

**Индивидуальный предприниматель Персидский Петр Борисович
ИП Персидский**

ИНН 616304755007 ОГРНИП 315619600114791

**«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной
подземной автостоянкой, расположенный по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

05/02-1-ПЗУ

Том 2

Ростов на Дону
2021

**Индивидуальный предприниматель Персидский Петр Борисович
ИП Персидский**

ИНН 616304755007 ОГРНИП 315619600114791

**«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной
подземной автостоянкой, расположенный по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

05/02-1-ПЗУ

Том 2

Индивидуальный предприниматель _____ П.Б. Персидский

ГИП _____ О. С. Маконина

Ростов на Дону
2021

Содержание тома:

05/02-1-ПЗУ-С	Содержание тома	
05/02-1-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) технико-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 внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	
	к) характеристику 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	
05/02-1-ПЗУ лист 1	Общие данные. Ситуационный план	
05/02-1-ПЗУ лист 2	Разбивочный план. М 1:500	
05/02-1-ПЗУ лист 3	План организации рельефа. М 1:500	
05/02-1-ПЗУ лист 4	Сводный план инженерных сетей, М 1:500	
05/02-1-ПЗУ лист 5	План благоустройства территории, М 1:500	
05/02-1-ПЗУ лист 6	Схема расположения зон с особыми условиями использования, М 1:500	
05/02-1-ПЗУ лист 7	Схема движения транспортных средств на строительной площадке, М 1:500	

						05/02-1-ПЗУ.С			
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб		Пепелина			04.21	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	1
Н.контр.							ИП Персидский П.Б.		
ГИП		Маконина			04.21				

Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295» разработан на основании следующих исходных документов:

- «Технического задания на разработку проектной и рабочей документации объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295» от 05.02.2021 г.;

- Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-0620171938900978 от 08.06.2017 г.;

- Выписки из ЕГРН на участок с КН 61:44:0031701:2

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295» в 2021 г.;

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295» в 2021 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 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата	05/02-1-ПЗУ.ПЗ			
Разраб.	Пепелина				04.21	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	17
Н.контр.							ИП Персидский П.Б.		
ГИП	Маконина				04.21				
ГАП	Жданов				04.21				

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- 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.;
- 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 многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295, на земельном участке с кадастровым номером (далее КН) 61:44:0031701:2.

Земельный участок, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого дома, имеет сложную форму, площадь 0,2100 га, расположен в пределах городской застройки. Участок ограничен:

- с севера и запада – участками административных зданий;
- с юга и востока – проездом улицы Горького.

В настоящее время на участке имеются здания и сооружения, подлежащие сносу и твердые покрытия.

Рельеф на участке спланированный, имеет уклон в южную сторону. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 82,69 до 83,66 м.

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

На земельном участке, отведенном для строительства проектируемого жилого дома, 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

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							2
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

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

В соответствии с Градостроительным планом участка № RU61310000-0620171938900978 от 08.06.2017 г. участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

1) Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2100,00 кв.м.

Проект выполнен в соответствии с требованиями п. 14.1 СП 4.13330.2016 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 многоквартирный жилого дома, представляющего собой двухсекционный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной 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 ул. Горького, и изолированы от жилой части здания.

Большая часть благоустройства выполняется на эксплуатируемой кровле парковки. Въезд на эксплуатируемую кровлю осуществляется с восточной стороны с ул. Ченцова. Въезд в подземную автопарковку предусмотрен с южной стороны, с ул. Горького.

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

Дворовая территория, расположенная на эксплуатируемой кровле подземной парковки предусматривает проезд автомобильного транспорта.

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							3
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Привязка (разбивка на местности) отведённого земельного участка, проектируемого жилого комплекса выполнена в координатах местной системы координат. 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 проектируемого капитального объекта.

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

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

Основные технико-экономические показатели по Разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка» приведены в таблице:

Технико-экономические показатели

Но-мер п/п	Наименование	Ед. изм	Количество	
1	Площадь в границе участка	га	0,2100	
2	Площадь застройки	м ²	1020,70	
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м ²	549,30	
	- по участку	м ²	(189,00)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(360,30)	
4	Площадь озеленения, в т.ч.	м ²	530,00	
	- по участку	м ²	(106,00)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(154,00)	
	- проезд из газонной решетки	м ²	(270,00)	
5	Площадь вертикального озеленения	м ²	(720,00)	
6	Процент застройки	%	49	
7	Процент озеленения	%	25	

Примечание: Показатель площади в скобках 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

						Лист	
						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата	4	

По данным инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ГеоПЭН» в 2020 г., на площадке строительства проектируемого жилого дома – 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 дома – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

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

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки строительства входят: демонтаж существующих зданий и сооружений, переустройство существующих инженерных сетей, выравнивание – предварительная вертикальная планировка, устройство примыканий к дорогам общего пользования.

Выравнивание – предварительная вертикальная планировка – площадки строительства проектируемого жилого дома учтено в составе настоящего Раздела проекта.

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

Жилой дом 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);
- 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 СП42.13330.2016.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектные решения по вертикальной планировке 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

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

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 дома – 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 уклоны колеблются в пределах от 5 до 11%, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

В проекте принята отметка $\pm 0,00$ проектируемого здания, которая соответствует:
– для жилого дома – 83,75 м. БСВ.

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 дома настоящим проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство автопроездов с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров (пешеходных дорожек);
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов на участках благоустройства.

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

- устройство газонов,
- устройство участков озеленения из газонной решетки, в местах проектируемого проезда пожарной техники,
- устройство детской и спортивной площадок.

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							6
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

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

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 тротуарной плитки, покрытие проезда на въезде в подземную автостоянку асфальтобетонное.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), согласно требованиям СП59.13330.2016 настоящим проектом предусмотрено:

- входные группы здания оборудованы пандусами с уклоном 5%;
- предусмотрены парковочные места для стоянки автомобилей МГН в подземной автостоянке;
- ширина пешеходных дорожек и тротуаров приняты с учетом п. 5.1.7 СП59.13330.2016 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.

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 P.2.02.00, P.2.04.00, P.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, составляет 10% от площади земельного участка»

$2100 \text{ (площ. Участка)} \cdot 10\% = 210,00 \text{ м.кв.}$

Общая площадь площадок на участке на внутридворовой территории:

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							7
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

43,00(спорт. Площ.)+193,00 (дет. площ.) + 23,00 (площ. Отдыха) = 259,00 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):

$$259*6=1554 \text{ м.кв.}$$

Согласно п. 7.5 СП476.1325800.2020 При примыкании жилого микрорайона к общегородским паркам и организации пешеходных связей между территорией микрорайона и общегородскими парками, протяженностью не более 400 м, допускается сокращение нормы обеспеченности жителей микрорайона озелененными территориями, но не более чем на 25%. В 170 метрах от участка расположен Парк им. Октябрьской Революции – общегородской парк.

$$1554-1554*25\%=1165,50 \text{ м.кв.} - \text{расчетная площадь озеленения.}$$

Проектом предусматривается устройство газонов по участку – 106,00 м.кв., газон на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки – 154 м.кв., проезд из газонной решетки с посевом трав – 270 м.кв., устройство вертикального озеленения площадью – 720 м.кв.

$$106+154+270+720=1250,00 \text{ м.кв.}$$

$$106+154+270/2100 \text{ (пл.уч.)}=25\%$$

Проектируемая площадь озеленения превышает расчетную.

- Расчет машиномест:

Количество жителей в проектируемом жилом доме 259 чел., общая площадь офисных помещений – 495,6 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.

$$259*350/1000 = 91 \text{ машиноместо.}$$

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.

$$91*0,9=82 \text{ м/м} - \text{постоянное хранение.}$$

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

$$91*0,25=23 \text{ м/м} - \text{временное хранение.}$$

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		8

Таким образом необходимое количество машиномест для размещения в пешей доступности:

$$23+82=105 \text{ м/м.}$$

Расчет требуемого количества машиномест для торговых и 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.

$$495,6/50= 10 \text{ машиномест.}$$

Всего на жилой дом:

$$105+10=115 \text{ м/м}$$

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

$$115*10\%=12 \text{ м/м для МГН}$$

Согласно СП 59.13330.2016 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 101 до 200 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100
 $(115-100)*3\%+5=6 \text{ м/м расширенных.}$

Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 51 м/м, включая 6 специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

$$\text{Дефицит } 115-51=64 \text{ м/м.}$$

Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками приняты 6,03,6 м. Габариты остальных машиномест приняты в соответствии с приложением А СП113.13330.2016 в зависимости от класса автомобиля.

Дефицит автостоянок компенсируется за счет предоставленных согласно договору возмездного оказания услуг по предоставлению парковочных мест от 10.03.2021 г. 65 машиномест на участке с КН 61:44:0040502:461 по адресу пр. Театральный, 87 в 432 м от участка.

Т.о. количество проектируемых машиномест соответствует требованиям «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 г .

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							9
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

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

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 пешеход к участку жилого дома осуществляется с ул. Горького и ул. Ченцова по существующем тротуару. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 250 метрах от входа на участок, на ул. Ченцова, 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 востока – с ул. Ченцова и с юга – с ул. Горького.

В соответствии с требованиями п. 8 СП4.13130.2013 подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям к зданию жилого дома обеспечен подъезд пожарных автомобилей с двух продольных сторон – со стороны ул. Горького и ул. Ченцова.

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.

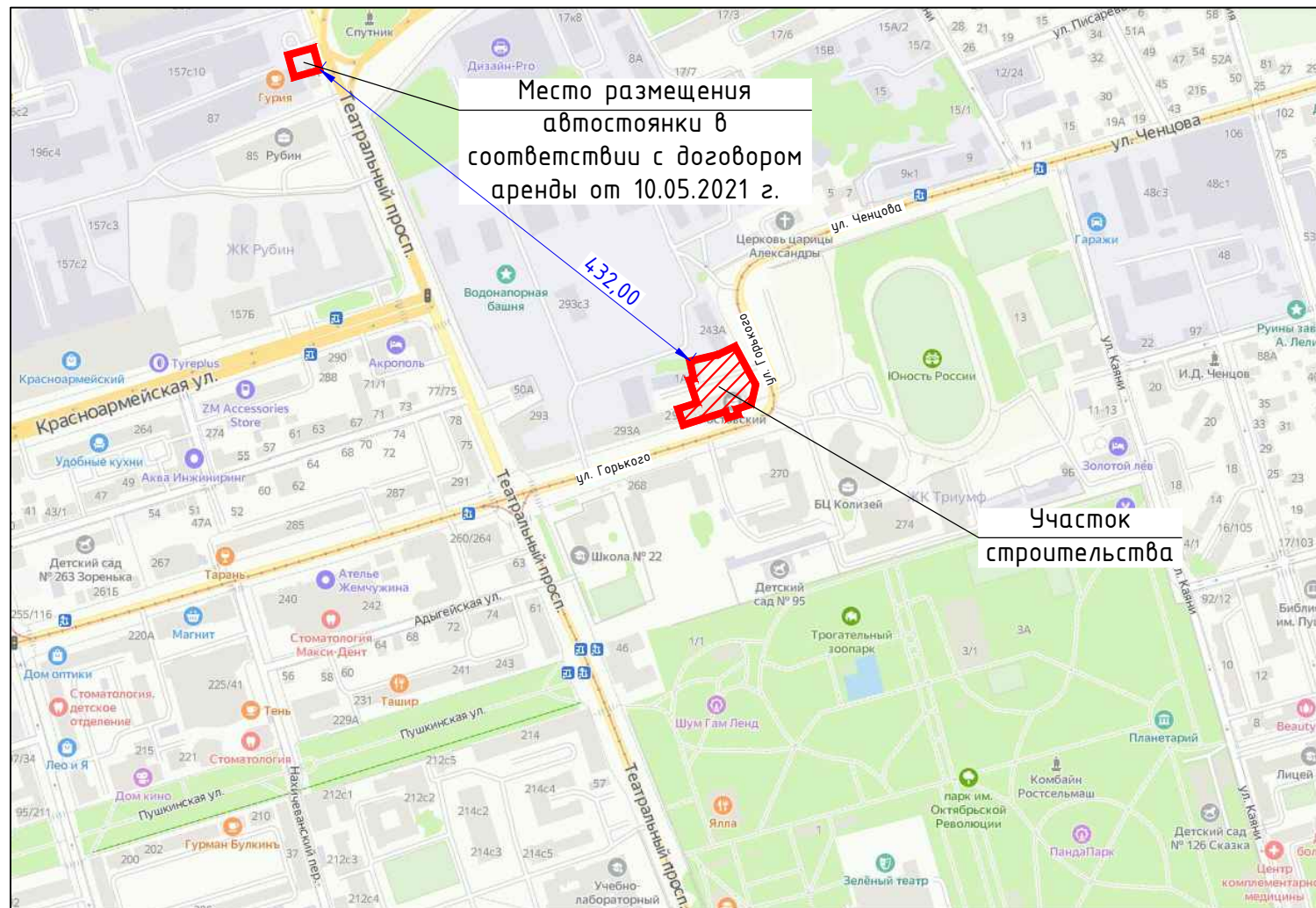
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения

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

						05/02-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							10
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		



Ситуационный план, М 1:5000



Ведомость чертежей основного комплекта

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

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка	га	0,2100	
2	Площадь застройки	м ²	1020,70	
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м ²	549,30	
	- по участку	м ²	(189,00)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(360,30)	
4	Площадь озеленения, в т.ч.:	м ²	530,00	
	- по участку	м ²	(106,00)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(154,00)	
	- проезд из газонной решетки	м ²	(270,00)	
5	Площадь вертикального озеленения	м ²	(720,00)	
6	Процент застройки	%	49	
7	Процент озеленения	%	25	

Примечание: 1. Показатели площади в скобках в балансе территории не учитываются.

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.

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

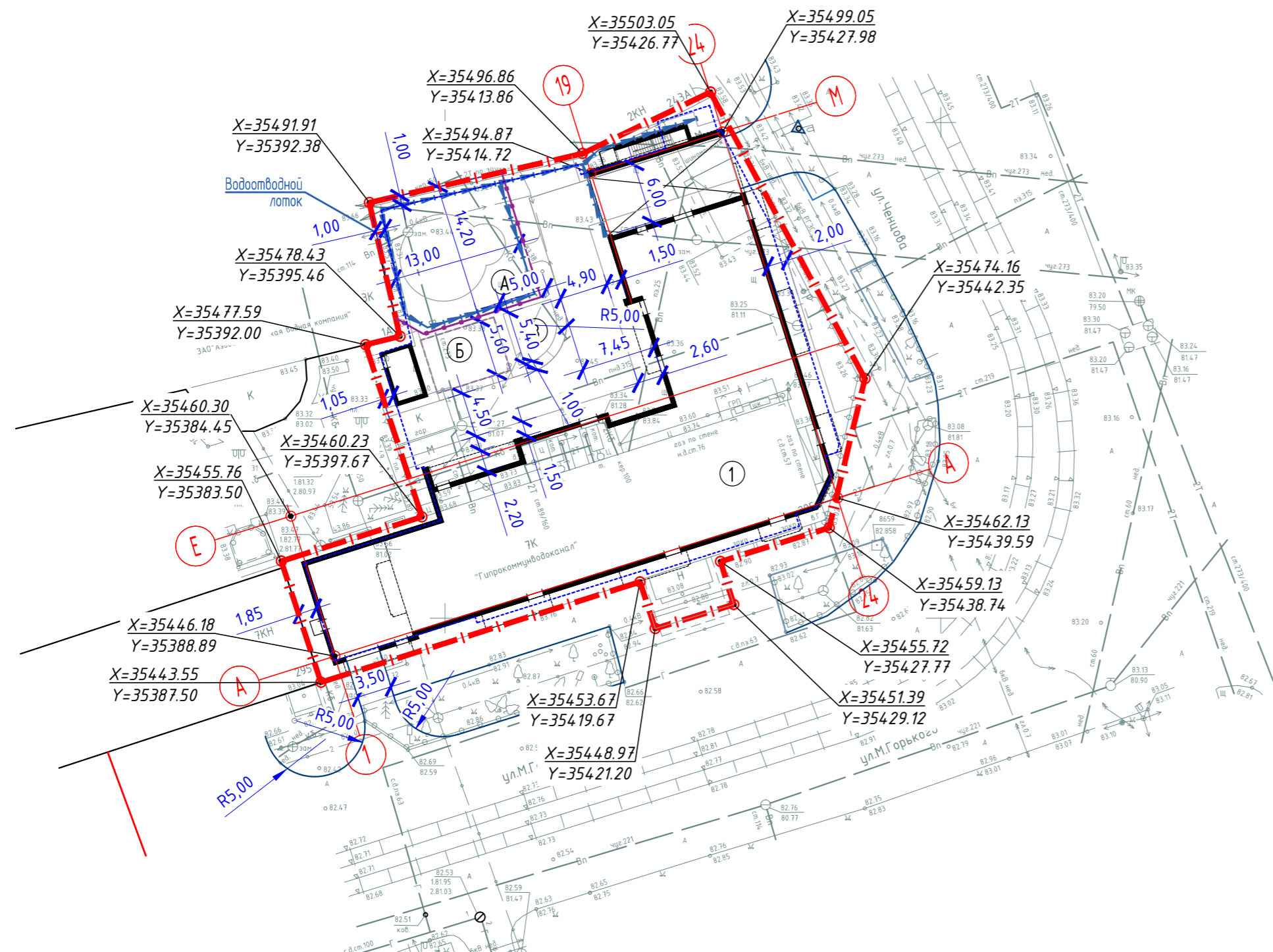
Обозначение	Наименование	Примечание
Гост 6665 - 91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	

05/02-1-ПЗУ

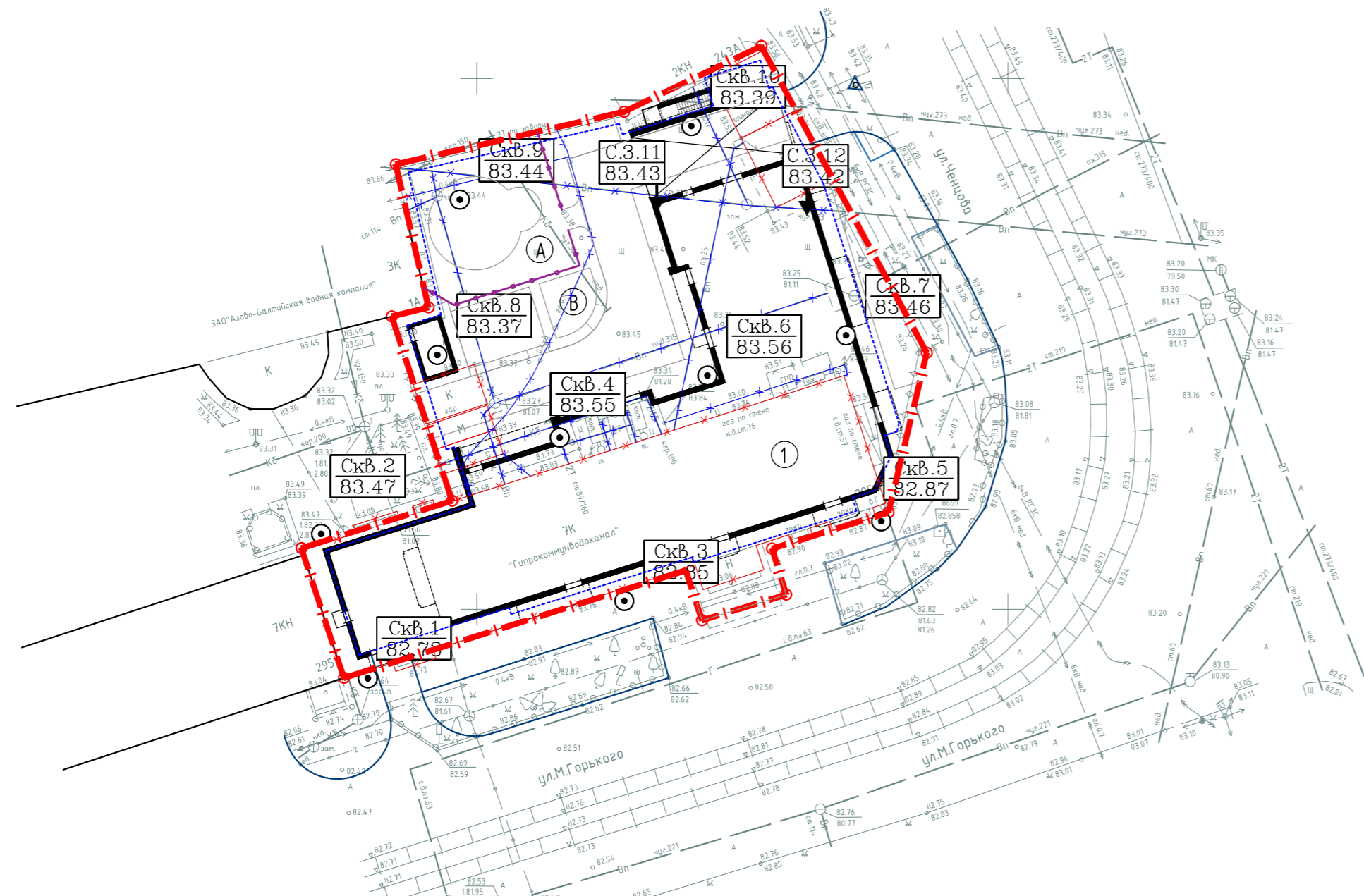
«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Пепелина		<i>Пепелина</i>	04.21	Схема планировочной организации земельного участка	П	1
ГИП		Маконина		<i>Маконина</i>	04.21	Общие данные	ИП Персидский П.Б.	

Разбивочный план, М 1:500



План демонтажа, М 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

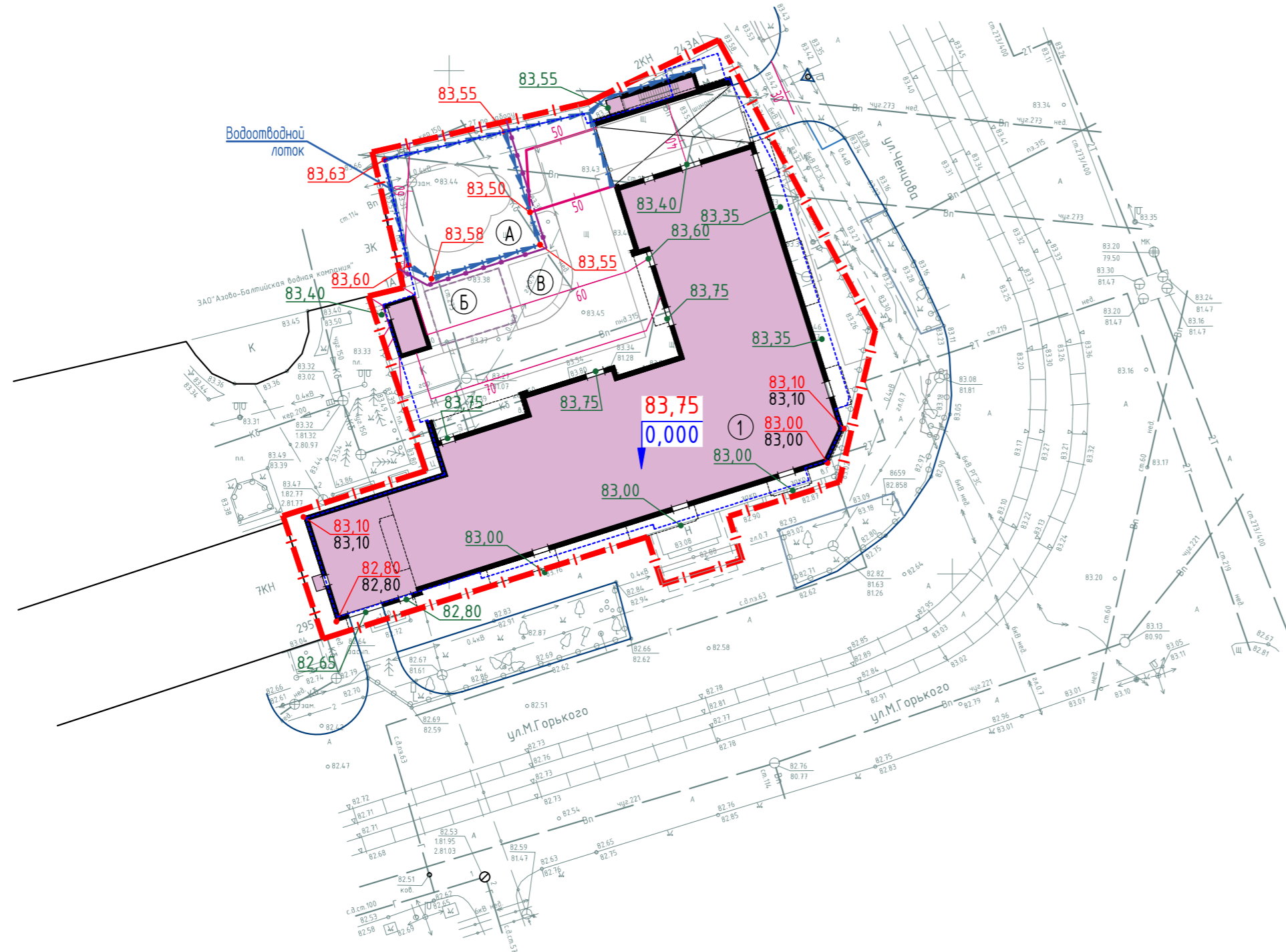
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем	
			зданий	квартир	все	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
						здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	17	1	-	-	1020,7	-	-	-	-	-
Благоустройство											
A	Детская площадка	-	1	-	-	193,00	-	-	-	-	-
B	Спортивная площадка	-	1	-	-	43,00	-	-	-	-	-
B	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	23,00	-	-	-	-	-

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Здания на уровне 1-го этажа	
Граница участка	
Контур парковки	
Демонтаж зданий и сооружений	
Демонтаж существующих сетей	

1. Система координат – местная.
2. Топографической основой является съёмка в масштабе М 1:500 выполненная в Разбивку зданий и сооружений вести от закоординированных точек пересечения осей здания.
3. Разбивку благоустройства вести размерной привязкой от наружных стен здания.

05/02-1-ПЗУ					
«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепелина		04.21		
Схема планировочной организации земельного участка					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	2	7	
ГИП Маконина 04.21					
Разбивочный план, М 1:500					
ИП Персидский П.Б.					



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	17	1	-	1020,7	-	-	-	-	-
Благоустройство										
A	Детская площадка	-	1	-	193,00	-	-	-	-	-
B	Спортивная площадка	-	1	-	43,00	-	-	-	-	-
B	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	23,00	-	-	-	-	-

Условные обозначения

Наименование	Обозначения
Проектная отметка	
Натуральная отметка	+ 90,00
Уклон в промилле	5
Расстояние в метрах	54,70
Проектные горизонталы	10 90,00 90

1. Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.
2. Система высот – Балтийская.
3. За отметку 0,000 жилого дома принят уровень чистого пола 1-го этажа, соответствующий абсолютной отметке – 83,75 м.

05/02-1-ПЗУ						
«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал		Пепелина		<i>Пепелина</i>	04.21	
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист	Листов
				П	3	7
ГИП		Маконина		<i>Маконина</i>	04.21	
План организации рельефа, М 1:500				ИП Персидский П.Б.		

Пояс на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем	
			зданий	квартир	здания	всего	здания	нормируемая	здания	всего
1	Жилой дом	17	1	-	1020,7	-	-	-	-	-
Благоустройство										
A	Детская площадка	-	1	-	193,00	-	-	-	-	-
Б	Спортивная площадка	-	1	-	43,00	-	-	-	-	-
В	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	23,00	-	-	-	-	-

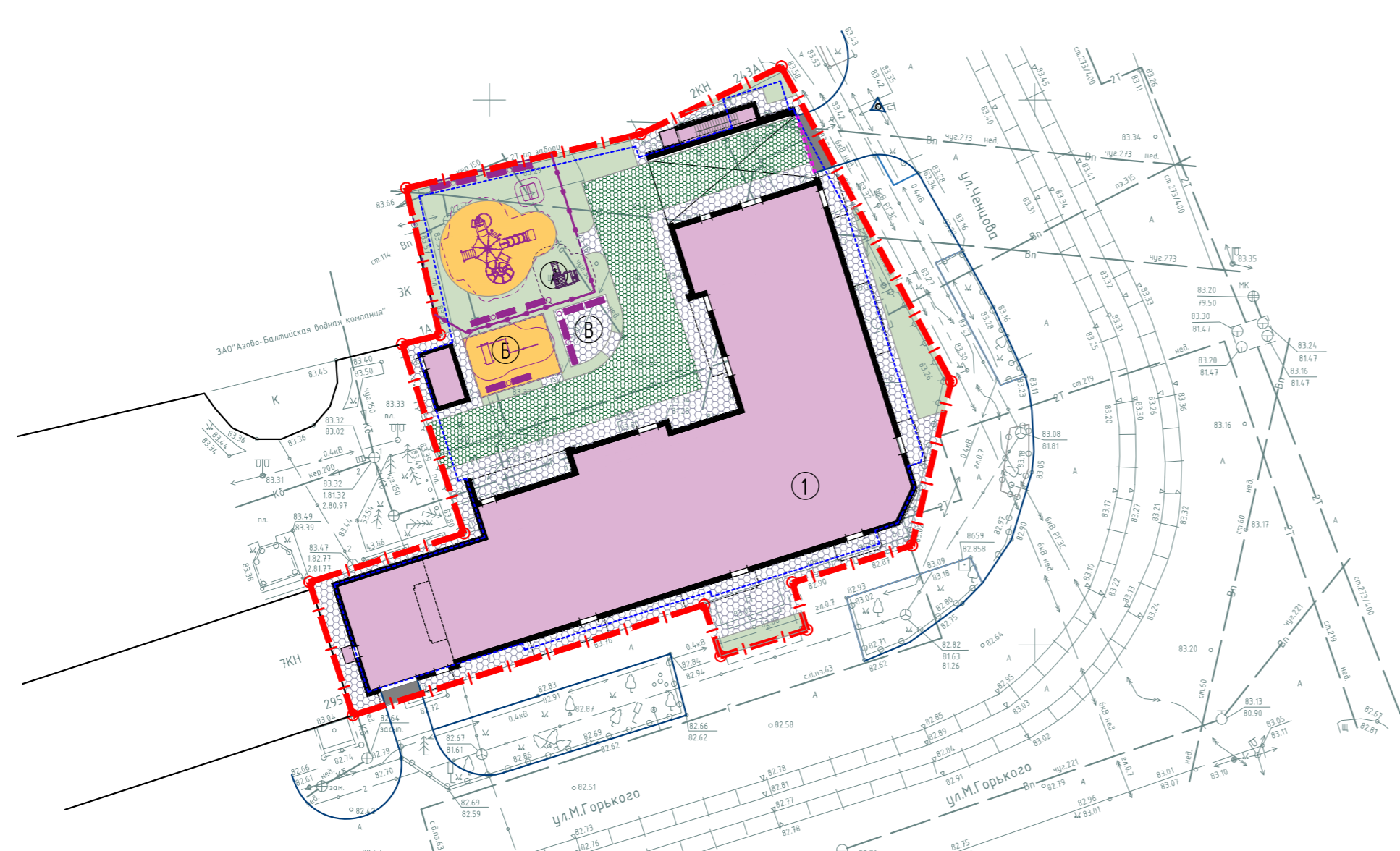


Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Хозяйственно-бытовая канализация	— К1 —
Хозяйственно-бытовой водопровод и противопожарный	— В1 —
Пожарный гидрант	⊕
Прокладка кабельной линии в земле	— W1 —
Прокладка кабельной линии в земле в а/ц трубе	— W1W1 —
Светильник на опоре	⊙
Тепловые сети	— 2Т —

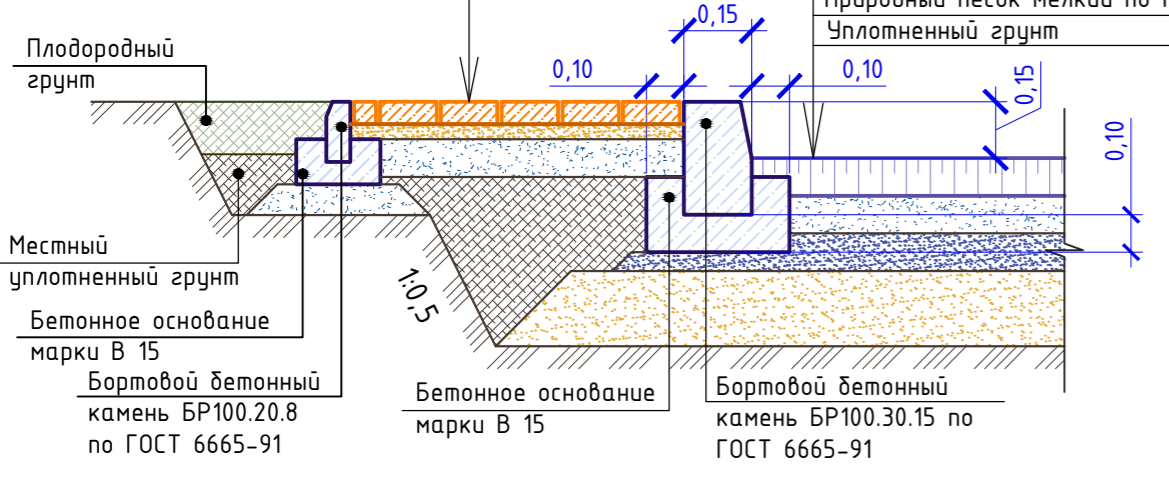
1. Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.
 2. Сводный план выполнен для общей взаимосвязки инженерных сетей.
 Строительство инженерных сетей производить по чертежам специализированных отделов.
 3. Сети связи будут подведены ПАО "Ростелеком" в соответствии с ТУ №08/0421-2390 от 06.04.2021 г.

05/02-1-ПЗУ				
«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»				
Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Пепелина			04.21
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист
			П	4
ГИП			Максимова	04.21
Сводный план инженерных сетей, М 1:500			ИП Персидский П.Б.	



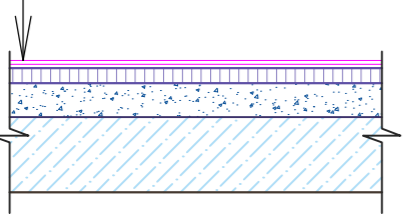
Сечение проезда, /асфальтобетон/ тип 1 и тротуара /плитка/ тип 2 и газона

Цветная бетонная (вибропрессованная) аналогичная марке ЭДД1/6 по ГОСТ 17608-91	- 0,06 м	Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2013	- 0,07 м
Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%)	- 0,05 м	Однократная обработка вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 в количестве 0,8л/м.кв.	
Щебень марка 600 по ГОСТ 8267-93 фр.10-20мм	- 0,15 м	Фракционированный щебень (фр. 40 - 80) М600 ГОСТ 8267-93*, уложенные по принципу заклинки	- 0,18 м
Уплотненный грунт		Фракционированный щебень фр. 40 - 80 М600 по ГОСТ 8267-93*	- 0,25 м
		Природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014	- 0,15 м
		Уплотненный грунт	



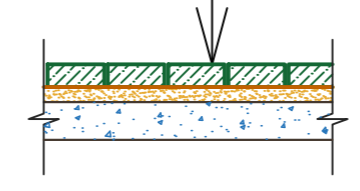
Сечение площадок /покрытие из резиновой крошки/, тип 4

Покрывтие "Huntsman" из резиновой крошки (Tornado Practic) 000"МФ-ЮГ	-0,01 м
Грунтовоочный слой	-0,01 м
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2013	-0,05 м
Щебень М600 по ГОСТ 8267-93 фр.10-20мм	-0,10 м
Состав покрытия по АР	



Сечение тротуара на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 3)

Тротуарная плитка	- 0,08 м
Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%)	- 0,05 м
Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93* (уклонообразующий слой)	0,10-0,20 м
Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР	



Ведомость малых архитектурных форм

Позиция	Условные изображения	Наименование	Кол-во, шт.	№ типового проекта
1		Скамейка деревянная	29	
2		Урна деревянная	16	

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	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	17	1	-	1020,7	-	-	-	-	-
Благоустройство										
A	Детская площадка	-	1	-	193,00	-	-	-	-	-
B	Спортивная площадка	-	1	-	43,00	-	-	-	-	-
B	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	23,00	-	-	-	-	-

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Проезд (асфальтобетон) (тип 1)	
Тротуар (плитка) (тип 2,3)	
Покрытие площадок (резиновая крошка) (тип 4)	
Газоны	
Сопряжение через пониженный бортовой камень	

Ведомость элементов озеленения

Позиция	Условные изображения	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во, шт.	Примечание
3		Газон (мятлик, полевица, овсяница), м²	-	106,00	по участку
2		Газон на эксплуатируемой кровле, м²	-	154,00	
3		Вертикальное озеленение		720,00	
4		Проезд из газонной решетки, м²		270,00	

Ведомость проездов, дорожек, площадок

N поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м²	Примечание
По участку:				
1	Проезд (асфальтобетон)	1	10,00	
2	Тротуар (плитка) с бордюром из бортового камня	2	179,00	
3	Тротуар (плитка) на эксплуатируемой кровле	3	249,30	
4	Покрытие площадок на эксплуатируемой кровле (резиновая крошка)	4	111,00	

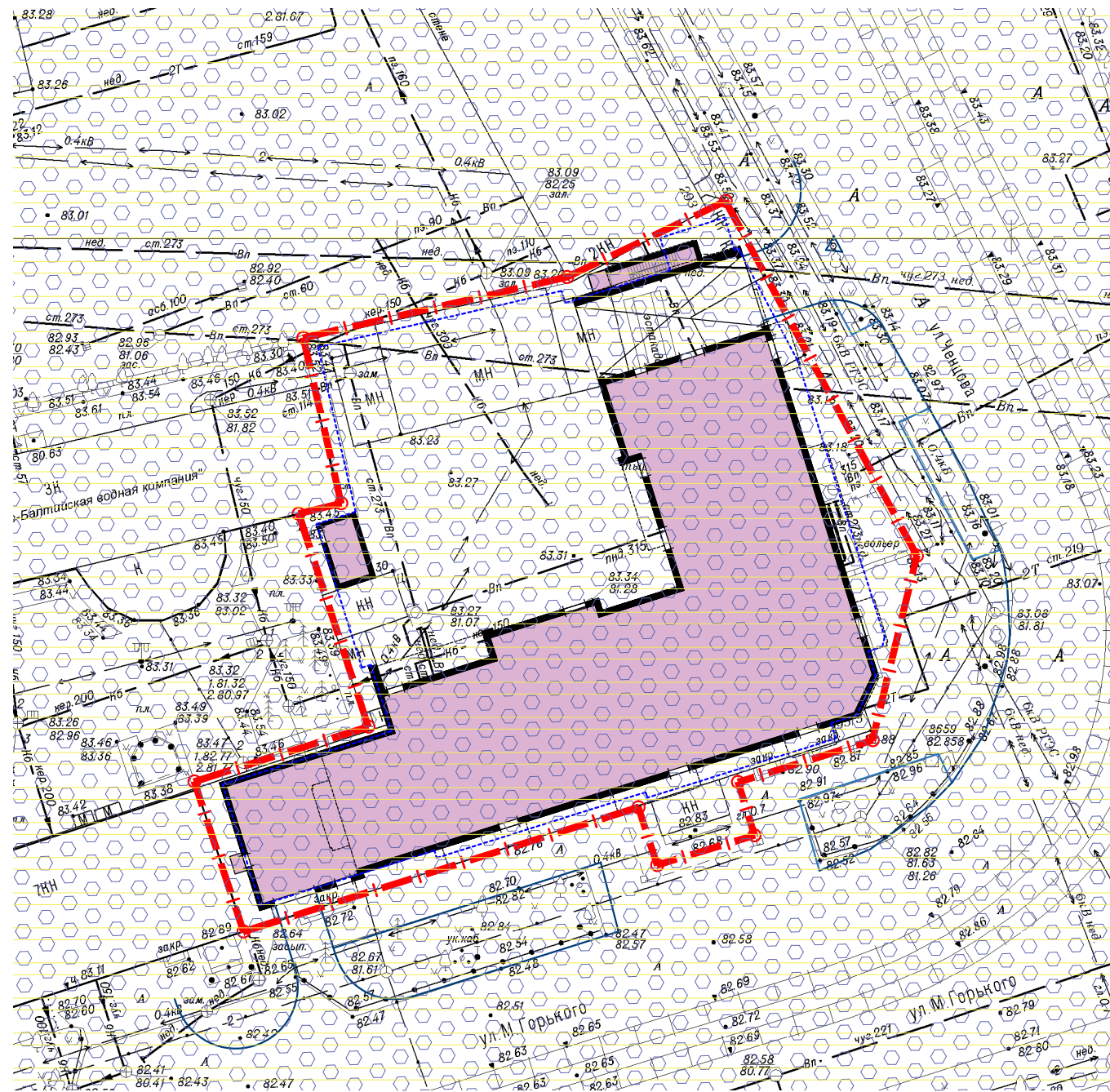
- Данный лист разработан на основе разбивочного плана л.ПЗУ2.
- Сопряжение проезжей части с газонами и тротуарами производить установкой бетонного бортового камня сечением 30x15 см.
- Сопряжение тротуаров и площадок с газонами осуществлять установкой бетонного поребрика сечением 20x8 см.

05/02-1-ПЗУ

«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Лист	Листов
Разработал		Пепелина		<i>[Signature]</i>	04.21		П	5
ГИП		Маколина		<i>[Signature]</i>	04.21	План благоустройства территории, М 1:500	ИП Персидский П.Б.	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	17	1	-	-	1020,7	-	-	-	-
Благоустройство										
A	Детская площадка	-	1	-	-	193,00	-	-	-	-
B	Спортивная площадка	-	1	-	-	43,00	-	-	-	-
B	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	23,00	-	-	-	-

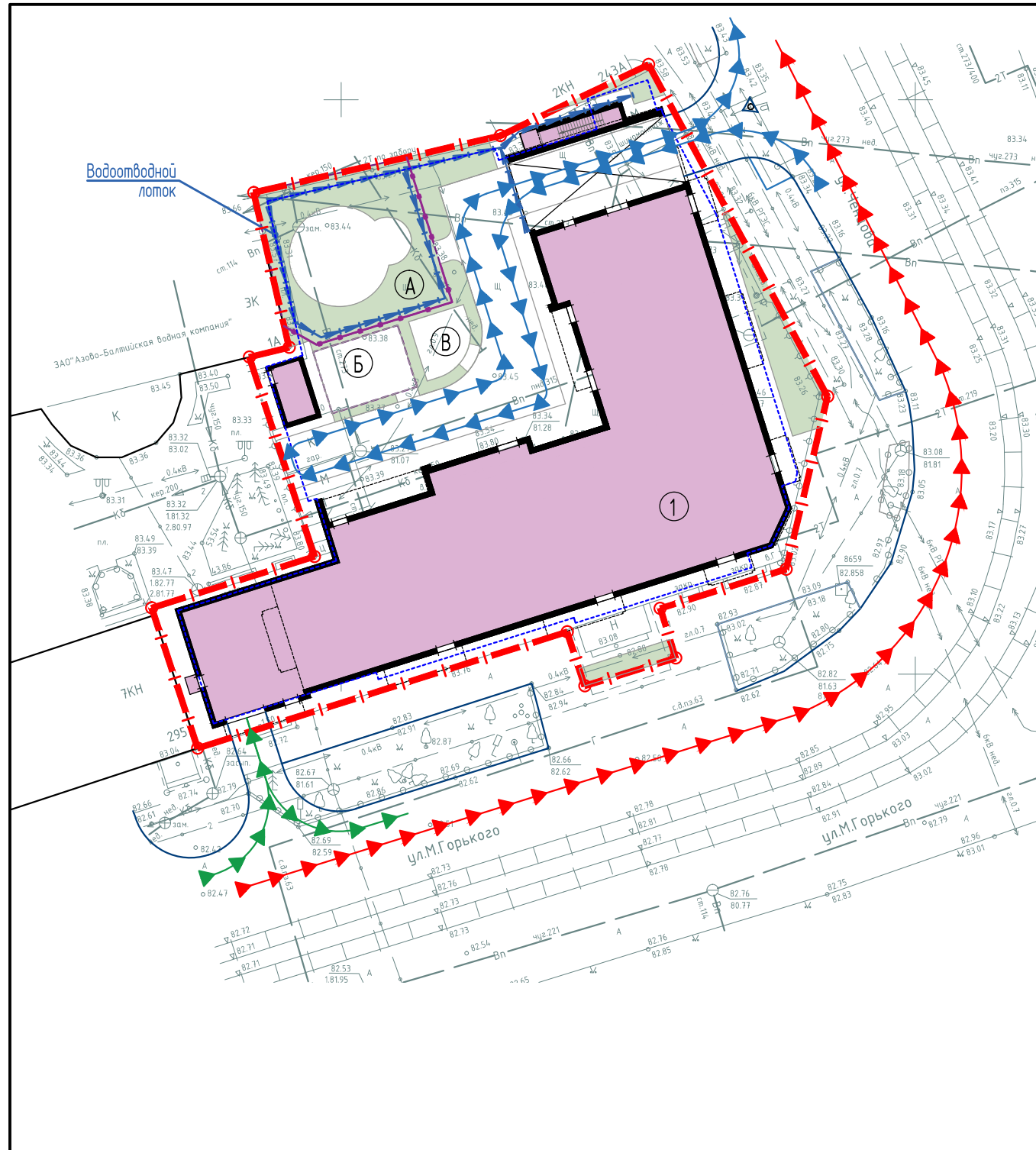
Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Здания на уровне 1-го этажа	
Граница участка	
Третий пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	
Приаэродромные территории аэропортов "Ростов-Северный", ОАО "Аэропорт Ростов-на-Дону", Аэродром "Центральный", "Росвертол", г. "Батайск", "Платов"	

						05/02-1-ПЗУ			
						«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Пепелина			04.21		П	6	7
ГИП		Маконина			04.21	Схема расположения зон с особыми условиями использования, М 1:500	ИП Персидский П.Б.		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	17	1	-	-	1020,7	-	-	-	-
Благоустройство										
A	Детская площадка	-	1	-	-	193,00	-	-	-	-
B	Спортивная площадка	-	1	-	-	43,00	-	-	-	-
B	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	23,00	-	-	-	-



Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Здания на уровне 1-го этажа	
Граница участка	
Направление движения пожарной техники	
Направление движения гостевого транспорта	
Направление движения личного транспорта	

						05/02-1-ПЗУ		
						«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал	Пепелина				04.21	П	7	7
ГИП	Маконина				04.21	Схема движения транспортных средств на строительной площадке, М 1:500		ИП Персидский П.Б.