.10, 12.13, 12.14, 12.16 СП 42.13330.2016.

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№ докум.	Подпись	Дата		8

Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров и площадок сбрасываются на проектируемый автопроезд. Затем поверхностные воды по покрытиям проектируемого автопроезда сбрасываются через систему ливневой канализации в городскую систему ливневой канализации.

По данным инженерно-геологических изысканий участок перекрыт насыпным грунтом, представленным суглинком, перемешанным со строительным мусором. В связи с этим, срезка существующего растительного грунта настоящим Разделом не предусмотрена.

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

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

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

ж) описание решений по благоустройству территории

Проектные решения по благоустройству территории участка соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

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

- строительство автопроездов с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров (пешеходных дорожек);
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- устройство детской и спортивной площадок, площадки отдыха взрослого населения;
- посев газонов на участках благоустройства.
- посадка деревьев и кустарников.

В настоящем проекте предусмотрено озеленение дворовой территории, расположенной на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, которое включает в себя:

- устройство газонов.

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

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

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		9

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

Проектом предусматривается устройство площадок для игр детей и занятий физкультурой на внутридворовой территории.

На стадии строительства, при детальной установке на площадках конкретного (приобретённого) стационарного оборудования и малых архитектурных форм необходимо учитывать конкретные зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмой производителем для каждого вида (типа) приобретённого для установки оборудования или малой формы, а также требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки оборудования с учётом зон безопасности.

Проектируемые автопроезды на кровле автостоянки имеют покрытие из асфальтобетона.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), согласно требованиям п. 4.3 СП 118.13330.2012 и пп. 5.1.2–5.1.8, 5.1.10, 5.1.11, абзацы первый – четвертый, пятый и шестой пункта 5.1.12, пункты 5.1.13–5.1.16, абзац второй пункта 5.1.17, 5.2.1–5.2.5, 5.3.1–5.3.3) СП 59.13330.2020 настоящим проектом предусмотрено:

- входные группы здания оборудованы пандусами с уклоном 5%;

- предусмотрены парковочные места для стоянки автомобилей МГН на внутридворовой территории;

- ширина пешеходных дорожек и тротуаров приняты с учетом п. 5.1.7 СП 59.13330.2016 не менее 2,0 м с учетом встречного движения инвалидов на колясках, продольный уклон не превышает 5%, поперечный – 2%.

- высота бордюров по краям пешеходных путей принята 0,05 м.

Информационное обеспечение пространства для инвалидов и других МГН соответствует требованиям п. 4.20–4.24 СП 42.13330.2016.

Расчет благоустройства

Расчет площадок:

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

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

участка»

$$24924 (\text{пл. участка}) \cdot 10\% = 2492,4 \text{ м.кв}$$

Общая площадь площадок на участке на внутридворовой территории:

$$663,00 (\text{спорт. пл.}) + 1600,00 (\text{дет. пл.}) + 230,00 (\text{пл. отдыха}) = 2493,00 \text{ м.кв.}$$

Проектируемая площадь площадок благоустройства превышает требуемую.

Т.о. количество проектируемых площадок благоустройства соответствует требованиям

Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018.

Расчет озеленения:

Согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»» Таблица 9 расчетное количество озеленения — 6 м.кв. на человека (но не менее 25% площади территории микрорайона (квартала):

$$924 \cdot 6 = 5544 \text{ м}^2 - \text{расчетная площадь озеленения}$$

Проектом предусматривается устройство газонов по участку — 5390,50 м.кв., газон на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки — 1720,00 м.кв.

$$5390,50 + 1720 = 7110,50 \text{ м.кв.}$$

$$7110,50 / 24924 (\text{пл.уч.}) = 29\%$$

Проектируемая площадь озеленения превышает расчетную.

– Расчет машиномест:

Количество жителей в проектируемом жилом комплексе **926 чел.**, общая площадь офисных помещений — **3872,97** м.кв.

Согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»» от 25.12.2017 г. количество машиномест для многоквартирного жилого дома определяется из расчета 350 машиномест на 1000 жителей.

$$926 \cdot 350 / 1000 = 325 \text{ машиномест.}$$

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

$$325 \cdot 0,9 = 293 \text{ машиноместа — постоянное хранение}$$

Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %:

жилые районы

25

$$325 \cdot 0,25 = 82 \text{ машиноместо — временное хранение}$$

Таким образом необходимое количество машиномест для размещения в пешей доступности:

$$293 + 82 = 375 \text{ машиномест}$$

Расчет требуемого количества машиномест для временного хранения для торговых и

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№ докум.	Подпись	Дата		11

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

Для офисных помещений: 1 место на 50 кв.м. общей площади.

$$3872,97/50 = 78 \text{ машиномест.}$$

Всего на жилой дом:

$$375 + 78 = 453 \text{ м/м}$$

Из них для маломобильных групп населения необходимо 10% от общего количества машиномест:

$$453 * 10\% = 46 \text{ м/м для МГН}$$

Согласно СП 59.13330.2020 п. 5.2.1 – На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

– от 201 до 500 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200
 $(453 - 200) * 2\% + 8 = 14 \text{ м/м расширенных.}$

Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 349 м/м, в т.ч. 14 мест для инвалидов-колясочников, открытые гостевые автостоянки 108 м/м.

$$349 + 108 = 457 \text{ м/м — общее фактическое количество парковок.}$$

Проектируемое количество машиномест соответствует требуемому. Размещение открытых автостоянок соответствует требованиям п. 11.34, 11.35, 11.36 СП 42.13330.2016 к открытым стоянкам автомобилей, а также п. 4.12 СП 113.13330.2016.

Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками приняты 6,0х3,6 м. Габариты остальных машиномест приняты в соответствии с приложением А СП 113.13330.2016 в зависимости от класса автомобиля.

– Расчет твердых бытовых отходов

Население жилого дома – 926 чел.

Следовательно, на 926 человек приходится твердых отходов – 926 чел. х 1000 л ≈ 926000 л в год или 926000 л / 365 дн = 2537 л в день. Смет с твердых покрытий территории принимается 20 л.

Следовательно, на 5359,20 м² твердых покрытий приходится 5359 х 20 = 107180 л в год или 179640 л/365 дн = 294 л в день. Всего приходится 2831 л коммунальных отходов в день. Вместимость одного уличного контейнера 1,1 м³, или 1100 л, следовательно необходимо 3 контейнеров.

На участке расположены 1 контейнерная площадка на 5 контейнеров.

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		12

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства

В соответствии с требованиями действующих норм зонирование земельного участка с для обеспечения строительства проектируемого жилого дома не требуется.

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

Проектные решения по транспортным коммуникациям соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

Внешний подход пешеходов к участку жилого дома осуществляется с западной стороны участка по существующем тротуару. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 60 метрах от входа на участок, на пр. Сиверса, что не превышает минимальную дальность пешеходных подходов согласно требованиям п. 11.15 СП 42.13330.2016.

Подъезд автотранспорта к площадке проектируемого жилого дома предусмотрен с северо-запада с проспекта Сиверса и с юга – с улицы Согласия.

Получены технические условия на организацию (устройство) присоединения (примыкания) №132/21/198 от 16.11.2021 г., выданные ДАДОДД г. Ростова-на-Дону.

В соответствии с табл. 11.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)» проектируемые внутриплощадочные транспортные коммуникации относятся к проезду второстепенному. Тип дорожной одежды – капитальный.

Расчетные параметры проезда приняты по таблице 2

Таблица 2

Категория проезда	Расчетная скорость движения, км/ч	Минимальная ширина проезжей части, м	Наибольший продольный уклон, ‰
Проезд второстепенный	30	3,5	71

В соответствии с п. 11.16–11.17 СП 42.13330.2016 на всех перекрестках и примыканиях предусмотрены треугольники видимости, на всех проездах обеспечено расстояние видимости, достаточное для безопасного движения транспортных средств.

						14/10-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		13

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

– не требуется, объект строительства не относится к объектам производственного назначения.

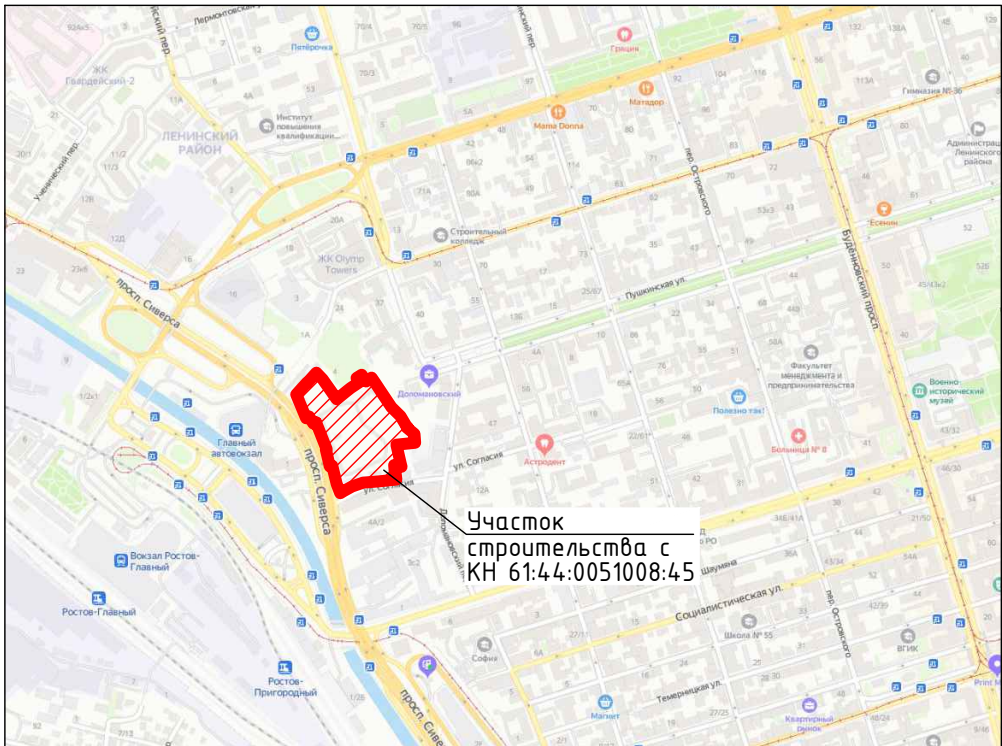
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения

– не требуется, объект строительства не относится к объектам производственного назначения.

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



Ситуационный план, М 1:5000



Ведомость чертежей основного комплекта

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

Технико-экономические показатели участка

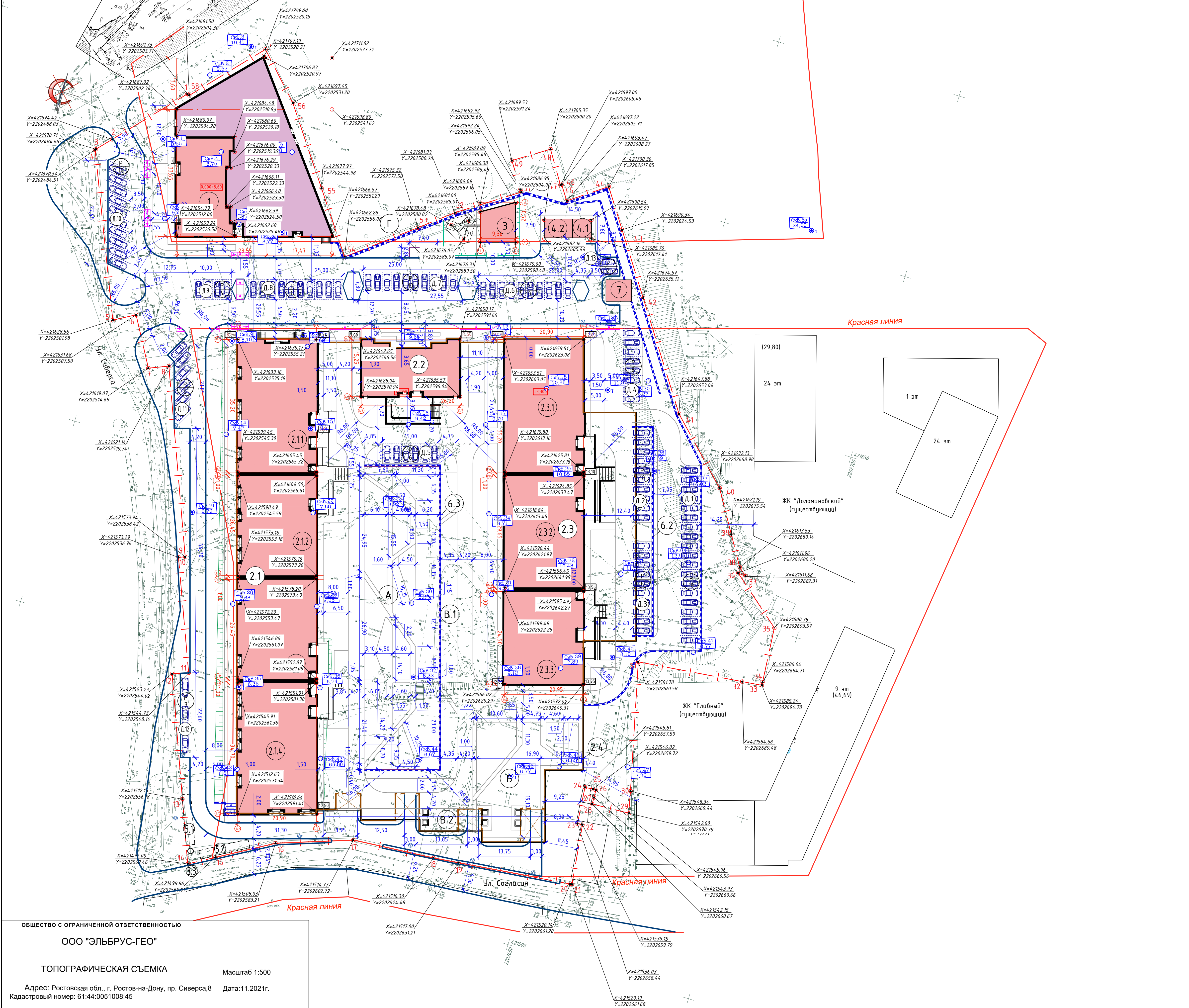
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка	га	2,4924	
2	Площадь застройки, в т.ч.:	м²	14174,30	
	-площадь жилого дома (поз.1)	м²	1428,30	
	-площадь жилого дома (поз.2)	м²	12555,70	
	-площадь трансформаторной подстанции	м²	25,00	
	-площадь РП	м²	37,50	
	-площадь котельной	м²	90,00	
	-площадь открытой лестницы с лифтом	м²	37,80	
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м²	5359,20	
	- площадь проездов	м²	(4121,50)	
	- площадь тротуаров	м²	(1175,70)	
	- площадь асфальтобетонного покрытия тротуаров и площадки ТБО	м²	(62,00)	
4	Площадь озеленения	м²	5390,50	
5	Процент застройки	%	57	

На кровле подземной автостоянки:

	Площадь твердых покрытий на кровле подземной автостоянки, в т.ч.:	м²	5317,00*	
	- площадь проездов	м²	(1802,30)*	
	- площадь тротуаров и площадки поз. В	м²	(1295,45)*	
	- площадь детской и спортивной площадок	м²	(2219,25)*	
5	Площадь озеленения на кровле подземной автостоянки	м²	1720,00*	
6	Процент озеленения	%	29	

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

						14/10-01-ПЗУ			
						Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44:0051008:45)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Пепелина			10.21		П	1	8
Проверил					10.21				
ГИП		Финошенкова			10.21				
ГАП		Жданов			10.21				
						Общие данные	ИП Кривенко А.И.		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	
ООО "ЭЛЬБРУС-ГЕО"	
ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА	
Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса,8 Кадастровый номер: 61:44:0051008:45	
План составлен по материалам съемки	плановой части высотной части на август 2020
Система координат - МСК-61 Система высот - Балтийская 1977г.	
Иготовлено: 3 экземпляра Количество листов в 1 экз. - 1	
Лист 1	
Ген. директор	Гору Е.Ю.
Инж. геодезист	Тотмин С.А.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений										
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²		Строительный объем		
			зданий	квартир		застройки	всего	здания	всего	здания
				здания	всего					
1	Жилой дом	10	-	-	-	-	1428,30	-	-	-
2	Жилой дом, в т.ч.:	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	4-секционный корпус	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	1-секционный корпус	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	1-секционный корпус	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	Подземная автостоянка		-	-	-	-	1255,70	-	-	-
3	Котельная	1	-	-	-	-	90,00	-	-	-
4.1	ТП	1	-	-	-	-	25,00	-	-	-
4.2	РП	1	-	-	-	-	37,50	-	-	-
5:5:2	Емкость накопительная V=80 куб.м. *	2	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	ЛОС*	1	-	-	-	-	-	-	-	-
6:6:3	Подпорная стена		-	-	-	-	-	-	-	-
7	Открытая лестница с лифтом	1	-	-	-	-	37,80	-	-	-
А	Площадка для игр детей		-	-	-	-	-	-	-	-
Б	Площадка для занятий физкультурой		-	-	-	-	-	-	-	-
В.1-В.2	Площадка отдыха взрослого населения		-	-	-	-	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.1	Гостевая автостоянка на 19м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.2	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.3	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.4	Гостевая автостоянка на 8м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.5	Гостевая автостоянка на 6м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.6	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.7	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.8	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.9	Гостевая автостоянка на 4м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.10	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.11	Гостевая автостоянка на 6м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.12	Гостевая автостоянка на 3м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.13	Гостевая автостоянка на 2м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
*подземные сооружения										

Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Здания и сооружения	
Одноэтажная часть здания	
Граница участка	
Красные линии	
Геологическая скважина	
Подпорные стены	
Контур подземной автостоянки	

14/10-01-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44.0051008:45)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепелина				10.21
Проверил					10.21
ГИП	Финошенкова				10.21
ГАП	Жданов				10.21
Схема планировочной организации земельного участка					Лист 3
Разбивочный план, М 1:500					Лист 8
					ИП Кривенко А.И.



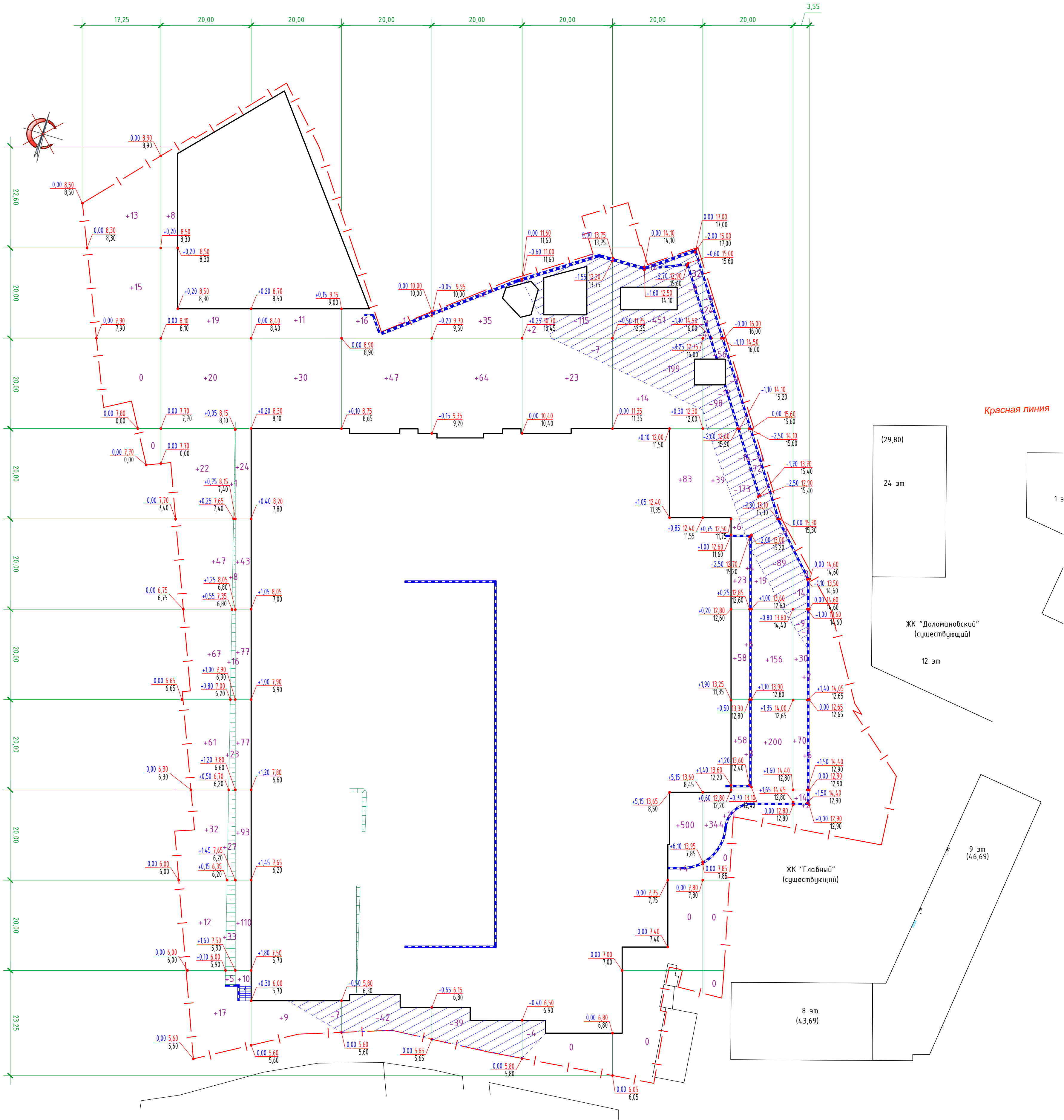
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²		Строительный объем	
			зданий	квартир	всего	застройки		здания	всего
						здания	общая нормируемая		
1	Жилой дом	10	-	-	-	-	1428,30	-	-
2	Жилой дом, в т.ч.:	10	-	-	-	-	-	-	-
2.1	4-секционный корпус	10							
2.2	1-секционный корпус	10							
2.3	1-секционный корпус	10							
2.4	Подземная автостоянка						1255,70		
3	Котельная	1	-	-	-	-	90,00	-	-
4.1	ТП	1	-	-	-	-	25,00	-	-
4.2	РП	1	-	-	-	-	37,50	-	-
5.1-5.2	Емкость накопительная V=80 куб.м. *	2	-	-	-	-	-	-	-
5.3	ЛОС *	1	-	-	-	-	-	-	-
6.1-6.3	Подпорная стена		-	-	-	-	-	-	-
7	Открытая лестница с лифтом	1	-	-	-	-	37,80	-	-
А	Площадка для игр детей								
Б	Площадка для занятий физкультурой								
В.1-В.2	Площадка отдыха взрослого населения								
Г	Площадка ТБО								
Д.1	Гостевая автостоянка на 19м/м								
Д.2	Гостевая автостоянка на 10м/м								
Д.3	Гостевая автостоянка на 10м/м								
Д.4	Гостевая автостоянка на 8м/м								
Д.5	Гостевая автостоянка на 6м/м								
Д.6	Гостевая автостоянка на 10м/м								
Д.7	Гостевая автостоянка на 10м/м								
Д.8	Гостевая автостоянка на 10м/м								
Д.9	Гостевая автостоянка на 4м/м								
Д.10	Гостевая автостоянка на 10м/м								
Д.11	Гостевая автостоянка на 6м/м								
Д.12	Гостевая автостоянка на 3м/м								
Д.13	Гостевая автостоянка на 2м/м								
*подземные сооружения									

Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Здания и сооружения	
Одноэтажная часть здания	
Граница участка	
Красные линии	
Подпорные стены	
Контур подземной автостоянки	

Условные обозначения		
N поз.	Наименование	Обозначение
1	Проектные горизонталы	
2	Проектная отметка Существующая отметка	$\begin{matrix} 90,00 \\ + \\ 90,00 \end{matrix}$
3	Уклон в промилле Расстояние в метрах	$\begin{matrix} 5 \\ 54,70 \end{matrix}$

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

									14/10-01-ПЗУ
Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 6144.005100845)									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Пепелина				10.21				
Проверил					10.21				
ГИП	Финошенико				10.21				
ГАП	Жданов				10.21	План организации рельефа, М 1:500			
							ИП Кривенко А.И.		



Ведомость объемов земляных масс			
Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
По участку в границах отвода:			
1. Грунт планировки территории	2784	1528	
2. Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:		2994	
- корыта под проезд, h=0,65 м		(2679)	
- корыта под тротуар, h=0,26 м		(306)	
- корыта под покрытие площадок Г,Д, отмостку, h=0,15м		(9)	
3. Поправка на уплотнение	278		
4. Итого	3062	4522	
5. Избыток грунта	1460		
6. Плодородный грунт всего, в т. ч.:	1068		
- используемый для озеленения, h=0,15 м	810		
- используемый для озеленения на эксплуатируемой кровле, h=0,15 м	258		
- недостаток плодородного грунта		1068	
7. Итого перерабатываемого грунта	5590	5590	
Условные обозначения			
№ поз.	Наименование	Обозначение	
1	Объём земляных работ	+60	
2	Красная (планировочная) отметка Чёрная (существующая) отметка	80,95 80,00	
3	Площадь выемки		

1. Сетка квадратов разбивается со сторонами 20х20 м.
2. Сетка квадратов плана земляных масс привязана к разбивочным базисам.
3. По данным инженерно-геологических изысканий почвенно-растительного слой на участке отсутствует.
7. Уплотнение насыпи производится слоями толщиной 25 см до плотности грунта 1,65 кг/см³ и модуля деформации E=20Мпа, с коэффициентом уплотнения 0,95 при оптимальной влажности 18-20%. При влажности грунта ниже оптимальной на 0,03 производить доувлажнение грунта до оптимальной влажности.
8. 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.

По участку												
Итого, м³	Насыпь (+)	28	852	50	63	99	25	601	942	124	Всего, м³	2784
	Выемка (-)	-	-	7	43	42	133	703	573	27		1528

14/10-01-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 6144.005100845)					
Изм.	Кал. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепелина				10.21
Проверил					10.21
ГИП	Финошенкова				10.21
ГАП	Жданов				10.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	5
План земляных масс, М 1:500				Листов	
				8	
				ИП Кривенко А.И.	

Место подключения
к сетям водоснабжения
согласно ТУ №4210 от
30.12.2021 г., выданным АО
"Ростовводоканал"

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

[illegible]

*подземные сооружения

Строительство трансформаторной
подстанции согласно
ТУ №61-1-22-00624881 от 26.01.2022г.
выданных ПАО "Россети ЮГ"

Место подключения
к сетям водоснабжения согласно
ТУ №4209 от 30.12.2021 г.,
выданным АО "Ростовводоканал"

Место подключения к сетям
газораспределения согласно
ТУ №00-61-29821 от 14.01.2022г.,
выданных ПАО "Газпром
газораспределение Ростов-на-Дону"

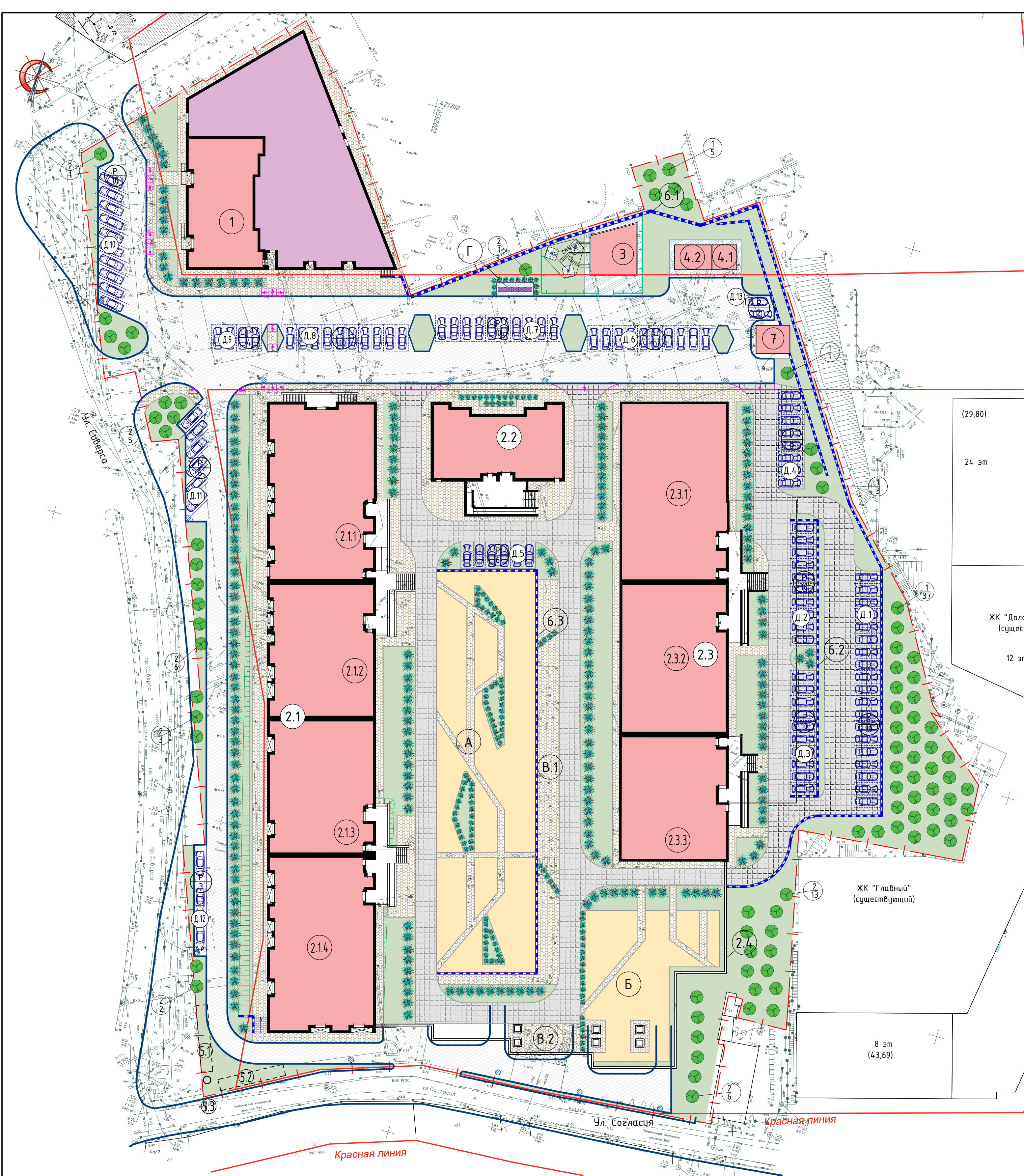
Место подключения
к сетям водоотведения согласно
ТУ №4209 от 30.12.2021г.,
выданных АО "Ростовводоканал"

Место подключения в соответствии с ТУ №8 от 13.01.2022г.,
выданных Муниципальным специализированным предприятием
по ремонту и эксплуатации искусственных сооружений

Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Хозяйственно-бытовая канализация	 K1
Канализация ливневая	 K2
Хозяйственно-бытовой водопровод и противопожарный	 B1
Сети освещения	 W10 W100 W1000 W10000
Прокладка кабельной линии в земле в а/ц трубе	 3xW1x1
Светильники на опоре	
Сети электроснабжения, прокладываемые в траншее шириной 2,5 м (12 кабелей)	 W W W W W
Тепловые сети	 2T
Газопровод среднего давления (надземный)	 G2
Газопровод среднего давления (подземный)	 G2

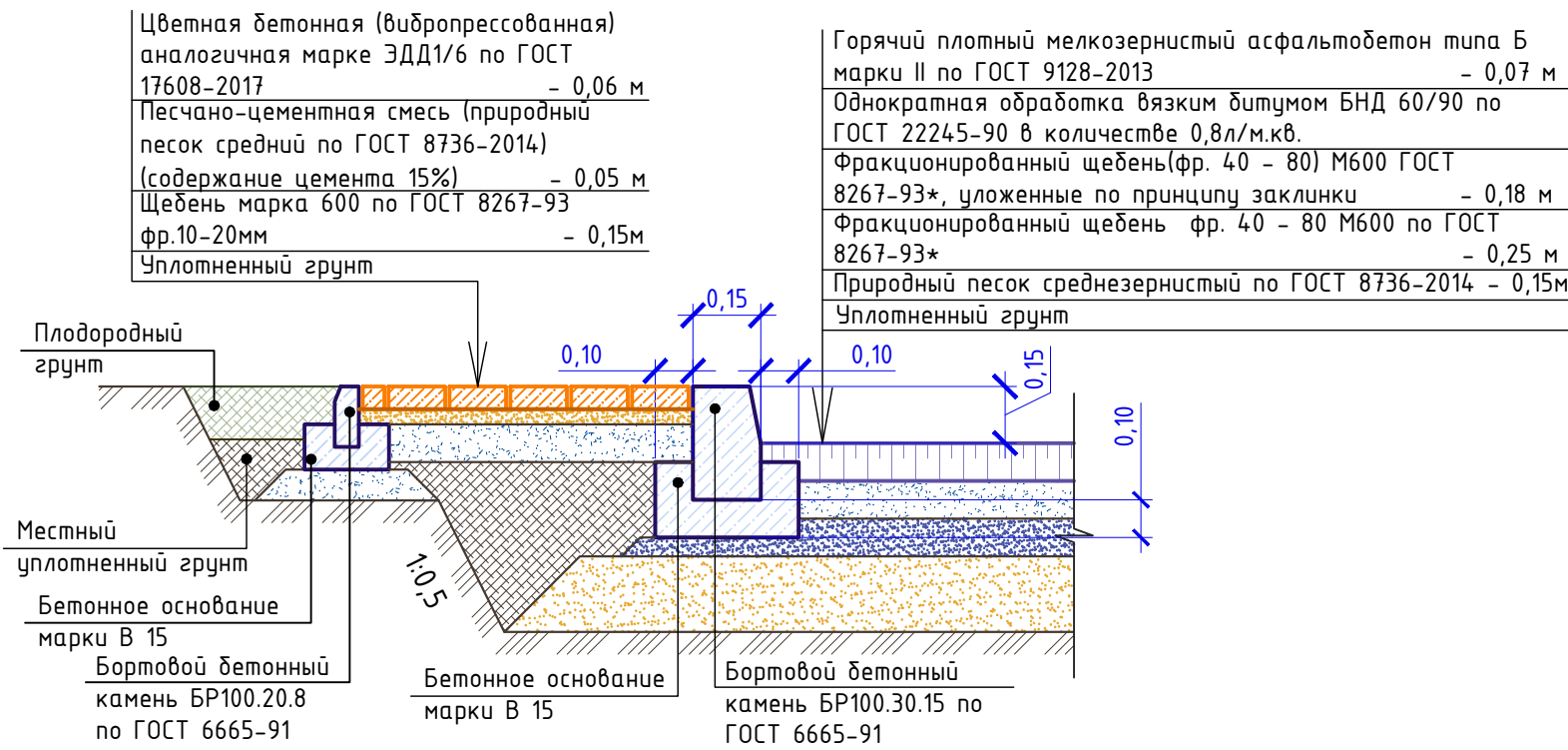
1. Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.
2.Свободный план выполнен для общей взаимоувязки инженерных сетей.
Строительство инженерных сетей производить по чертежам специализированных отделов.

строительством инженерных сетей производится по территории специальнообразованных объектов.					14/10-01-ПЗУ		
Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 6144-0051008:045)							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разработал		Пепелина		<i>Лепелина</i>	10.21		
Проверил					10.21	Схема планировочной организации земельного участка	Спадья
ГИП		Финошеникова		<i>Финошеникова</i>	10.21	П	6
ГАП		Жданов		<i>Жданов</i>	10.21	8	
Сводный план инженерных сетей, М 1:1000						ИП Кривенко А.И.	

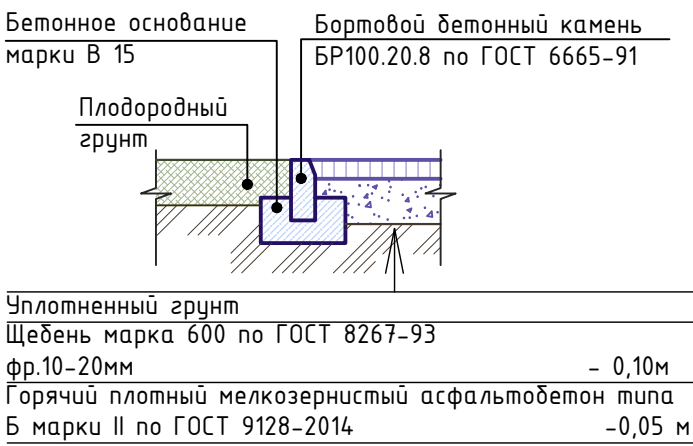


Конструкции дорожных одежд

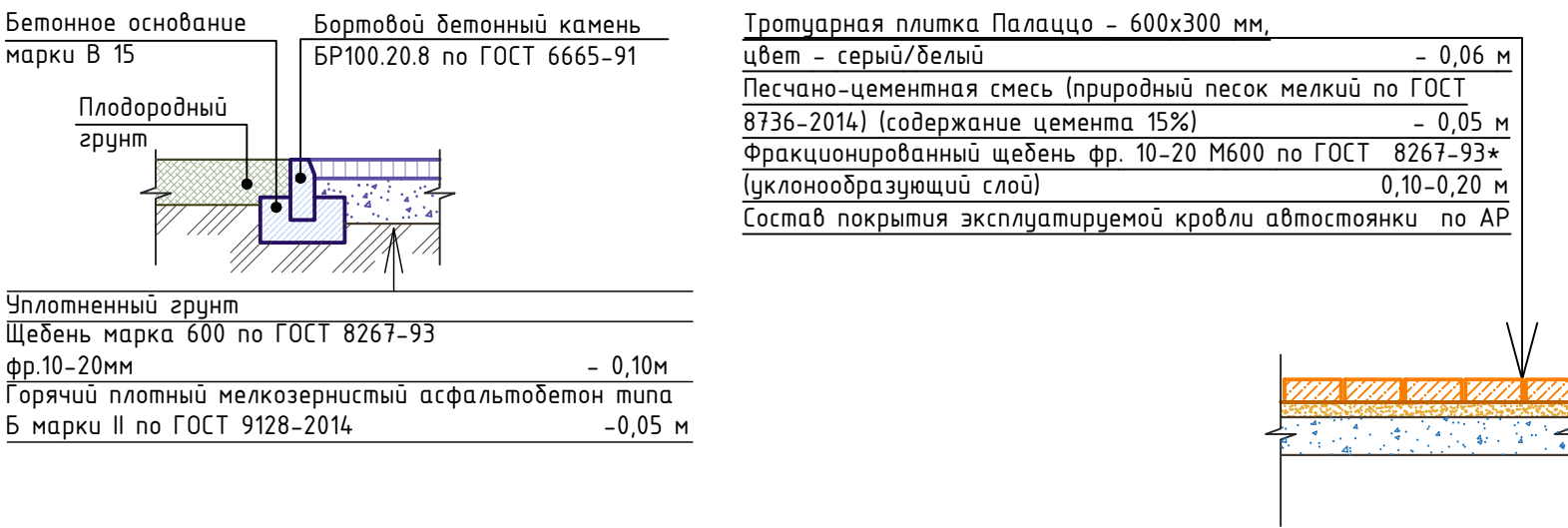
Сечение проезда, /двухслойный асфальтобетон/ тип 1 и тротуара /плитка/ тип 2 и газона



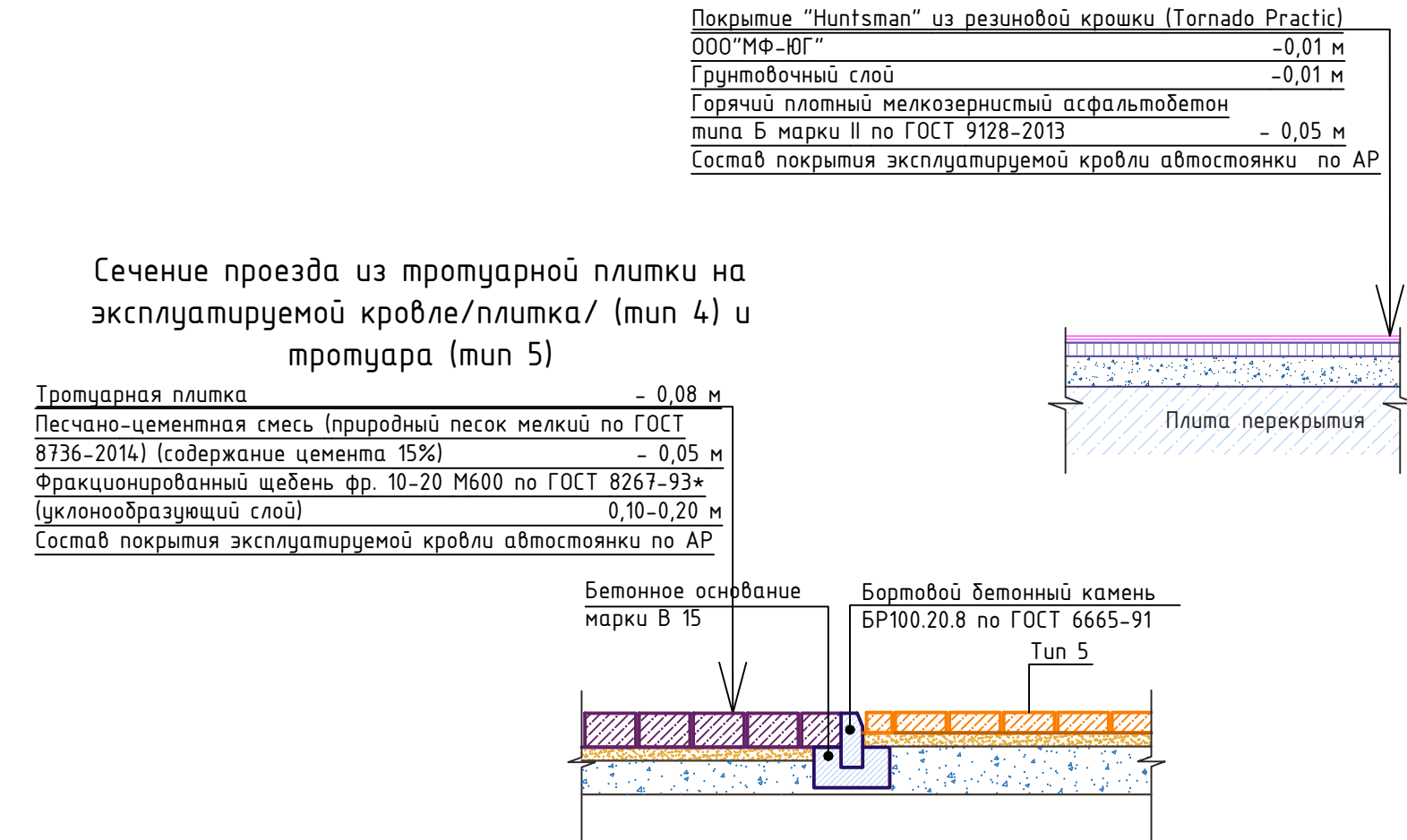
Сечение площадок поз. Г, Д, (асфальтобетон) тип 3



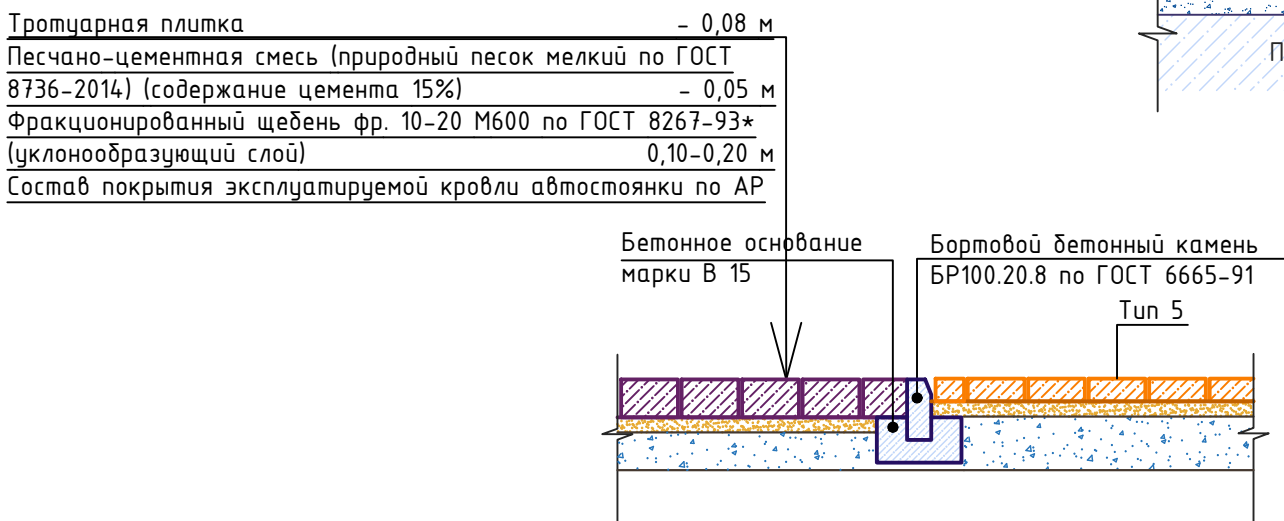
Сечение тротуара на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 5)



Сечение площадок на кровле автостоянки /покрытие из резиновой крошки/, тип 6



Сечение проезда из тротуарной плитки на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 4) и тротуара (тип 5)



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая		зданий	зданий	всего
						здания	всего			
1	Жилой дом	10	-	-	-	-	1428,30	-	-	-
2	Жилой дом, 6 м.ч.:	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	4-секционный корпус	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	1-секционный корпус	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	1-секционный корпус	10	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	Подземная автостоянка		-	-	-	-	12555,70	-	-	-
3	Котельная	1	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	ТП	1	-	-	-	-	90,00	-	-	-
4.2	РП	1	-	-	-	-	37,50	-	-	-
51-52	Емкость накопительная V=80 куб.м.	2	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	ЛОС*	1	-	-	-	-	-	-	-	-
61-63	Подпорная стена		-	-	-	-	-	-	-	-
7	Открытая лестница с лифтом	1	-	-	-	-	37,80	-	-	-
A	Площадка для игр детей		-	-	-	-	-	-	-	-
Б	Площадка для занятий физкультурой		-	-	-	-	-	-	-	-
В.1- В.2	Площадка отдыха взрослого населения		-	-	-	-	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.1	Гостевая автостоянка на 19м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.2	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.3	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.4	Гостевая автостоянка на 8м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.5	Гостевая автостоянка на 6м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.6	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.7	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.8	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.9	Гостевая автостоянка на 4м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.10	Гостевая автостоянка на 10м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.11	Гостевая автостоянка на 6м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.12	Гостевая автостоянка на 3м/м		-	-	-	-	-	-	-	-
Д.13	Гостевая автостоянка на 2м/м		-	-	-	-	-	-	-	-

*подземные сооружения

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Проезд (асфальтобетон)	
Тротуар (плитка) с бордюром из бортового камня БР100.20.8	
Покрытие площадок поз. Г, Д (асфальтобетон) бордюром из бортового камня БР100.20.8	
Проезд (плитка) (на кровле подземной автостоянки)	
Тротуар и площадка поз. В (плитка) (на кровле подземной автостоянки)	
Покрытие площадок поз. А, Б (резиновая крошка) (на кровле подземной автостоянки)	
Газон	
Проезд в плиточном покрытии	

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Здания и сооружения	
Одноэтажная часть здания	
Граница участка	
Красные линии	
Подпорные стены	
Контур подземной автостоянки	

Ведомость элементов озеленения

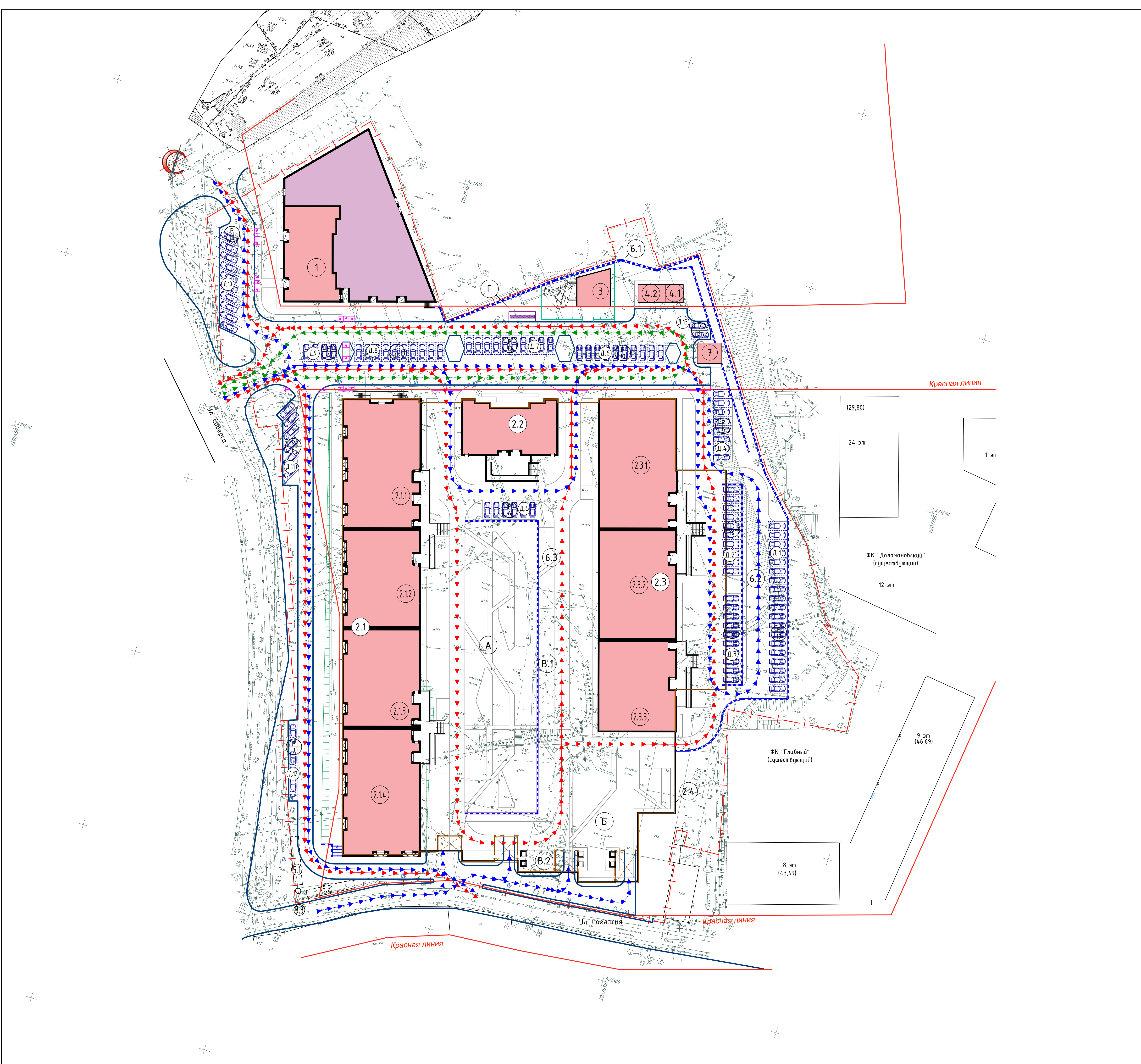
N поз.	Условные изображения	Наименование	Высота, м	Кол.-во, шт	Обозначение
По участку КН 61:44-0051008:45					
Деревья					
1		Липа крупнолистная	3,5	46	3 группа по ГОСТ 24909-81 с изм. от 01.01.1988, высота 3,5 м.; размер кома 1 х 1 х 0,6 м
2		Клён остролистный	3,5	40	3 группа по ГОСТ 24909-81 с изм. от 01.01.1988, высота 3,5 м.; размер кома 1 х 1 х 0,6 м
Кустарники					
3		Спирея Вангутта	1	355	ГОСТ 26869-86* среднерослые; скелетных ветвей – 4; ком не менее 0,25х0,2х0,25м Лиственные. Рядовая посадка, в 1 п.м. 2 шт

Ведомость проездов, дорожек, площадок

N поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытий м²	Примечание
1	Проезд(асфальтобетон) с бордюром из бортового камня БР100.30.15	1	4121,50	
2	Тротуар (плитка) с бордюром из бортового камня БР100.20.8	2	1175,70	
3	Покрытие площадок поз. Г, Д (асфальтобетон) бордюром из бортового камня БР100.20.8	3	62,00	
4	Проезд (плитка) (на кровле подземной автостоянки)	4	1802,30	
5	Тротуар и площадка поз. В (плитка) (на кровле подземной автостоянки)	5	1295,45	
6	Покрытие площадок поз. А, Б (резиновая крошка) (на кровле подземной автостоянки)	6	2219,25	
7	Бортовой камень БР100.30.15, п.м.			
8	Бортовой камень БР 100.20.8, п.м.			

- Данный лист разработан на основе разбивочного плана Л.ПЗУ2.
- Сопряжение проезжей части с газонами и тротуарами производить установкой бетонного бортового камня сечением 30х15 см.
- Сопряжение тротуаров и площадок с газонами осуществлять установкой бетонного поребрика сечением 20х8 см.

14/10-01-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, 8 (кадастровый номер 61:44.0051008:45)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепеляна				10.21
Проверил					10.21
ГИП	Финошенкова				10.21
ГАП	Жданов				10.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План благоустройства территории, М 1:500				П	7
				Листов	8
				ИП Кривенко А.И.	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	всего	застройки		общая нормируемая		здания	всего
						здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	10	-	-	-	-	1428,30	-	-	-	-
2	Жилой дом, в т.ч.:	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	4-секционный корпус	10									
2.2	1-секционный корпус	10									
2.3	1-секционный корпус	10									
2.4	Подземная автостоянка						12555,70				
3	Котельная	1	-	-	-	-	90,00	-	-	-	-
4.1	ТП	1	-	-	-		25,00	-	-	-	-
4.2	РП	1	-	-	-		37,50	-	-	-	-
5.1-5.2	Емкость накопительная V=80 куб.м. *	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	ЛОС+	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1-6.3	Подпорная стена		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Открытая лестница с лифтом	1	-	-	-	-	37,80	-	-	-	-
А	Площадка для игр детей										
Б	Площадка для занятий физкультурой										
В.1-В.2	Площадка отдыха взрослого населения										
Г	Площадка ТБО										
Д.1	Гостевая автостоянка на 19м/м										
Д.2	Гостевая автостоянка на 10м/м										
Д.3	Гостевая автостоянка на 10м/м										
Д.4	Гостевая автостоянка на 8м/м										
Д.5	Гостевая автостоянка на 6м/м										
Д.6	Гостевая автостоянка на 10м/м										
Д.7	Гостевая автостоянка на 10м/м										
Д.8	Гостевая автостоянка на 10м/м										
Д.9	Гостевая автостоянка на 4м/м										
Д.10	Гостевая автостоянка на 10м/м										
Д.11	Гостевая автостоянка на 6м/м										
Д.12	Гостевая автостоянка на 3м/м										
Д.13	Гостевая автостоянка на 2м/м										

*подземные сооружения

Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Здания и сооружения	
Граница участка	
Красные линии	
Подпорные стены	
Направление движения пожарной техники	
Направление движения личного транспорта	
Направление движения спец.транспорта	

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

						14/10-01-ПЗУ		
						Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Сибирская, 8 (кадастровый номер 6144.005100845)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
Разработал	Пепелина	10.21					П	8
Проверил	Финошкова	10.21						
ГИП	Жданов	10.21						
						Схема движения транспортных средств на строительной площадке, М 1:500	ИП Кривенко А.И.	