

*Индивидуальный предприниматель
Кривенко Артем Иванович*

**«Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной
автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215Б»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

12/01-10-ПЗУ

Том 2

**Ростов-на-Дону
2021 г.**

*Индивидуальный предприниматель
Кривенко Артем Иванович*

**«Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной
автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215Б»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка.

12/01-10-ПЗУ

Том 2

ГИП

Д.В. Финошенкова

Индивидуальный предприниматель

А.И.Кривенко



Ростов-на-Дону
2021 г.

Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215Б» разработан на основании следующих исходных документов:

- «Технического задания на разработку проектной и рабочей документации объекта: «Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215Б» от 12.01.2021 г.;

- Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2111 от 29.10.2018 г.;

- Выпуски из ЕГРН на участок с КН 61:44:0073902:15

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации: 27-01/01-ИГДИ «Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215Б» выполненных ИП Дениченко М.В. в феврале-марте 2021 г.;

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации: 27-01/01-ИЗИ «Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215Б» выполненных ИП Дениченко М.В. 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»;

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб.	Пепелина				04.21	Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	17
Н.контр.							ИП Кривенко А.И.		
ГИП	Финошенкова				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.;
- 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 дом, расположен по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215Б, на земельном участке с кадастровым номером (далее КН) 61:44:0073902:15.

Земельный участок, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого дома, имеет сложную форму, площадь 0,5009 га, расположен в пределах городской застройки. Участок ограничен:

- с севера – участками многоквартирных жилых домов;
- с запада – территорией Детского сада №264;
- с юга и востока – внутриквартальными проездами.

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

Рельеф на участке спокойный, имеет уклон в западном направлении. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 79,76 до 77,51 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

						Лист
						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата	2

санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-3 «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 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 № RU61310000-2111 от 29.10.2018 г. участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

1) 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 5009,00 кв.м.

2) 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 5009,00 кв.м.

3) Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Росвертол» г.Батайск (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 №251 «Об утверждении Генерального плана города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5009,00 кв.м.

4) Через территорию земельного участка проходит зона публичного сервитута (охранная зона водопровода) площадью 238,00 кв.м.

Проект выполнен в соответствии с требованиями п. 14.1 СП 4.2.13330.2016 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. Обес-

							Лист
						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	3
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

печено 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 многоквартирного 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.

Размещение многоквартирного жилого дома с первым общественным этажом предусмотрено в соответствии с требованиями п. 14.21 СП42.13330.2016 – обеспечена нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений. Размещение детских и игровых площадок предусмотрено в соответствии с требованиями о защите от перегрева.

Расстояния от проектируемого здания 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 восточной и южной сторон участка. Въезд в подземную автопарковку предусмотрен с восточной стороны.

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.

Проектом предусматривается строительство ограждения площадки (земельного участка) проектируемого жилого дома.

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.

г) 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:

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							4
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Технико-экономические показатели

Но- мер п/п	Наименование	Ед. изм	Количе- ство	
1	Площадь в границе участка	га	0,5009	
2	Площадь застройки	м ²	1289,84	
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м ²	2447,00	
	- по участку	м ²	(604,00)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(1843,00)	
4	Площадь озеленения, в т.ч.	м ²	1282,16	
	- по участку	м ²	(726,16)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(438,00)	
	- покрытие из газонной решетки	м ²	(112,00)	
5	Площадь вертикального озеленения*	м ²	(310,00)	
6	Процент застройки	%	25	
7	Процент озеленения	%	26	

*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 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.

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

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 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 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 дома решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом.

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		6

Вертикальная планировка также выполнена на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки.

Проектные **продольные** уклоны колеблются в пределах от 5 до 6%, 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 – 79,30 м. БСВ.

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

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 емкость–накопитель, предусмотренную проектом.

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;
- 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,
- устройство участков озеленения из газонной решетки,

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.

						12/01–10–1–ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		7

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 посадка деревьев в количестве 33 шт. в качестве компенсации за снос 25 деревьев согласно Акту оценки состояния зеленых насаждений от 10.03.2021 год №3.

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 59.13330.2016 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

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		8

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»

$$5009 (\text{пл. участка}) \cdot 10\% = 500,9 \text{ м.кв}$$

Общая площадь площадок на участке на внутриворобной территории:

$$127,00 (\text{спорт. пл.}) + 325,00 (\text{дет. пл.}) + 58,00 (\text{пл. отдыха}) = 510,00 \text{ м.кв.}$$

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):

$$326 \cdot 6 = 1956 \text{ м}^2 - \text{расчетная площадь озеленения}$$

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 250 метрах от участка расположен ПкиО им. города Плевен – городской парк.

$$1956 - 1956 \cdot 25\% = 1467 \text{ м.кв.} - \text{уточненная расчетная площадь озеленения.}$$

Проектом предусматривается устройство газонов по участку – 726,16 м.кв., газон на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки – 438 м.кв., участка из газонной решетки с посевом трав – 118 м.кв., устройство вертикального озеленения площадью – 310 м.кв.

$$726,16 + 438 + 118 + 310 = 1592,16 \text{ м.кв.}$$

$$726,16 + 438 + 118 / 5009 (\text{пл.уч.}) = 25\%$$

Проектируемая площадь озеленения превышает расчетную.

- Расчет машиномест:

Количество жителей в проектируемом жилом доме 326 чел., общая площадь офисных помещений – 803,09 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.

$$326 \cdot 350 / 1000 = 115 \text{ машиномест.}$$

Расчет требуемого количества машиномест для временного хранения 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

									Лист
									9
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ			

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.

$$803,09/50= 17 \text{ машиномест.}$$

Всего на жилой дом:

$$115+17=132 \text{ м/м}$$

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

$$132*10\%=14 \text{ м/м для МГН}$$

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
(132-100)*3%+5=6 м/м расширенных.

Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 99 м/м, открытая парковка на 33 м/м, в т.ч. 6 мест для инвалидов-колясочников и 8 мест для МГН категории М1-М3.

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.**

Проектируемое количество машиномест соответствует требуемому.

Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками приняты 6,0х3,6 м. Габариты остальных машиномест приняты в соответствии с приложением А СП113.13330.2016 в зависимости от класса автомобиля.

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.

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		10

Внешний подход пешеходов к участку жилого дома осуществляется с южной стороны участка по существующем тротуару. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 200 метрах от входа на участок, на пр. Стачки, 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 и с юга – с внутриквартального проезда.

В соответствии с требованиями п. 8 СП4.13130.2013 подъезд пожарных автомобилей к зданию жилого дома обеспечен с одной продольной стороны, с запада, шириной 6,00 м, на расстоянии 9,00 м от стены здания.

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	60

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.

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.

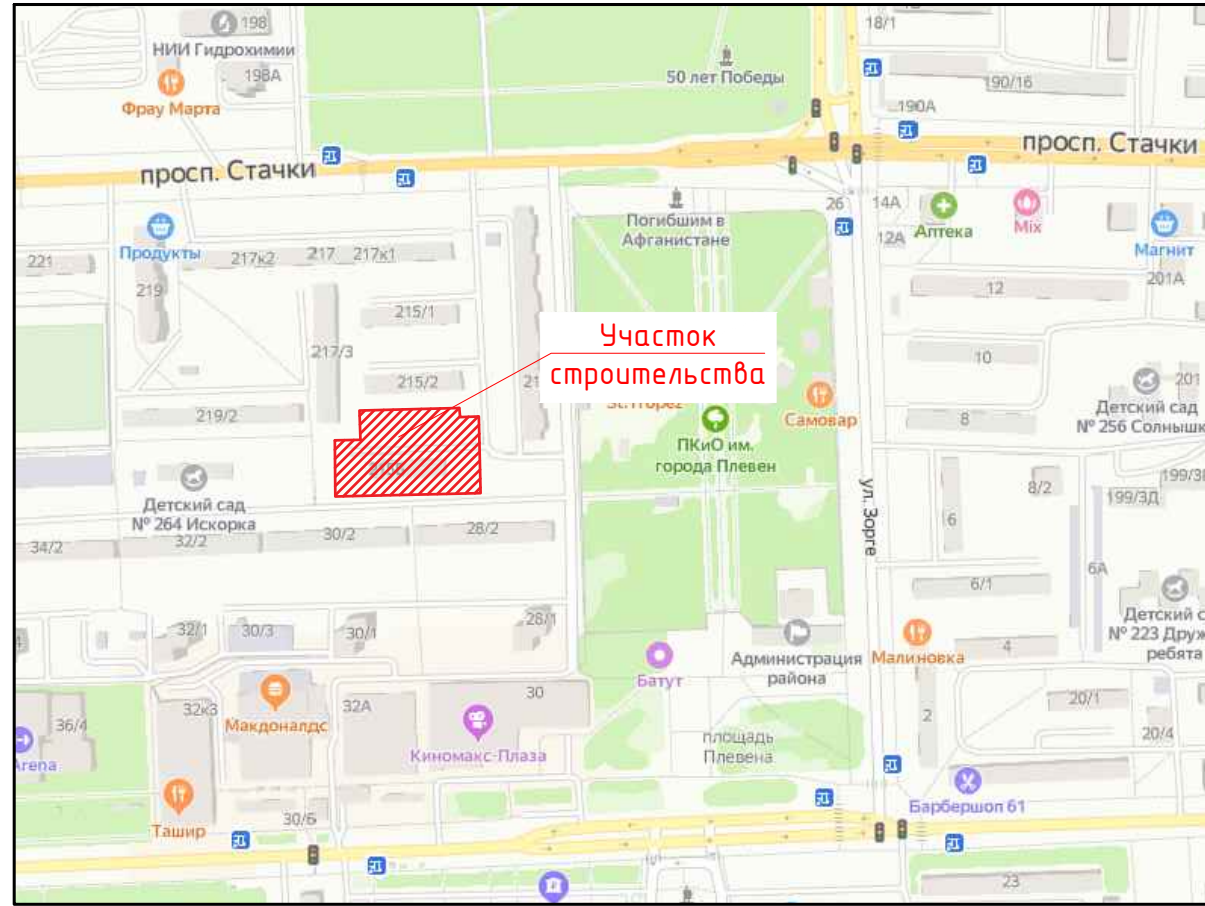
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения

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

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		11



Ситуационный план



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	
Фирма "Авен"	Малые архитектурные формы	

Ведомость чертежей основного комплекта

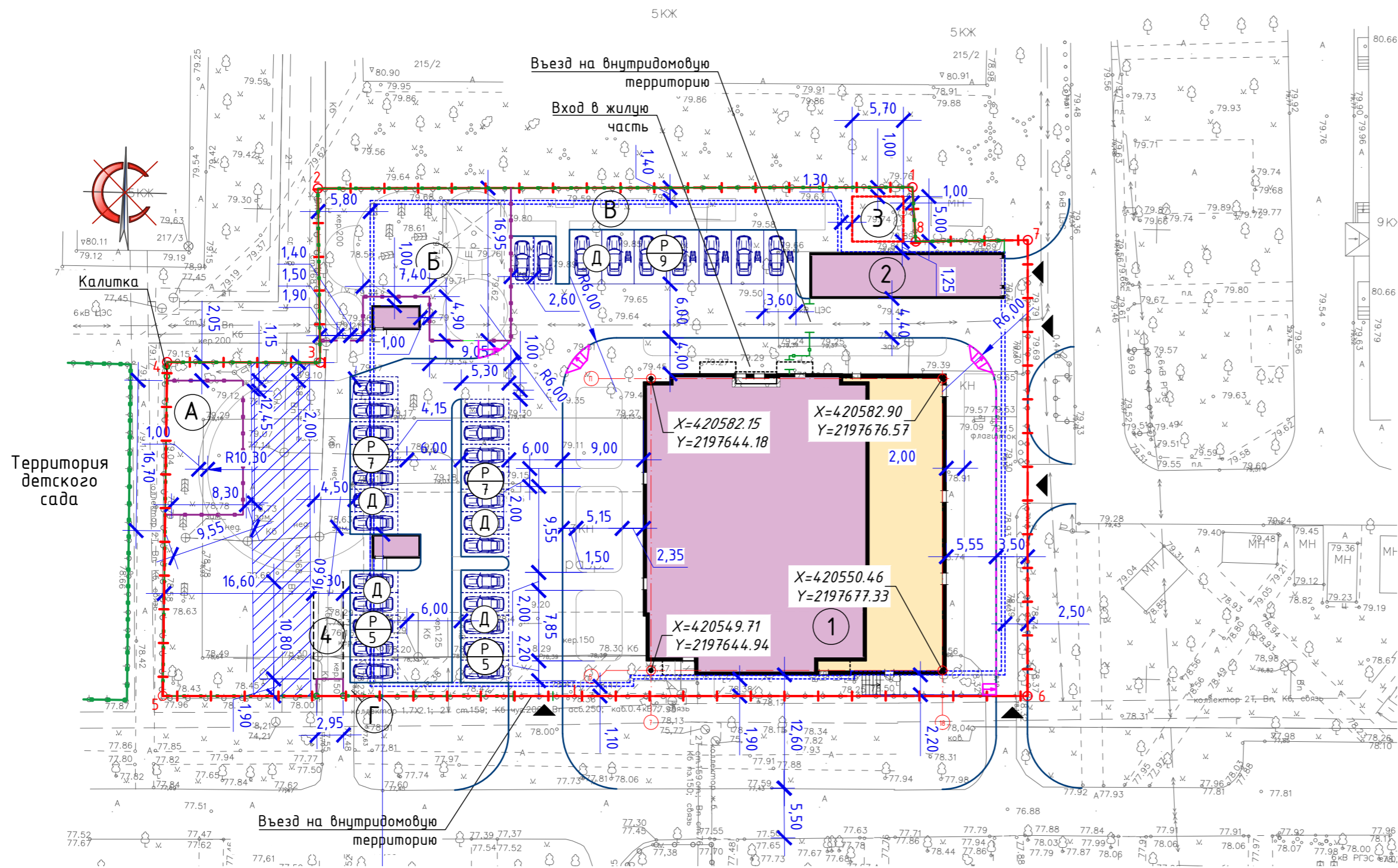
Лист	Наименование	Примечания
1	Общие данные	
2	Разбивочный план	
3	План организации рельефа	
4	План земляных масс	
5	Сводный план инженерных сетей	
6	План благоустройства территории	
7	Схема расположения зон с особыми условиями использования	

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка	га	0,5019	
2	Площадь застройки	м ²	1289,84	
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м ²	2447,00	
	- по участку	м ²	(604,00)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(1843,00)	
4	Площадь озеленения, в т.ч.:	м ²	1282,16	
	- по участку	м ²	(726,16)	
	- по эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	м ²	(438,00)	
	- покрытие из газонной решетки	м ²	(118,00)	
5	Вертикальное озеленение*	м ²	(310,00)	
6	Процент застройки	%	25	
7	Процент озеленения	%	26	

*не входит в баланс территории

						12/01-10-1-ПЗУ			
						Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Пепелина		<i>Пепелина</i>	03.21			П	1
ГИП		Финошенкова			03.21	Общие данные		ИП Кривенко А.И.	



№№ точек	КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ УЧАСТКА	
	Х	У
1	420604.09	2197672.74
2	420602.43	2197606.68
3	420583.07	2197607.38
4	420582.73	2197590.37
5	420545.61	2197590.75
6	420547.84	2197686.64
7	420598.51	2197685.69
8	420598.07	2197673.24

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

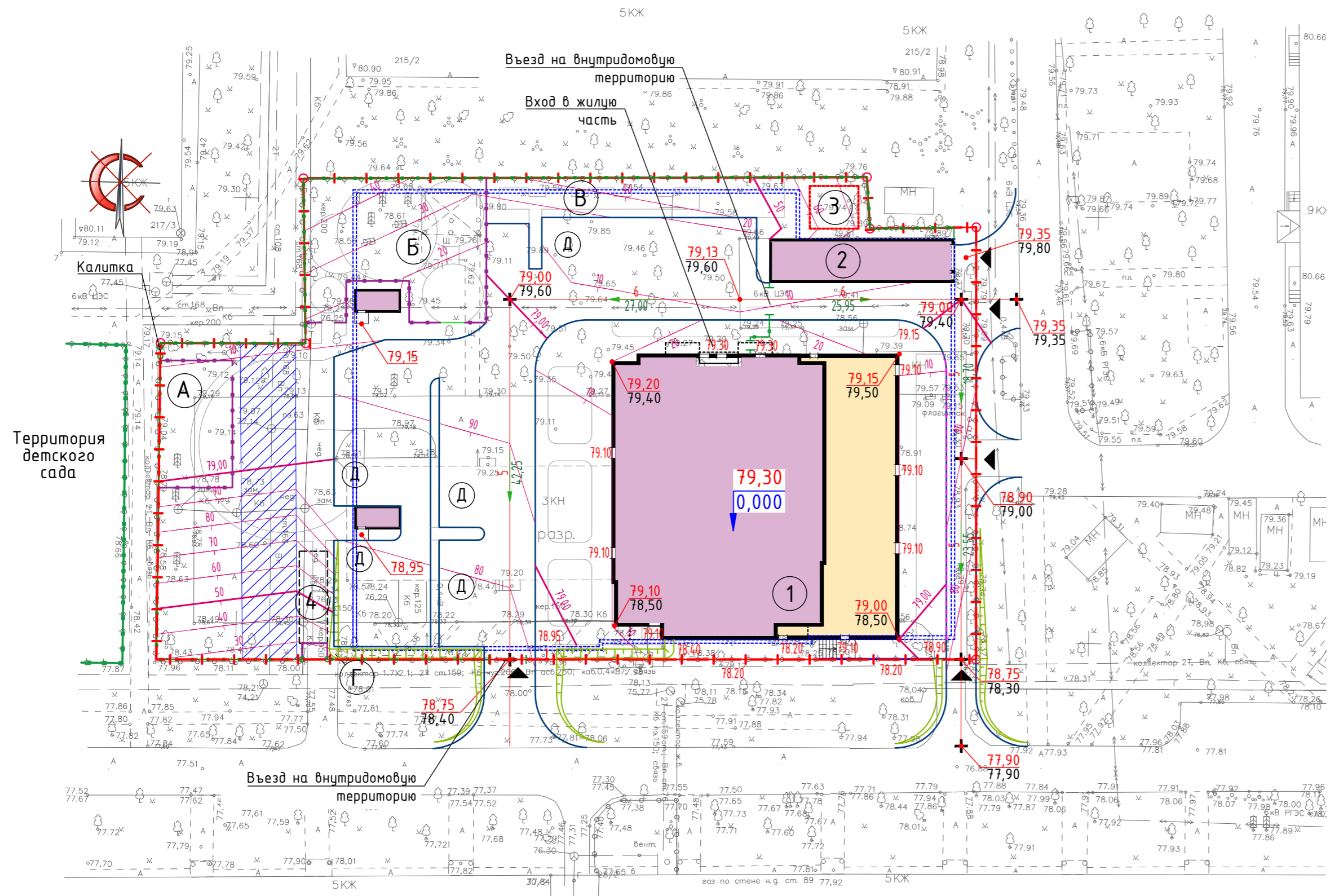
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.		
			зданий	квартир	Застройки		Общая нормируемая		зданий	Всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой дом	25	1	-	-	-	1261,34	-	-	-	-
2	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Место размещения ТП						28,50				
4	Резервуар-накопитель										
А	Площадка для занятий физкультурой		1	-	-	-	127,00	-	-	-	-
Б	Площадка для игр детей						325,00				
В	Площадка отдыха взрослого населения						58,00				
Г	Площадка ТБО						6,00				
Д	Автостоянка										

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Граница участка	
Здания и сооружения	
Общественная часть здания	
Зона публичного сервитута	
Контур подземной парковки	

1. Система координат - МСК-61.
2. Топографической основой является съёмка в масштабе М 1:500 выполненная в 2021 г ИП Дениченко М.В.
3. Разбивку зданий и сооружений вести от закоординированных точек пересечения осей здания.
4. Разбивку благоустройства вести размерной привязкой от наружных стен здания.

12/01-10-1-ПЗУ					
Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепелина				03.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	2
ГИП				Финошенкова	03.21
Разбивочный план, М 1:500				ИП Кривенко А.И.	
				Листов	7



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.		
			зданий	квартир	Застройки		Общая нормируемая		зданий	Всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой дом	25	1	-	-	-	1261,34	-	-	-	-
2	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Место размещения ТП						28,50				
4	Резервуар-накопитель										
А	Площадка для занятий физкультурой		1	-	-	-	127,00	-	-	-	-
Б	Площадка для игр детей		-	-	-	-	325,00	-	-	-	-
В	Площадка отдыха взрослого населения		-	-	-	-	58,00	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО		-	-	-	-	6,00	-	-	-	-
Д	Автостоянка										

Условные обозначения

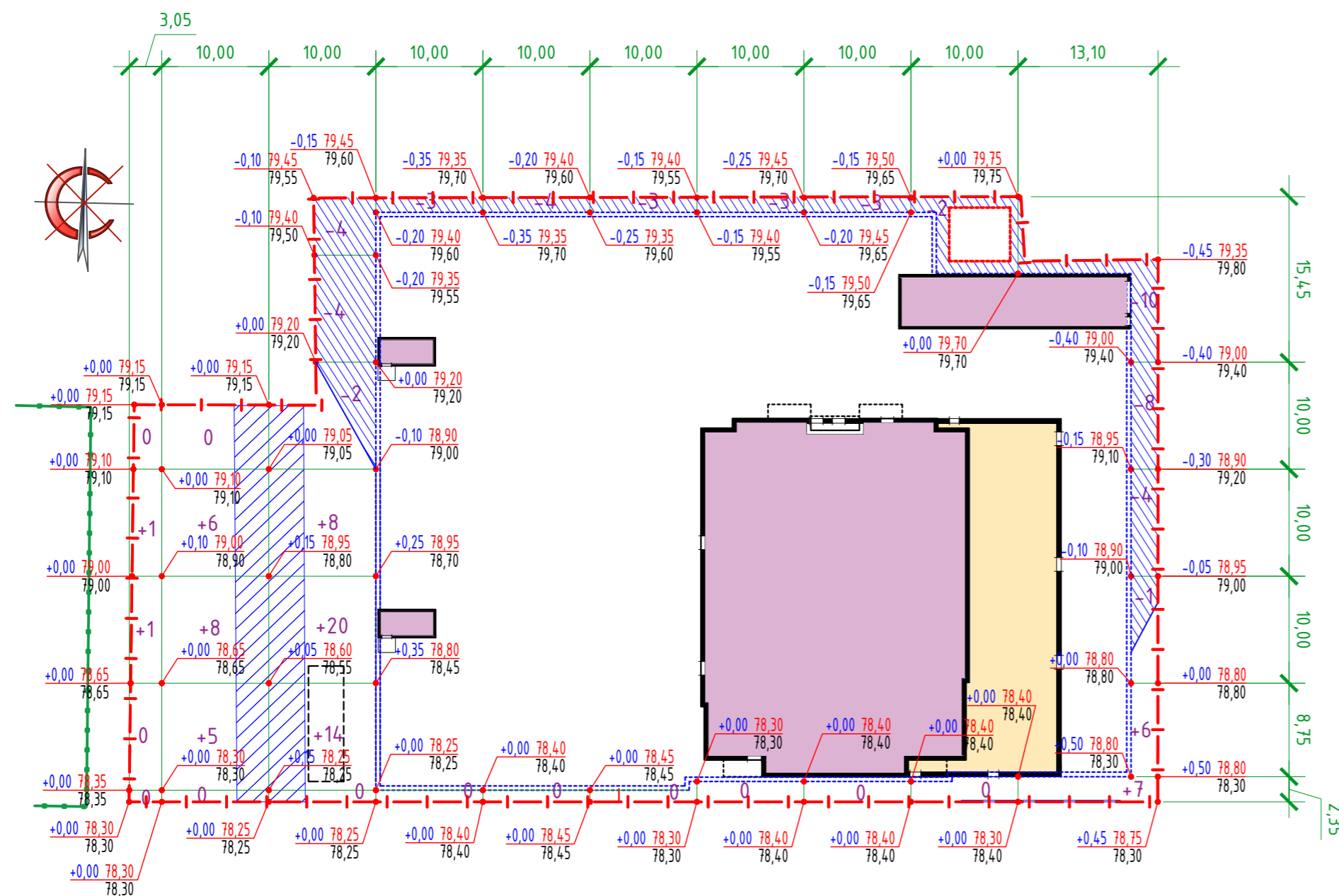
Наименование	Обозначение
Граница участка	
Здания и сооружения	
Общественная часть здания	
Зона публичного сервитута	
Проектная отметка	+ 90,00
Натуральная отметка	90,00
Уклон в промилле	5
Расстояние в метрах	54,70
Проектные горизонталы	
Контур парковки	
Подпорная стена	

- Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.
- Система высот - Балтийская.

12/01-10-1-ПЗУ					
Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Разработал	Пепелина		<i>Пепелина</i>	03.21
ГИП				Финошенкова	
				03.21	
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	3
План организации рельефа, М 1:500				ИП Кривенко А.И.	
				Листов	
		7			

Ведомость объемов земляных масс

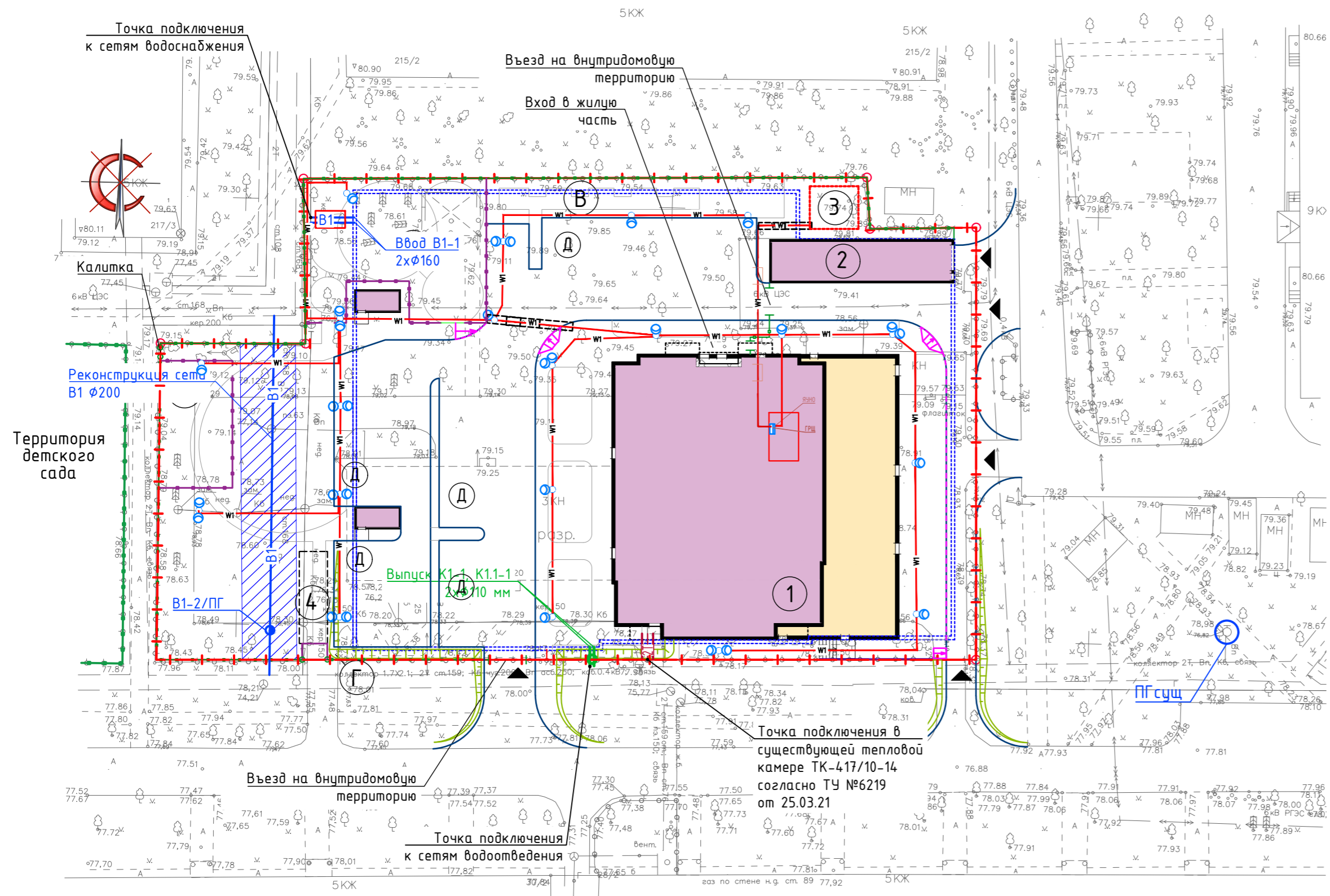
Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
По участку в границах отвода:			
1. Грунт планировки территории	76	51	
2. Вытесненный грунт,		238	
в т. ч. при устройстве:			
- корыта под проезд и площадку поз. Г из асфальтобетона (тип 1), h=0,65м		(108)	
- корыта под тротуар и площадку поз. В (тип 3), h=0,26 м		(67)	
- корыта под площадки поз. А,Б (тип 6), h=0,37 м		(63)	
3. Поправка на уплотнение	8		
4. Итого	84	289	
5. Избыток грунта	205	-	
6. Плодородный грунт всего, в т. ч.:	176	-	
- используемый для озеленения, h=0,15 м	(176)	-	
- недостаток плодородного грунта	-	176	
7. Итого перерабатываемого грунта	465	465	



По участку													
Итого, м³	Насыпь (+)	2	19	42	-	-	-	-	-	-	13	Всего, м³	76
	Выемка (-)	-	-	10	3	4	3	3	3	2	23		51

1. Сетка квадратов разбивается со сторонами 10x10 м.
2. Сетка квадратов плана земляных масс привязана к проектируемой подземной парковке.
3. Согласно инженерно-геологическим изысканиям почвенно-растительный слой на участке отсутствует.
4. 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.
5. 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.

12/01-10-1-ПЗУ											
Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215											
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Пепелина		<i>Пепелина</i>	03.21				П	4	7
ГИП						Финошенкова			03.21		
План земляных масс, М 1:500						ИП Кривенко А.И.					



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

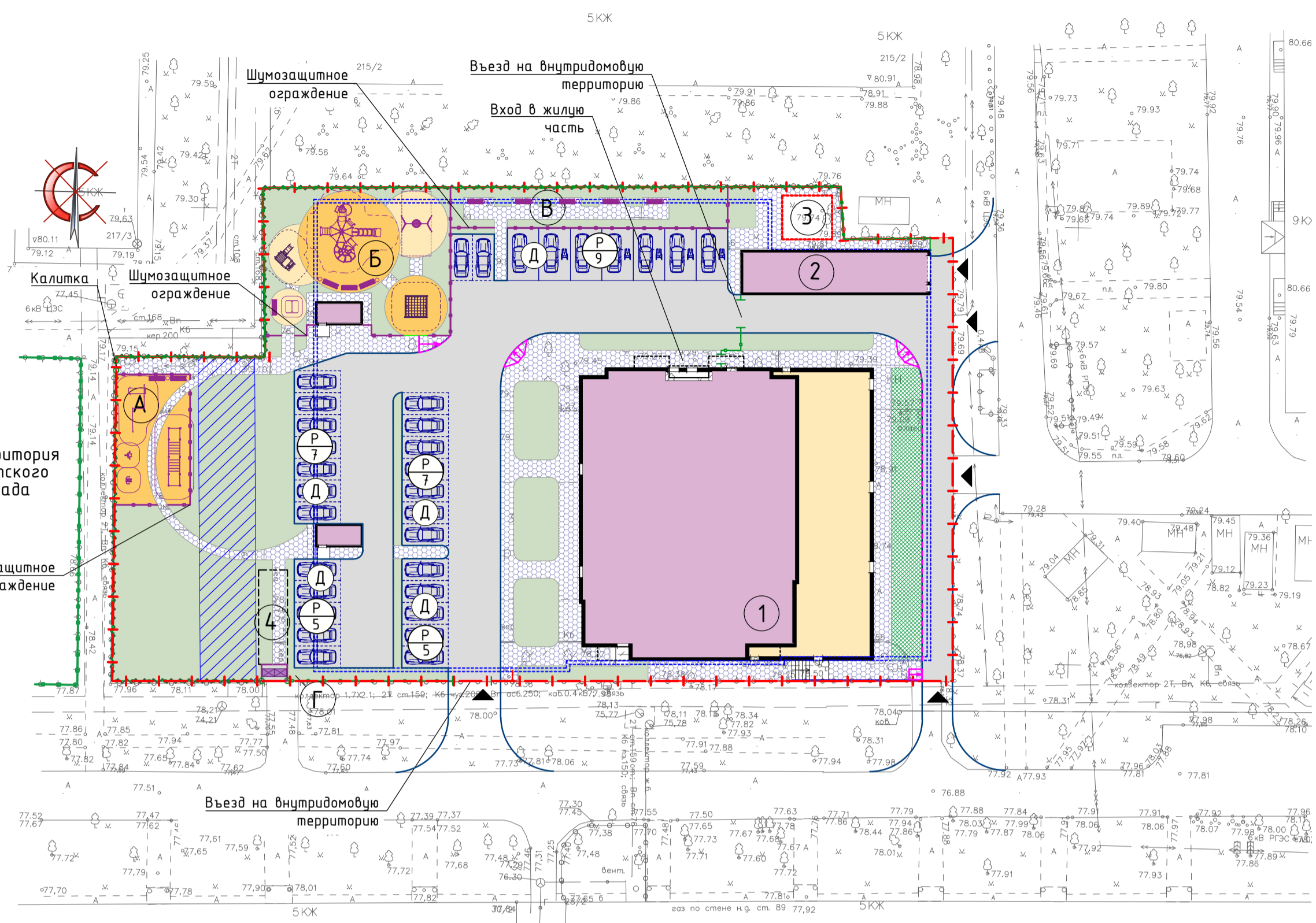
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.		
			зданий	квартир	Застройки		Общая нормируемая		зданий	Всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой дом	25	1	-	-	-	1261,34	-	-	-	-
2	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Место размещения ТП						28,50				
4	Резервуар-накопитель										
А	Площадка для занятий физкультурой		1	-	-	-	127,00	-	-	-	-
Б	Площадка для игр детей		-	-	-	-	325,00	-	-	-	-
В	Площадка отдыха взрослого населения		-	-	-	-	58,00	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО		-	-	-	-	6,00	-	-	-	-
Д	Автостоянка										

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Хозяйственно-бытовая канализация	K1
Хозяйственно-бытовой водопровод и противопожарный	B1
Пожарный гидрант	O
Прокладка кабельной линии в земле	W1
Прокладка кабельной линии в земле в а/ц трубе	W1
Светильник на опоре	C
Проектируемый участок сетей связи	-
Тепловые сети	2T

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.

12/01-10-1-ПЗУ						
Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал	Пепелина				03.21	
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист	Листов
				П	5	7
ГИП				Финошенкова	03.21	
Сводный план инженерных сетей, М 1:500				ИП Кривенко А.И.		



Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Проезд (асфальтобетон) (тип 1)	
Тротуар (плитка) (тип 3)	
Газоны	
Сопряжение проезжей части и тротуара через пониженный бортовой камень	
Контур парковки	
Вертикальное озеленения	

Ведомость малых архитектурных форм

Позиция	Условные изображения	Наименование	Кол-во, шт.	№ типового проекта
1		Скамейка деревянная	12	КСИЛ арт.2205
2		Урна деревянная	9	КСИЛ арт.1312
3		Рукоход двойной	1	КСИЛ арт.6458
4		Комплекс из 5 турничков	1	КСИЛ арт.6460
5		Тренажер	1	КСИЛ арт.7532
6		Тренажер	1	КСИЛ арт.7510
7		Тренажер	1	КСИЛ арт.7529
8		Детский игровой комплекс "Машинка"	1	КСИЛ арт.4419
9		Песочница	1	КСИЛ арт.4237
10		Детский игровой комплекс	1	КСИЛ арт.5471
11		Качели	1	КСИЛ арт.4152
12		Детский спортивный комплекс	1	КСИЛ арт.6103
13		Ограждение с шумозащитным экраном		Индив. проект

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.		Общая нормируемая		Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего	зданий	всего
1	Жилой дом	25	1	-	-	1261,34	-	-	-	-
2	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-
3	Место размещения ТП					28,50				
4	Резервуар-накопитель									
A	Площадка для занятий физкультурой	1	-	-	-	127,00	-	-	-	-
B	Площадка для игр детей	-	-	-	-	325,00	-	-	-	-
B	Площадка отдыха взрослого населения	-	-	-	-	58,00	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО	-	-	-	-	6,00	-	-	-	-
Д	Автостоянка									

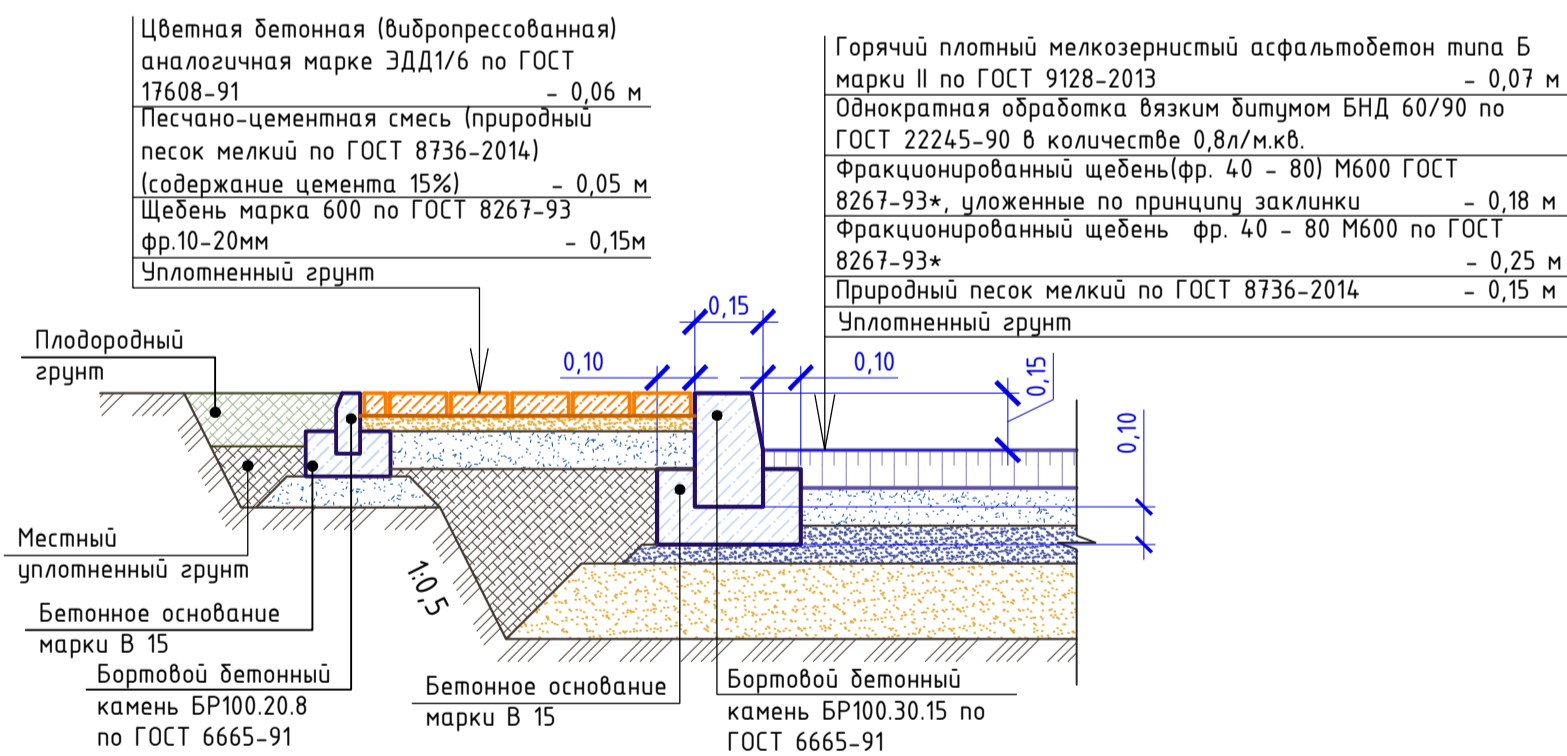
Ведомость элементов озеленения

Позиция	Условные изображения	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол-во, шт.	Примечание
1		Газон (мятлик, полевница, овсяница), м ²	-	726,16	по участку
2		Газон на эксплуатируемой кровле, м ²	-	438,00	
3		Вертикальное озеленение, м ²		310,00	
4		Газонная решетка, м ²		118,00	

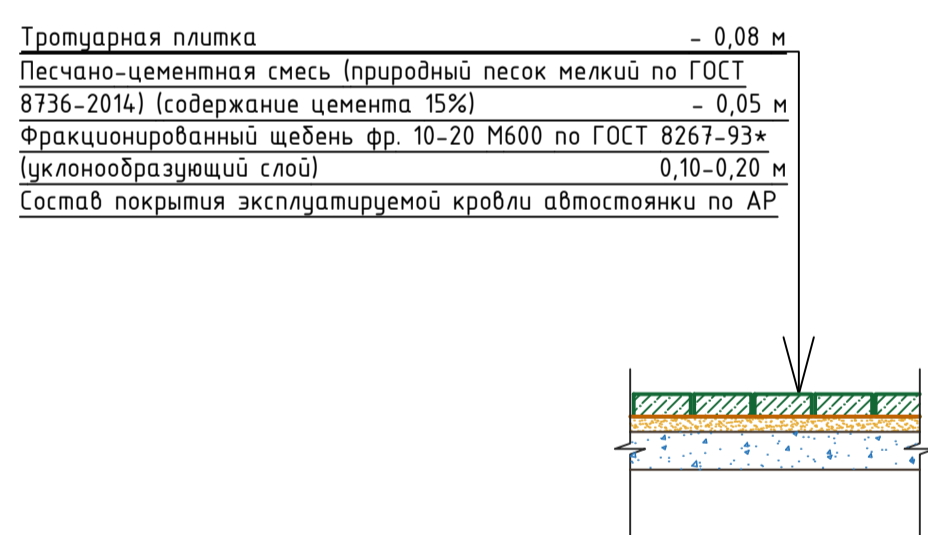
Ведомость проездов, дорожек, площадок

N поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытий м ²	Примечание
По участку:				
1	Проезд, автостоянки, площадка поз. Г (асфальтобетон)	1	204,00	
2	Проезд, автостоянки (на кровле подземной автостоянки) (асфальтобетон)	2	1213,00	
3	Тротуар, площадка поз. В (плитка)	3	232,00	
4	Тротуар (на кровле подземной автостоянки) (плитка)	4	462,00	
5	Площадки поз. А,Б (на кровле подземной автостоянки) (резиновая крошка)	5	168,00	
6	Площадки поз. А,Б (резиновая крошка)	6	168,00	
7	Покрывтие из газонной решетки (на кровле подземной автостоянки)	7	118,00	
8	Бортовой камень БР100.30.15, п.м.			
9	Бортовой камень БР100.20.8, п.м.			

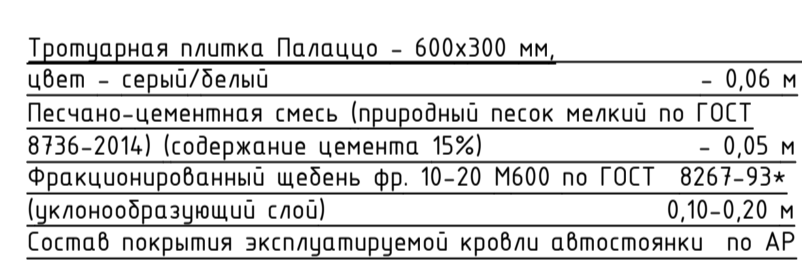
Сечение проезда, /асфальтобетон/ тип 1 и тротуара /плитка/ тип 3 и газона



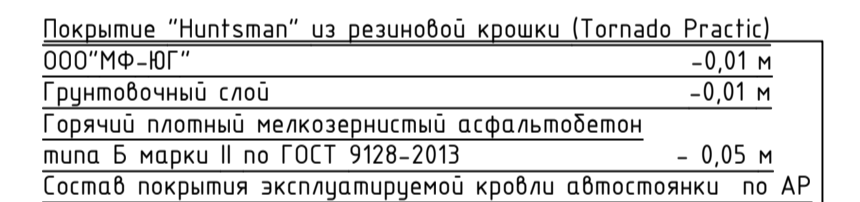
Сечение проезда из тротуарной плитки на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 2)



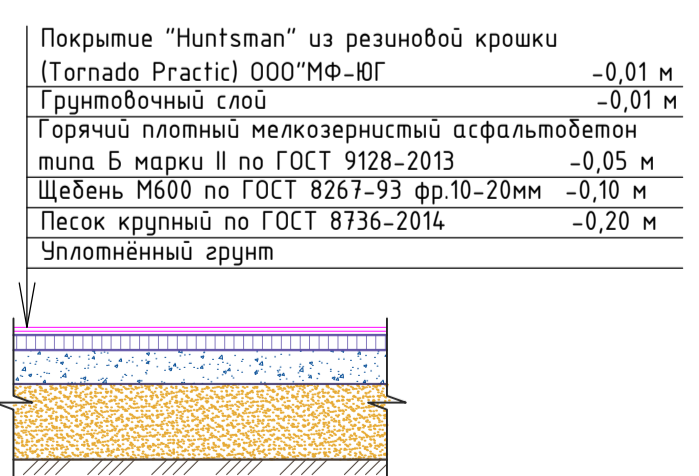
Сечение тротуара на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 4)



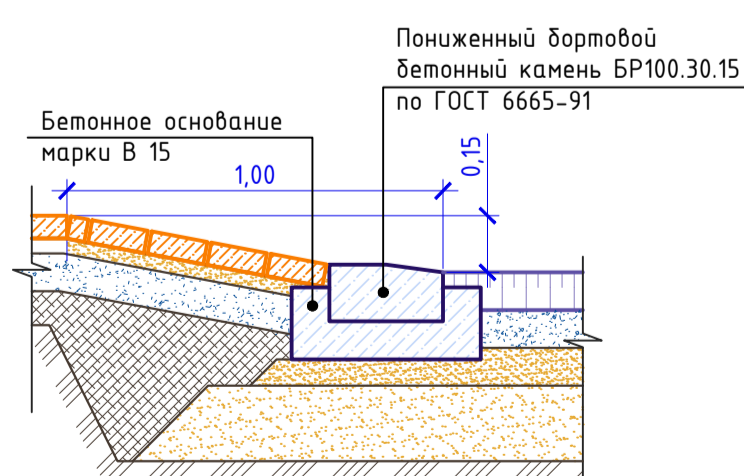
Сечение площадок на кровле автостоянки /покрытие из резиновой крошки/, тип 5



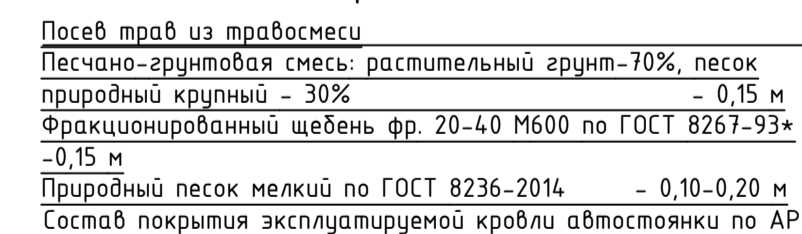
Сечение площадок /покрытие из резиновой крошки/, тип 6



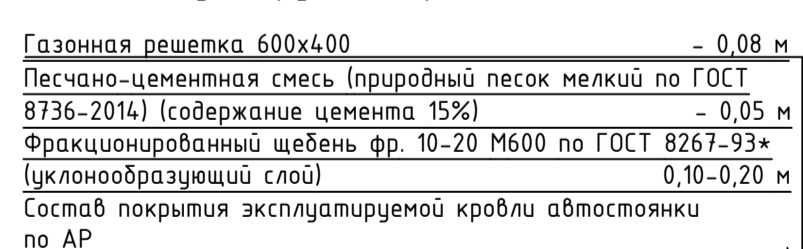
Сечение пандуса



Сечение газона на эксплуатируемой кровле



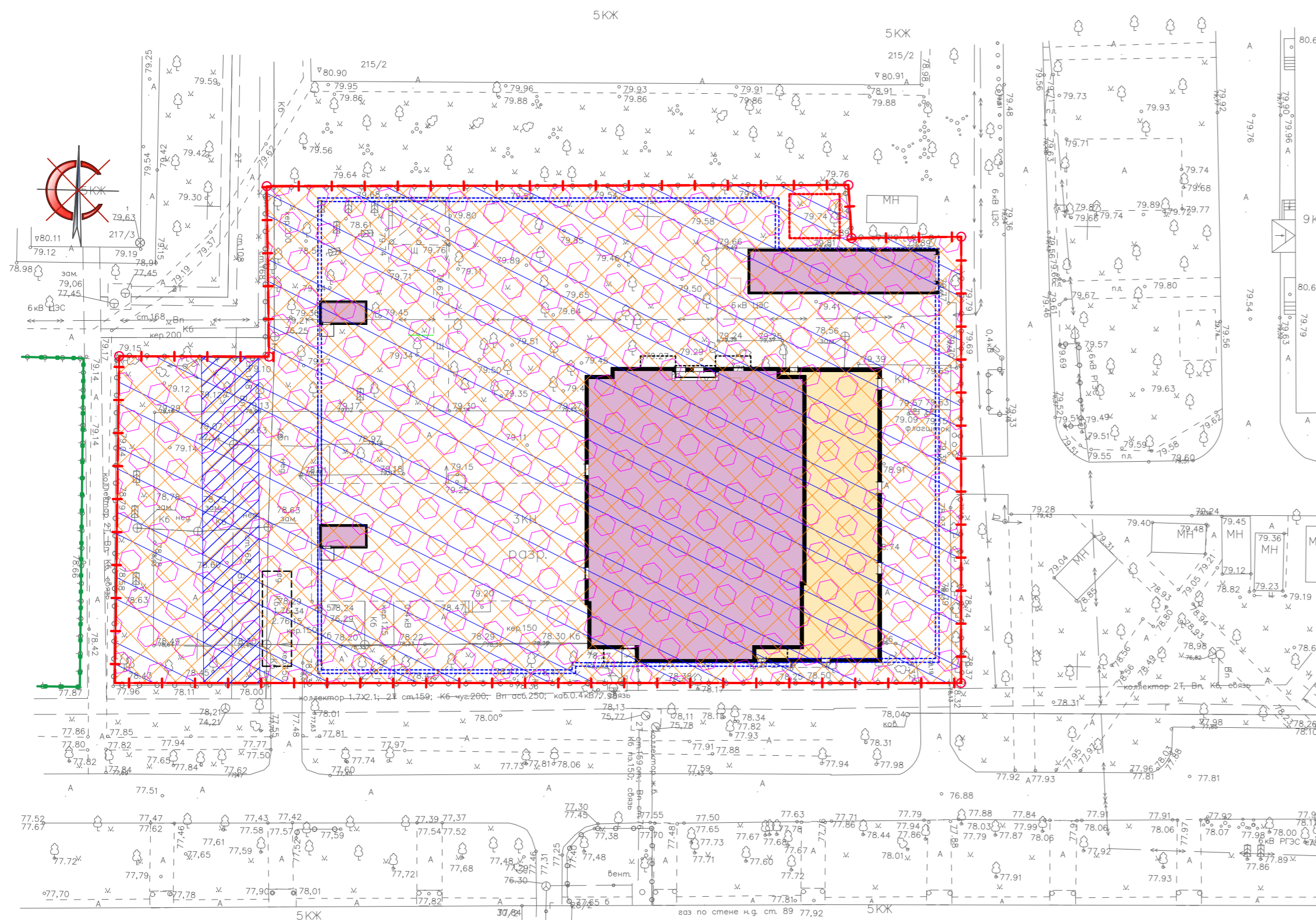
Сечение газонной решетки на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 7)



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

12/01-10-1-ПЗУ

Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215					
Им.	Кол. чч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепелина				03.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	6
ГИП				Финошкова	03.21
План благоустройства территории, М 1:500				ИП Кривенко А.И.	



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир	Застройки		Общая нормируемая		зданий	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	25	1	-	-	1261,34	-	-	-	-
2	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-
3	Место размещения ТП					28,50				
4	Резервуар-накопитель									
А	Площадка для занятий физкультурой		1	-	-	127,00	-	-	-	-
Б	Площадка для игр детей		-	-	-	325,00	-	-	-	-
В	Площадка отдыха взрослого населения		-	-	-	58,00	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО		-	-	-	6,00	-	-	-	-
Д	Автостоянка									

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Граница участка	
Здания и сооружения	
Общественная часть здания	
Зона публичного сервитута	
Природоохранная территория аэродромов "Ростов-на-Дону(Центральный)", "Ростов"Северный", "Росвертол" г.Батайск	
Зона санитарной охраны источника питьевого водоснабжения	
Зона охраны археологического культурного слоя	

12/01-10-1-ПЗУ

Жилой дом и общественное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 215

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							Схема расположения зон с особыми условиями использования, М 1:500	П	7
ГИП		Финошенкова			03.21	ИП Кривенко А.И.			