

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Проект Максимум»

Юридический адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая 74, ком.33
ИНН/КПП 6164302594/616401001, БИК 046027270
Р/сч. 40702810603300000337 в ОАО «НОМОС-БАНК» в г. Ростове-на-Дону
К/сч. 30101810200000000270

Жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными
помещениями общественного назначения расположенный по
адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Братский 60/11

Проектная документация

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

07/2012-ПЗУ

Генеральный директор



Сергиенко М.Ю.

Ростов-на-Дону, 2012 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Проект Максимум»

Юридический адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая 74, ком.33

ИНН/КПП 6164302594/616401001, БИК 046027270

Р/сч. 40702810603300000337 в ОАО «НОМОС-БАНК» в г. Ростове-на-Дону

К/сч. 30101810200000000270

+

Жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными
помещениями общественного назначения расположенный по
адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Братский 60/11

Проектная документация

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

07/2012-ПЗУ

*Откорректирован по замечаниям второй
экспертизы.*

Ростов-на-Дону, 2012 г.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Земельный участок, представленный для строительства жилого 9-ти этажного дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения, расположен в г. Ростове-на-Дону по адресу: пер.Братский 60/11.

Выделенный для строительства земельный участок, площадью 0,0539га, свободен от застройки.

Рельеф площадки строительства спокойный.

Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 25,50 до 26,00 м с общим уклоном в юго-западном направлении.

Ситуационный план размещения площадки проектируемого объекта в границах отвода земельного участка приведен на черт. 07/2012-ПЗУ, лист 1.

2. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Проектируемый, на отведенном участке, жилой дом не предусматривает размещение производств, требующих выделение Санитарно-защитных зон.

3. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Планировочная организация земельного участка, под строительство жилого дома, выполнена в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами, нормативно-правовыми актами, рекомендациями и требованиями действующих СНиП и СанПиН.

Топографической подосновой к данному проекту послужила съемка в масштабе М 1:500, выполненная ООО «ДонГеосервис» в июле 2013г.

Площадка жилого дома ограничена:

- с севера в 6м от проектируемого жилого дома – жилой застройкой;
- с юга в 9.50м – ул. Пушкинской;
- с востока – жилой застройкой;
- с запада в 6м- ул.Братский.

На участке размещаются жилая застройка с подземной стоянкой для личного автотранспорта жильцов.

Участок жилой застройки имеет четкое функциональное зонирование. На земельном участке выделены следующие зоны:

- зона застройки;
- спортивная зона.

На участке размещаются жилая застройка с подземной стоянкой для личного автотранспорта жильцов.

Зона застройки включает отдельно стоящее здание жилого дома с подземной стоянкой. Площадь застройки составляет 353,33м².

Хозяйственная зона с мусорным контейнером находится с северной стороны, и расположена в здании. Предусмотрено помещение, в котором расположен мусорный контейнер для сбора мусора и пищевых отходов. Очистку мусоросборника производят при их заполнении на 2/3 объема. После опорожнения мусоросборник очищают и обрабатывают с помощью дезинфицирующих средств.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

07/2012-ПЗУ

6. РЕШЕНИЕ ПО ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКЕ УЧАСТКА СТРОИТЕЛЬСТВА, РАЗМЕЩЕНИЮ ОСНОВНЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

Проектируемый жилой дом размещается на рельефе, с перепадом абсолютных отметок поверхности земли – 0,3 м на 26,00м длины участка (уклон в западном направлении).

За отметку нуля жилой застройки принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует отметке - 26,15 м.

Проектные уклоны спланированной территории на площадке предусмотрены в пределах 5 ‰.

Для обеспечения поверхностного водоотвода планировка участка осуществляется с уклонами в сторону проездов, и, далее, по автопроездам на рельеф.

Решения по организации рельефа на площадке проектируемой жилой застройки проведены на черт. 07/2012-ПЗУ л. 3.

Планировочные решения по размещению на участке проектируемого здания приняты с учетом следующих основных требований:

- природных условий участка строительства;
- обеспечения транспортных связей, как внешних, так и внутренних;
- выполнения строительных, санитарных и противопожарных норм и правил.

7. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ.

Территория благоустраивается в соответствии с действующими санитарными нормами.

Вся свободная от застройки, автопроездов, дорожек и площадок территория жилого дома озеленяется.

Решение по благоустройству и озеленению территории жилой застройки приведено на черт. 07/2012-ПЗУ, лист 5.

8. МАЛОМОБИЛЬНЫЕ ГРУППЫ НАСЕЛЕНИЯ.

На участке проектируемого жилого дома предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к зданию с учетом требований градостроительных норм. Проектом предусмотрены пандусы, пониженные бортовые камни, на пересечениях дорожного двухслойного асфальтобетона и тротуаров в плиточном покрытии.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках 2 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок выполнено в соответствии с ГОСТ Р 50602.

Продольный уклон пути движения, по которому осуществляется проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%. Поперечный уклон пути движения в пределах 1-2%.

9. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Расчетная площадь участка определяется в соответствии с п.11.3 «НГП «г. Р-н-Д»:

$$S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times U_{\text{зд}}, \text{ где:}$$

$S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²

$S_{\text{общ.}}$ - общая площадь жилых помещений в проектируемом доме - = 1997,28 м²;

$U_{\text{зд}}$ - удельный показатель земельного участка приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений при жилищной обеспеченности 35 м²/чел для здания высотой 9 эт – 0,33

$$S_{\text{норм.}} = 1997,28 \times 0,33 = 659,10 \text{ м}^2 = 0,0659 \text{ га}$$

07/2012-ПЗУ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист
№ док.	Подп.	Дата

Баланс территории:

За счет территории участка:

S участка=0,0539 га

За счет здания:

S 2закрытой автостоянки=460,36 м²=0,0460 га

Расчетная площадь участка определяется в соответствии с п.8.1 с решением №353 «Об установлении состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительной деятельности»):

S_{расчетн. участка}=S1+S2

S_{расчетн. участка}=0,0539+0,0460=0,0999 га

10. РАСЧЕТ НЕОБХОДИМОГО КОЛИЧЕСТВА ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ.

Расчет количества жителей при жил. обеспеченности 40 м²/чел.

Исходные данные:

Собщ. = 1969,01 м² (общая площадь квартир в проектируемых жилых домах)

40 м²/чел – жилой фонд коммерческой застройки с нормой расчетной жилищной обеспеченности для проектируемых жилых домов в соответствии с п. 7.8.2, 7.13 («НПП ГО «Город Ростов-на-Дону») и письмом администрации № 4/6 от 12.01.2009 г.(исх.данные стр.) составляет 40 м²/чел.

1969,01м²: 40м²/чел = 50чел.

Количество жителей в проектируемых жилых домах при жил. обеспеченности 40 м²/чел составит -50 чел.

Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей проектируемого объекта

Исходные данные:

-количество жителей -1000 жителей

- уровень расчетной автомобилизации- 300 машин на 1000 жителей (п.10.1 « НПП ГО «Город Ростов на Дону 2013г.»).

■ для хранения л/а ведомственной принадлежности - 2 а/м;

■ для таксомоторного парка - 3 а/м.

300 а/м на 1000 жителей (п.10.1 « НПП ГО «г. Ростов на Дону 2013г.».) по интерполяции:

300-3-4= 293 а/м, из них:

Определение расчетного числа автомобилей для хранения автотранспортных средств:

50x293/1000=15 м/мест

Определение обеспеченности закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения автомобилей (в м/местах):

15x90%x90%=12 м/мест.

Определение обеспеченности автостоянками для временного хранения автомобилей (в м/местах)

15x30% = 4,5 м/мест.

Определение обеспеченности гостевыми автостоянками (из числа автостоянок для временного хранения автомобилей в м/местах)

В соответствии с (п.3.5.151 «НПП ГО и ПРО 2007 г.»):

при 1000 жителей- 40 м/мест.

Вывод: расчетное количество м/мест для объекта на 50 жителей
40x50:1000=2 м/мест.(из 5 м/мест.)

Определение требуемого расчетного количества машиномест для парковки легковых автомобилей встроенных офисных помещений при числе работающих в офисах 5 человек.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

07/2012-ПЗУ

Лист

В соответствии с «НПП ГО иПРО 2013 г.»: на 100 работающих- 15 м/мест.
 Вывод: расчетное количество машиномест для парковки легковых автомобилей встроенных
 офисных помещений при числе работающих 5 человек.

$5 \times 15 : 100 = 1 \text{ м/мест.}$

Вывод: Требуемая обеспеченность автостоянками всего:

$12 \text{ м/мест} + 5 \text{ м/мест} + 1 \text{ м/мест} = 18 \text{ м/мест}$

Для жилого дома выделено 10% м /мест для транспорта инвалидов:
 • $18 \text{ м/мест} \times 10 / 100 = 2 \text{ м/мест.}$

Всего, данным проектом, в подземной части здания, предусмотрено автостоянка на 20 м/м,
 в том числе и 2 м/м для МГН.

11. РАСЧЕТ НЕОБХОДИМОГО КОЛИЧЕСТВА ПЛОЩАДОК

Расчет площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, хозяйственных целей на
 жилой дом.

Исходные данные:

-количество жителей -50 жителя

Пло- щадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел	Расчетные площади площадок СНиП 2.07.01- 89*табл.2)	Фактические площади раз- мещаемых площадок м ²	Недостающие площади площадок м ²	Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок, м
Для игр детей до- школь ного и школь ного воз- раста	0,7 м ² НПП ГО Ростовской области 2010г	$50 \times 0,7 = 35 \text{ м}^2$	-	вне участка на центральной бульваре по ул. Пушкинской.	12
Для отды- ха взрос- лого насе- ления	0,1 м ² НПП ГО Ростовской области 2010г	$50 \times 0,1 = 5,0 \text{ м}^2$	5,0 м ² на участке (над эксплуати- руемой кров- лей автосто- янки)		10
Для зая- тий физ- куль-	НПП ГО Ростовской области 2010г	$50 \times 2 = 100 \text{ м}^2$	-	вне участка по адресу: пер. Халтурин- ский,55.	10-:-40

07/2012-ПЗУ

Взаи. инв. №

Подп. и дата

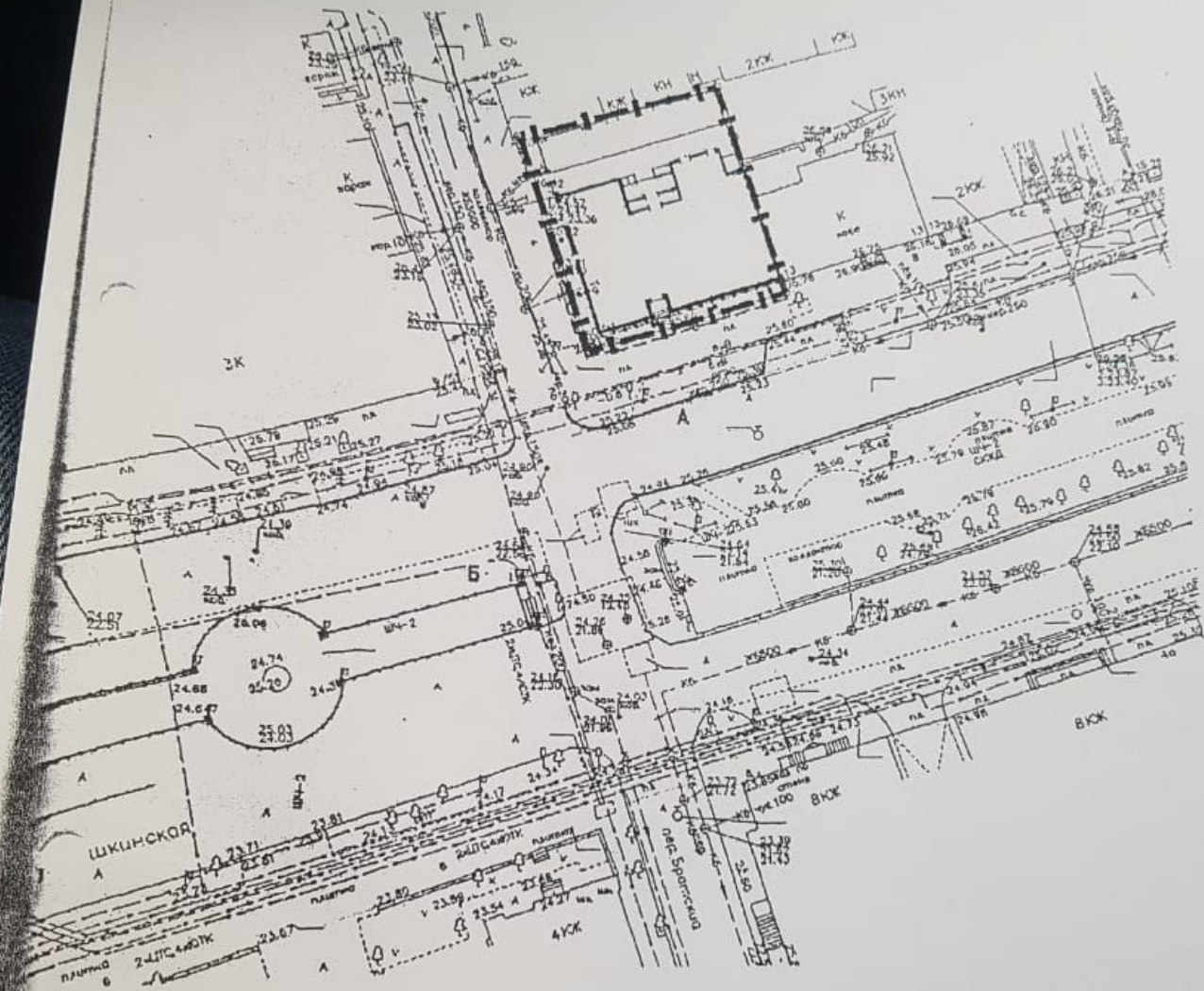
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Лис

7

Схема размещения гостевого автотранспорта
создаваемого многоквартирного жилого дома
по адресу г.Ростов-на-Дону, пер.Братский 60/11.



- зона возможной парковки гостевого автотранспорта (2 автомобиля);
- зона возможной парковки гостевого автотранспорта лиц с ограниченными возможностями (1 автомобиль).



Правительство
Ростовской области

Министерство
строительства, архитектуры
и территориального развития
Ростовской области

ул. Социалистическая, 112,
г. Ростов-на-Дону, 344050
тел./факс: (863) 240-16-84
E-mail: gradar@donpac.ru

12.09.2013 № 26/5452
на № _____ от _____

Генеральному директору
ООО «Ди Макс»
С.Н. Куц

ул. Страны Советов, 42 «б»
г. Ростов-на-Дону, 344023

Уважаемый Сергей Николаевич!

В министерстве строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области повторно рассмотрено обращение ООО «ДиМакс» по вопросу согласования применения компенсационных мероприятий при проектировании объекта «Жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения по пер. Братскому, 60/11 в г. Ростове-на-Дону».

Министерством рассмотрены представленные фрагменты проектной документации на строительство жилого дома в части заявленных вопросов.

В качестве компенсационных мероприятий проектом предлагается:

- дефицит нормируемых площадок для игр детей компенсировать за счет использования действующих площадок по ул. Пушкинской расположенных в пределах нормируемых расстояний по согласованию с администрацией Ленинского района при условии участия в их обустройстве;
- дефицит площадок для занятия спортом компенсировать за счет использования муниципальной специализированной площадки расположенной в пределах нормируемых расстояний по пер. Халтуринскому, 55 по согласованию с администрацией Ленинского района;
- дефицит озеленения компенсировать за счет озеленения прилегающей к объекту муниципальной территории выполненной заявителем по согласованию с администрацией Ленинского района;
- в соответствии с методическими рекомендациями по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 27.12.2011 № 613, нормируемые площадки для выгула собак предлагается компенсировать за счет использования территорий в районе площади Здоровья, сквера им. 1-го Пионерского слета, балки в парке им Горького по согласованию с администрацией Ленинского района.

Российская Федерация
Ростовская область

АДМИНИСТРАЦИЯ
Ленинского района
города Ростова-на-Дону

пер. Софринский, №, Ростов-на-Дону 344001
тел. 240-33-12, факс 240-33-10
E-mail: adm@adm.lenr.ru, adm@adm.lenr.ru
ОКПО 04009967 ОКРП 10261033006-10
ИНН/КПП 6164057769/616401001

30.08.2013 № 287

На № от

Генеральному директору
ООО «Домаш»

Е.И.С.И.

Уведомление о рассмотрении заявления

На Ваше письмо № 47 от 15.08.2013г. Администрация Ленинского района рассмотрела Ваше заявление.

Сообщаю, что первому вопросу администрация не возражает использовать детскую площадку на центральном бульваре по ул. Пушкинской (пер. Братский/пер. Халтуринский) с дополнительным останиением элементами в количестве 4-х.

Так же сообщаю что частичное озеленение предусмотренное проектом выполнено (70 м2), остальную часть 32 м2 выполнить в осенний период 2013 г.

Администрация Ленинского района не возражаем против использования жильцами площадки для занятия спортом взрослого населения которая расположена по адресу: пер. Халтуринский, 55.

Согласно постановления Главы Администрации г. Ростова-на-Дону от 28 ноября 1996 г. № 1861 «Об упорядочении содержания собак в г. Ростове-на-Дону» и приложения к постановлению, площадки для выгула собак на территории Ленинского района находятся на прилегающей территории Дворца спорта.

Первый заместитель
главы администрации



М.В. Федосенко

Бондаренко
46-20

Российская Федерация
Ростовская область

АДМИНИСТРАЦИЯ
Ленинского района
г. Ростова-на-Дону

Генеральному директору
ООО «ДиМакс»
С.Н. Куцу

пер.Соборный,36, г.Ростов-на-Дону, 344007
тел.240-43-12, факс 240-71-40
E-mail: adminlen@rostov-gorod.ru
ОКПО 04039967 ОГРН 1026103300640
ИНН/КПП 6164057769/616401001

«31» 03 2014 г. № 59-24.04-23

Уважаемый Сергей Николаевич!

Администрация Ленинского района не возражает против использования гражданами трех существующих гостевых мест временной стоянки автомобилей, в том числе одно место – для лиц с ограниченными возможностями на территории, прилегающей к многоквартирному жилому дому по пер. Братский, 60/11 ул. Пушкинская.

Первый заместитель
главы администрации



М.В. Федосенко

Штомпель Л.О.
240 33 88