

Индивидуальный предприниматель Кривенко Артем Иванович

344114, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, д. 66, корп. "Б" кв. 77

Ассоциация проектировщиков Южного округа
Регистрационный номер 265 от 06.07.2018 г. на основании решения о приеме в члены СРО №
28/18 от 04.07.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «МСК-ЮГ»

**Жилой комплекс со встроенно-пристроенными
помещениями общественного назначения и
автостоянкой, расположенный по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9**


ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

П9.0503/21-ПЗУ

Том 2

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	№ док	Подп.	Дата
1	665-21		06.2021

2021 г.

Индивидуальный предприниматель Кривенко Артем Иванович

344114, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, д. 66, корп. "Б" кв. 77

Ассоциация проектировщиков Южного округа
Регистрационный номер 265 от 06.07.2018 г. на основании решения о приеме в члены СРО №
28/18 от 04.07.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «МСК-ЮГ»

**Жилой комплекс со встроенно-пристроенными
помещениями общественного назначения и
автостоянкой, расположенный по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9**

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

П9.0503/21-ПЗУ

Том 2

Индивидуальный предприниматель



А.И. Кривенко

Изм	№ док	Подп.	Дата
1	665-21		06.2021

2021 г.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-21»

344011 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.146, помещ.16(1), тел. 8-938-119-45-79, e-mail: oooprojekt-21@yandex.ru

Ассоциация проектировщиков Южного округа
Регистрационный номер 497 от 27.04.2021 г. на основании решения о приеме в члены СРО № 11/21 от 27.04.2021 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «МСК-ЮГ»

**Жилой комплекс со встроенно-пристроенными
помещениями общественного назначения и
автостоянкой, расположенный по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

П9.0503/21-ПЗУ

Том 2

Директор



А.Хохлов

Изм	№ док	Подп.	Дата
1	665-21		06.2021

2021 г.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Разрешение		Обозначение	П9.0503/21		
665-21		Наименование объекта строительства	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9		
Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	Примечание	
1	все	Согласно замечаниям негосударственной экспертизы заменить разделы проектной документации	4	Зам.	

Согласовано:	Гальченко		
Н. контр.			






Изм.внес	Гудкова		06.2021	ИП Кривенко А.И. Административный отдел	Лист	Листов
Составил	Гудкова		06.2021			
ГИП	Хохлов		06.2021			
УТВ.	Хохлов		06.2021			





Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	все	-	-	-	665-21		06.2021

1	все	665		06.2021	П9.0503/21	Лист
Изм.	лист	№ док	Подпись	Дата		

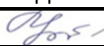



Состав проектной документации оформлен отдельным сшивом.

Шифр П9.0503/21-СП

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	П9.0503/21-СП			
Разработал		Гудкова			04.2021	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Хохлов			04.2021		П		
Н.Контр.		Хохлов			04.2021		ООО «Проект-21»		
ГИП		Хохлов			04.2021				

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
П9.0503/21-ПЗУ-С	Содержание	2
П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации	9
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами, либо документами об использовании земельного участка.	9
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	12
	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	12
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	13
	ж) описание решений по благоустройству территории	13
	з) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	13
	Графическая часть	
П9.0503/21-ПЗУ	Общие данные	15

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ					
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть ООО "Проект-21"					
Разработал	Никифорова		07.2021						Стадия	Лист	Листов
Проверил	Никифорова		07.2021						П	1	10
Н.Контр.	Никифоров		07.2021								
ГИП	Хохлов		07.2021								

П9.0503/21-ПЗУ	Ситуационный план. М1:1000	16
П9.0503/21-ПЗУ	Границы зон с особыми условиями использования территорий М1:1000	17
П9.0503/21-ПЗУ	План демонтируемых зданий и сооружений. М1:500	18
П9.0503/21-ПЗУ	Разбивочный план. М1:500	19
П9.0503/21-ПЗУ	План организации рельефа. 1:500	20
П9.0503/21-ПЗУ	План земляных масс. М1:500	21
П9.0503/21-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей. М1:500	22
П9.0503/21-ПЗУ	План благоустройства территории М1:500	23
П9.0503/21-ПЗУ.КР	Подпорные стены	24

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

Земельный участок, кадастровый номер 61:44:0062101:1, площадью 13976,00 кв м, предоставленный для проектирования жилого комплекса с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9.

Ранее на земельном участке располагалась ООО "Строительно-монтажный поезд-6". Производственные здания и сооружения, расположенные в границах земельного участка, находятся в разрушенном состоянии и подлежат демонтажу. По стенам зданий предприятия проходит транзитный газопровод среднего давления, он подлежит выносу. Другие инженерные коммуникации, зеленые насаждения на участке отсутствуют. Демонтажу подлежат подпорные стены, ограждения и покрытия участка.

Вдоль северо-восточной границы участка проходит улица Привокзальная, за ней располагается территория железнодорожного вокзала Ростов Главный. На юге участок ограничивает проезжая часть улицы Нижне-Луговой. С северо-запада – производственные здания и сооружения соседнего предприятия.

Отметки рельефа за границей участка с трех сторон находятся выше отметок основной территории. Перепад отметок вдоль северо-западной границы составляет от 5,40м до 3,30м. Сопряжением рельефа служит существующая подпорная стенка.

Вдоль юго-западной границы располагается откос. Разница отметок бровки откоса и основной территории от 6,20 до 9,60м. Стена существующих зданий, расположенных вдоль границы участка по подошве откоса, является подпорной стенкой. Существующий откос обрамляет территорию с юго-восточной стороны. Бровка откоса выше участка проектирования на величину от 8,60м до 0,00. Для защиты стилобата проектируемого жилого комплекса от размыва и замачивания, по периметру запроектирован монолитный железобетонный лоток.

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		-1

Градостроительный план земельного участка, кадастровый номер 61:44:0062101:1, площадью 13976,00 кв. м, №RU61310000-1589 от 6.08.2018г, разработан отделом подготовки градостроительных планов земельных участков Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону на основании Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону №514 от 5.06.2018г, Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87. Земельный участок расположен в территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки второго типа ОЖ-2/2/01.

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов жилищного строительства, общественного обслуживания, рекреации и объектов для создания экологически безопасных мест приложения труда путем перепрофилирования преимущественно производственных территорий. Виды разрешенного использования земельного участка: многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания. Вспомогательные виды разрешенного использования: дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды, проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и подземные автостоянки.

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства, подпорные стенки, ограждения, покрытия. Перечень объектов капитального строительства см лист ПЗУ-4 комплекта - «План демонтируемых зданий и сооружений». Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на участке отсутствуют.

В соответствии с письмом Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области №28.3-3.3/1493 от 27.04.2021г, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0062101:1 особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а так же земли лесного фонда, лесопарковый зеленый пояс, отсутствуют.

Зоны с особыми условиями использования территорий.

В части выполнения мероприятий, касающихся расположения участка в границах зон с особыми условиями использования территории предусмотрено следующее:

Ограничения использования земельного участка:

- Земельный участок расположен в территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки второго типа ОЖ-2/2/01.

Рассматриваемый участок в границы ВОЗ и ПЗП водных объектов не попадает.

В части выполнения мероприятий, касающихся расположения участка в границах зон с особыми условиями использования территории предусмотрено следующее:

- **Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов ОАО «Аэропорт Ростов-на-Дону», «Ростов-Северный», и «Роствертол» г. Батайск.**

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
							0
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

аэродрома «Ростов-на-Дону-Северный», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Аэродром «Батайск»

Проектируемый объект в части ограничений попадает в подзоны №3 и №6.

Ограничений, препятствующих к размещению «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9» на приаэродромную территорию аэродрома «Батайск» не накладывает.

Расположение и максимальная высота проектируемого ОКС не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Аэродром «Платов»

Ограничений, препятствующих строительству жилого комплекса с абсолютной отметкой +118,05 (max.) метра, расстояние от КТА = 35576.78 м, на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0062101:1 по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул.

Привокзальная, 9 на приаэродромную территорию аэродрома «Платов» не накладывает, так как вышеуказанный участок расположен вне границ приаэродромной территории и соответственно не находится в границах какой-либо подзоны аэродрома «Платов».

Расположение и максимальная высота проектируемого ОКС не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Платов», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

На участке не размещены склады горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др. объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

В соответствии с п. 1 ст. 59 ВК РФ: Физические лица, юридические лица, деятельность которых оказывает или может оказать негативное воздействие на состояние подземных водных объектов, обязаны принимать меры по предотвращению загрязнения, засорения подземных водных объектов и истощения вод, а также соблюдать установленные нормативы допустимого воздействия на подземные водные объекты.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах третьего пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

На участке предусмотрено отведение сточных вод в городскую сеть дождевой канализации, согласно ТУ №192/4 от 22.04.2021 г. на сброс поверхностных вод, выданных Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02. "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" размещение объекта строительства общественного назначения в границах зоны санитарной охраны третьего пояса питьевого водоснабжения разрешается.

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		2

- Земельный участок частично расположен в границах территорий размещения производственных, коммунальных и иных объектов.

В непосредственной близости с земельным участком действующих производственных объектов нет.

На земельном участке проведены инженерно-экологические изыскания и представлен отчет шифр П9.0503/21-ИЭИ, выполненный ИП Семёнов Н.И. в выводах которого указано, что территория реализации предполагаемого проекта не имеет ограничений для строительства по природной и техногенной составляющей, физическим факторам экологического риска. Реализация проекта не нанесет существенного вреда растительным сообществам, животному миру района, населению, проживающему вблизи проектируемого объекта. В условиях соблюдения технологического регламента, применения наилучших современных технологий проведения производственного экологического контроля, строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой не приведет к существенному увеличению загрязнения окружающей среды и заболеваемости населения в районе.

Показатели, полученные входе лабораторных испытаний не превышают нормативных величин, что позволяет строительство на земельном участке многофункциональной жилой застройки.

Объекты с установленной санитарно-защитной зоной на смежных участках, оказывающие неблагоприятное воздействие на жителей многоквартирного жилого комплекса, отсутствуют.

Сведения о данной зоне в ЕГРН отсутствуют.

- Земельный участок частично расположен в границах шумовой зоны железной дороги.

На земельном участке проведены лабораторные испытания по исследованию шума, на основании которых оформлен:

Протокол лабораторных испытаний по исследованию шума № 5/21-Ш от 26.05.2021 г., выдан ИЛ ООО «Актив».

В период эксплуатации основным источником шумового воздействия будет являться проезд железнодорожного транспорта по железной дороге – фоновый источник шума.

Шумовые характеристики отдельных поездов определены с учетом категории и длины поезда, скорости и интенсивности движения.

Оценка шумовой обстановки на территории участка изысканий проводилась с учетом фонового шума автомобильной дороги и других источников шума (ж/д транспорт) в шести точках на границе участка. Замеры шумовой обстановки проводились 23.05.2021 г. в дневное время суток. Согласно протоколу измерений № 5/21-Ш от 26.05.2021 г. эквивалентный и максимальный уровень звука (дБА) в контрольных точках превышает допустимые значения, указанные в разделе V СанПиН 1.2.3685-21.

Для обеспечения соблюдения санитарных норм по шуму в жилых домах, предусмотрена установка оконных блоков шумозащитного типа с клапанами проветривания (3-х камерные окна, согласно ГОСТ 24866-99) на фасадах трех сторон (северное, восточное и южное направление) жилого дома поз. 4 по ПЗУ, обращенных в сторону железной дороги.

Дополнительных мероприятий по снижению акустического воздействия не требуется.

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		3

Государственная экологическая экспертиза для объекта: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9» на основании Федерального закона от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе» не требуется.

Сведения о данной зоне в ЕГРН отсутствуют.

- Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода среднего давления.

В границах данной защитной зоны проектом проведение работ по строительству не предусмотрено:

- а) строительство объектов жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) снос и реконструкция мостов, коллекторов, автомобильных и железных дорог с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатирующими организациями;
- в) разрушение берегоукрепительных сооружений, водопропускных устройств, земляных и иных сооружений, предохраняющих газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещение, повреждение, засыпание и уничтожение опознавательных знаков, контрольно-измерительных пунктов и других устройств газораспределительных сетей;
- д) устройство свалок и складов, розлив растворов кислот, солей, щелочей и других химических активных веществ;
- е) огораживание и перегораживание охранных зон, препятствование доступа персонала эксплуатирующих организаций к газораспределительным сетям, проведение обслуживания и устранения повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разведение огня и размещение источников огня;
- з) отрывка погреба, копание и обрабатывание почв сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубине более 0,3 м;
- и) открывание калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включение или отключение электроснабжения средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывание, приставление и привязывание к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонних предметов, лестниц и влезание на них;
- л) самовольное подключение к газораспределительным сетям.

Информация о границах зон публичных сервитутов отсутствует. Требования к благоустройству территории установлены решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.10.2017 №398 «Об утверждении «Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону». Площадь зеленых насаждений жилых микрорайонов (кварталов) не менее 25% площади жилых районов (кварталов).

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		4

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03- «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», проектируемый объект не является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека, в связи с этим обоснование границ санитарно-защитных зон не требуется.

С юго-западной стороны от земельного участка находится АЗС «Роснефть» на 2 колонки, с операторской и подземными резервуарами. По имеющимся документам на земельный участок – Градостроительный план земельного участка, номер №RU61310000-1589 от 6.08.2018г, санитарно- защитная зона АЗС не установлена. В сведениях ЕГРН о земельном участке с КН 1:44:0062101:1 по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9, в соответствии с выпиской от 12.07.2021г. № 99/2021/404326128, информация об установленных СЗЗ отсутствует, за исключением информации о ЗОУИТе - Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» № б/н от 18.12.2018г.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами, либо документами об использовании земельного участка Проектируемый жилой комплекс с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой состоит из следующих зданий и сооружений:

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании Градостроительного плана земельного участка №RU61310000-1589 от 6.08.2018г, задания заказчика: Договор № П9.0503/21 от 05.03.2021 г.

Расчет площади нормируемых площадок различного назначения.

Расчет количества жителей по НПП РО

Расчетное количество жителей одного жилого дома 303 человека

(12109.44:40=303чел.),

Где 12109,44 – общая площадь квартир жилого дома,

40 – норма площади квартиры в расчете на одного человека для типа «бизнес-класс» жилого дома по уровню комфорта (м²), в соответствии с требованиями «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденные Постановлением №459 от 25.12.2017г.табл.2.

Общее количество жильцов в четырех жилых домах **303x4=1212человек**

Расчет обеспеченности площадками дворового благоустройства.

Расчет площади площадок дворового благоустройства (площадки для игр детей дошкольного младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		5

физкультурой, хозяйственных целей) проектируемого жилого комплекса выполнен на основании пункта 7.5, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с изм 1,2. Общая площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10 % общей площади жилой зоны.

Площадь земельного участка с КН 61:44:0062101:1, предназначенного для проектирования, составляет 13976,0 м².

Таким образом, общая расчетная (проектная) площадь площадок благоустройства составляет : (13976,0 x 10) : 100= 1397,60 м².

На земельном участке с КН 61:44:0062101:1 предусмотрено размещение следующих площадок дворового благоустройства общей площадью 1398,0м²:

- для игр детей общей площадью 385м²,
- для отдыха взрослого населения, общей площадью 108 м²,
- площадок для занятий физкультурой, общей площадью 905м²

Расчет требуемой площади озеленения

Расчет требуемой площади озеленения земельного участка с КН 61:44:0062101:1 выполнен в соответствии с Приложением №1 градостроительного плана RU61310000-1589. Требуемая площадь зеленых насаждений составляет не менее 25% площади жилого квартала.

Проектная (расчетная) площадь озеленения территории:
13976.0 x 25 : 100=3494 м²

Площадь озеленения, принятая проектом, составляет:
В границах отвода участка - 3689м².

Расчет мусороудаления

Согласно постановлению МЖКХ РО от 3,06,2020г норма накопления мусора для жителей многоквартирных жилых домов в крупных населенных пунктах – 319,16кг на человека в год или 2,02м³, смет с твердых покрытий – 0,02м³ на 1м².

Количество жителей проектируемого жилого комплекса – 1212 человек.

Вместимость контейнера – 1,1 м³ (510 кг)

Коэффициент неравномерности накопления отходов – 1,25

Периодичность удаления отходов – ежедневно

Площадь твердых покрытий – 6535м²

Суммарное среднесуточное накопление мусора:

2.02м³ x 1212 : 365 + 0,02 x 6535 :365= 6,71м³+0,37=7,08м³

Количество контейнеров:

(1.25 x 7,08 x 1): 1,1=8 контейнеров.

Расчет требуемой вместимости автостоянок

Расчет требуемой вместимости автостоянок для проектируемой застройки выполнен на

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		6

основании следующих нормативных документов в области градостроительного проектирования:

- статья 13, НПП городского округа «Город Ростов-на-Дону», (2017г, решение №459)
- приложения Ж, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

Расчет

Расчетное количество жителей проектируемого жилого комплекса 1212 человек

В соответствии с статьей 13 НПП городского округа «Город Ростов-на-Дону» (2017г, решение №459), расчетный уровень автомобилизации – 350 машин, на 1000 жителей.

Расчетное число легковых автомобилей для жителей проектируемого жилого комплекса составляет:

$$1212 \times 350 : 1000 = 424$$

В границах жилых территорий и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа. Требуемая расчетная вместимость стоянок для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого комплекса составляет:

$$424 \times 0,9 = 382 \text{ м/м}$$

Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, для жилых районов 25%

Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для временного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса составляет:

$$382 \times 0,25 = 95,5 \text{ - } 96 \text{ м/м}$$

Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для объектов торгового назначения, согласно приложению Ж, СП 42.13330.2016, составляет 1м-место на 40-50м² общей площади торговых помещений.

$$6241,0 : 43 = 145 \text{ м/м}$$

$$382 + 96 + 145 = 623 \text{ м/м}$$

Допускается предусматривать сезонное хранение 10-15% парка легковых автомобилей в гаражах и на открытых стоянках, расположенных за пределами селитебных территорий городского округа

$$623 \times 0,15 = 94 \text{ м/м}$$

Согласно проектным (расчетным) данным, общее количество требуемых машино-мест для проектируемого жилого комплекса составляет:

$$623 - 94 = 529 \text{ м/м}$$

Проектными решениями на территории жилого комплекса в подземно-наземных автостоянках предусмотрено размещение на 621 мест для хранения машин, из них 62 для МГН в том числе 15 машино-мест для автотранспорта МГН на кресле-коляске.

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

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

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	га	1,3976
Технико-экономические показатели по земельному участку			
2	Площадь застройки стилобата	м ²	12495,30
3	Площадь покрытия за границей стилобата	м ²	729
4	Площадь озеленения за границей стилобата	м ²	716
3	Процент застройки	%	89
Технико-экономические показатели по эксплуатируемой кровле стилобата			
4	Площадь кровли стилобата по внутренней грани парапета	м ²	12278,90
5	Площадь застройки на кровле*	м ²	3639,90
6	Площадь дорожных покрытий	м ²	5673
7	Площадь озеленения	м ²	2966
8	Процент застройки	%	29,6
9	Процент озеленения**	%	34

*Площадь застройки по кровле стилобата включает площади застройки 4-х жилых домов, лестничных клеток-выходов на кровлю торгового этажа – 8шт, лестничной клетки -выхода на кровлю 2 го этажа автостоянки, площади застройки двух наружных лестниц на кровле.

** 2966:(12278,90-3639,90)х100=34

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

Инженерная подготовка территории заключается в разработке мероприятий по защите территории от поверхностных стоков с окружающей территории. По периметру стилобата с юго-западного и юго-восточного фасадов запроектирован монолитный железобетонный лоток, который отводит стоки с окружающей территории в пониженные места на ул. Привокзальную. Для снижения скорости потока, создания уклона по лотку и предотвращения размывания грунта поверхностными стоками, выполнена частичная засыпка существующих откосов, окружающих сооружение.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Организация рельефа решена в увязке с существующим рельефом, дорогами и проездами. Перепад рельефа на территории составляет 3.10м. Для сопряжения участков с перепадом отметок используются откосы, подпорные стенки, лестницы. Конструкция

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист 8
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		

подпорных стен приведена в прилагаемых документах раздела ПЗУ. Вертикальная планировка территории обеспечивает отвод поверхностных вод на проезды стилобата. Дождевой сток с кровли жилых домов и эксплуатируемой кровли стилобата отводится самотеком внутренними системами дождевой канализации на выпуски в городскую сеть дождевой канализации. На эксплуатируемой кровле стилобата установлены дворные трапы с периодической очисткой, выдерживающие транспортную нагрузку 15 т. На двух выпусках, согласно ТУ №192/4 от 22.04.2021 г. Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону, установлены локальные очистные сооружения фильтр-патроны ФПК. Условно чистые дождевые воды, после первой порции дождя, поступают в городскую дождевую канализацию.

Планировочные отметки территории с юго-запада и юго-востока позволяют создать необходимый уклон в лотке для отвода дождевых и талых вод с откоса, снизить скорость потока и уменьшить объем стока, попадающего в лоток.

Дождевой сток с проектируемой площадки соответствует поверхностному стоку с селитебных территорий. См раздел ИОС 3.10.

ж) описание решений по благоустройству территории

Благоустройство на кровле стилобата представляет собой устройство проездов для пожарных машин, с покрытием из асфальтобетона. Тротуарные покрытия в районе входов в жилые дома и благоустройства предусмотрены из плитки. На кровле стилобата запроектированы площадки для игр детей, отдыха взрослых, для занятий спортом. На площадках устанавливаются малые формы архитектуры, спортивное оборудование. Площадка для занятий спортом оборудована уличными тренажерами для различных групп мышц. На площадках для игр детей предусмотрены детские игровые комплексы, скамьи и урны, на площадках для отдыха взрослых предусмотрены скамьи. В местах, свободных от покрытий предусматривается посев газона по слою растительного грунта. Объемы работ по устройству покрытий и газонов, конструкции покрытий по рельефу см лист ПЗУ 9. Конструкции покрытий по кровле стилобата см. листы АР.

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

Въезд на кровлю стилобата осуществляется с двух сторон. С ул. Нижне-Луговой оборудован въезд на кровлю верхнего уровня парковки, на отметку 12.90.

Проезд обеспечивает доступ автомашин к торговым помещениям, для загрузки, служит пожарным проездом, и въездом в подземный паркинг. В тупиковой части проезда запроектирована разворотная площадка 15.0 на 15.0м.

Второй въезд с ул. Вагулевского обеспечивает проезд машин к жилым домам на кровлю торговых помещений, на отметку 18.80. Проезд обеспечивает доступ пожарных машин к жилым домам, служит подъездом для мусороуборочных машин. Между жилыми домами на п.п 2 - 3, и домами на п.п. 3-4 запроектированы разворотные площадки для пожарных машин. Между домами места для разворотной площадки нет. Для предотвращения въезда машин устанавливается шлагбаум. Доступ разрешается только для служебных машин.

Въезд и выезд в подземный паркинг осуществляется с ул. Привокзальной. Для предотвращения попадания поверхностных вод в помещение, предусмотрено повышение

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		9

рельефа – по типу «лежачий полицейский»

Организация примыкания проездов проектируемого сооружения к городским дорогам общего пользования выполнена в соответствии с техническими условиями примыкания №132/21/52 от 21.04.2021г, выданными Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону.

						П9.0503/21-ПЗУ-ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подпись	Дата		

Ведомость чертежей основного комплекта ПЗУ

Лист	Наименование листов	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план М1:1000	
3	Границы зон с особыми условиями использования территорий М1:1000	
4	План демонтируемых зданий и сооружений. М1:500	
5	Разбивочный план М1:500	
6	План организации рельефа М1:500.	
7	План земляных масс. М1:500	
8	Сводный план инженерных сетей. М1:500	
9	План благоустройства территории. М1:500	
10	Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1:500	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные документы	
ГОСТ 8267-93	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ	
ГОСТ 8736-2014	Песок для строительных работ	
ГОСТ 6665-91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	
ГОСТ 26633-2015	Бетоны тяжелые и мелкозернистые	
	Прилагаемые документы	
П9.0503/21-ПЗУ.КР	Подпорные стены	

Технико-экономические показатели

Наименование	ед. изм	площадь, га
Площадь земельного участка	га	1,3976
Технико-экономические показатели по земельному участку		
Площадь застройки стилобата	м ²	12495.3
Площадь покрытия за границей стилобата	м ²	729
Площадь озеленения за границей стилобата	м ²	716
Процент застройки	%	89
Технико-экономические показатели по эксплуатируемой кровле стилобата		
Площадь стилобата по внутренней грани парапета	м ²	12278,90
Площадь застройки на кровле	м ²	3639,90
Площадь дорожных покрытий	м ²	5673
Площадь озеленения	м ²	2966
Процент застройки	%	29,6
Процент озеленения	%	34

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

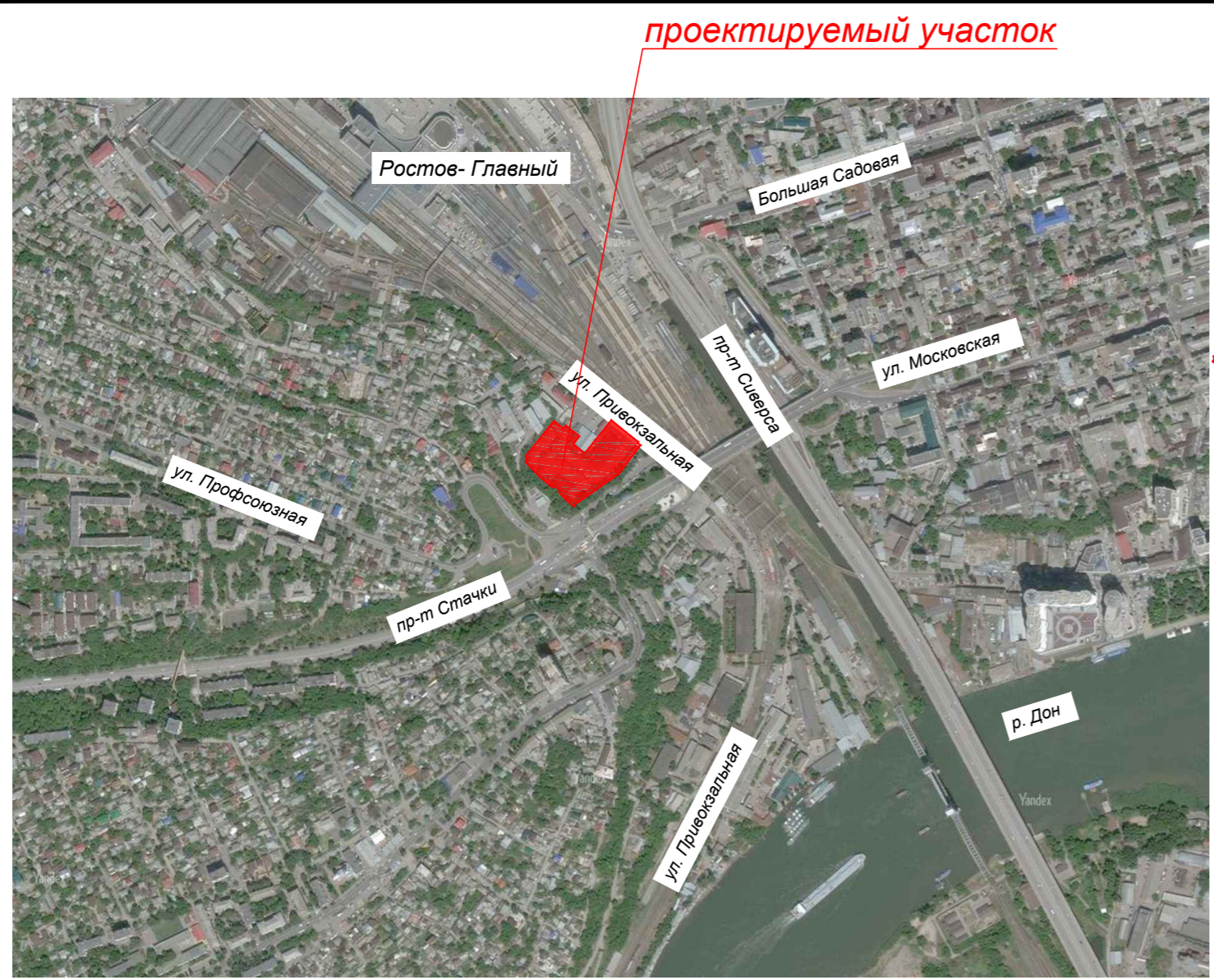
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
2	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
3	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
4	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
5	Стилобат с помещениями общественного назначения и автостоянками	1	1	-	-	12495.3	12495.3	34437.62	34437.62	157486,3	157486,3
А	Площадка для игр детей							385			
Б	Площадка для занятий физкультурой							905			
В	Площадка отдыха							108			
М	Площадка для мусоросборников										

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании: а. задания заказчика : Договор № П9.0503/21 от 05.03.2021 г. б. топографических изысканий, выполненных ООО "Гео Плюс" в 2021 г. Система координат МСК-61, система высот Балтийская.
2. В плановом отношении разбивку выполнять с привязкой к геодезической сетке координат.
3. В высотном отношении посадку выполнять от репера 12 с отметкой 11.475, установленного в стене 3-х этажного нежилого здания зв границей участка с северо-западной стороны.
4. Во избежание аварий перед началом производства земляных работ определить положение подземных инженерных сетей и принять меры по их защите.
5. Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П9.0503/21-ПЗУ			
Разработал		Никифорова		<i>Никифорова</i>	05.21	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9			
Проверил		Никифорова		<i>Никифорова</i>	05.21	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Хохлов		<i>Хохлов</i>	05.21	Общие данные	П	1	10
Н.контр		Никифорова		<i>Никифорова</i>	05.21	М 1:500	ООО «Проект-21»		

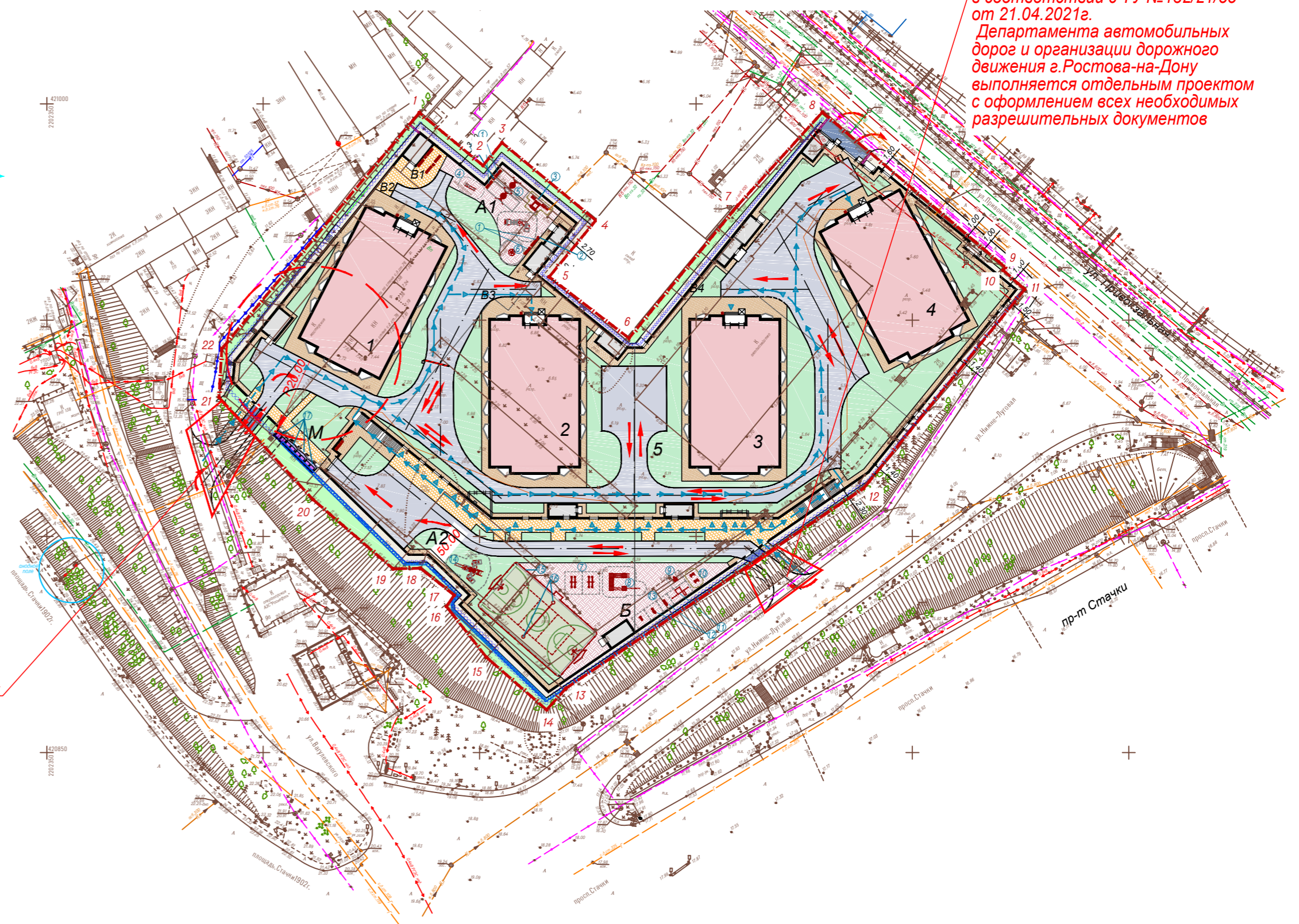
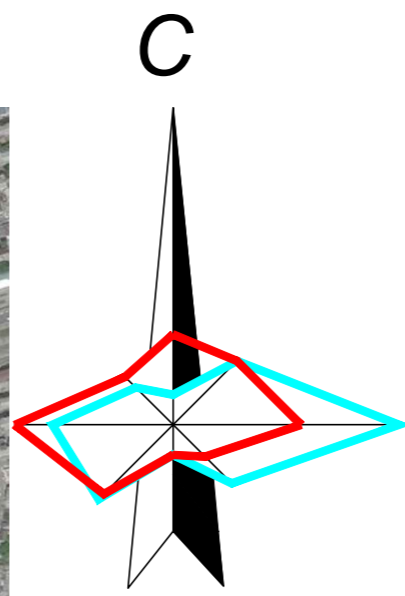
Гл. спец. ОВ
Гл. спец. ВК
Гл. спец. ЭС
Дорофеева
Кривошея
Пиндрус
Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.



Ситуационный план. М 1:10 000

Каталог координат границ земельного участка кадастровый номер 61:44:0062101:1

	координаты	
	X	Y
1	420997.97	2202436.09
2	420985.75	2202450.79
3	420991.04	2202455.19
4	420973.07	2202476.86
5	420960.00	2202466.08
6	420945.82	2202484.53
7	420976.52	2202509.65
8	420998.10	2202529.22
9	420962.18	2202571.53
10	420961.58	2202570.99
11	420957.11	2202575.96
12	420911.11	2202538.76
13	420864.86	2202469.95
14	420859.89	2202465.50
15	420872.02	2202451.61
16	420883.78	2202442.35
17	420886.40	2202444.13
18	420892.64	2202436.32
19	420892.48	2202430.04
20	420908.49	2202411.55
21	420932.14	2202389.79
22	420943.41	2202390.44



Примыкание к существующему проезду в соответствии с ТУ №132/21/55 от 21.04.2021г. Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения г.Ростова-на-Дону выполняется отдельным проектом с оформлением всех необходимых разрешительных документов

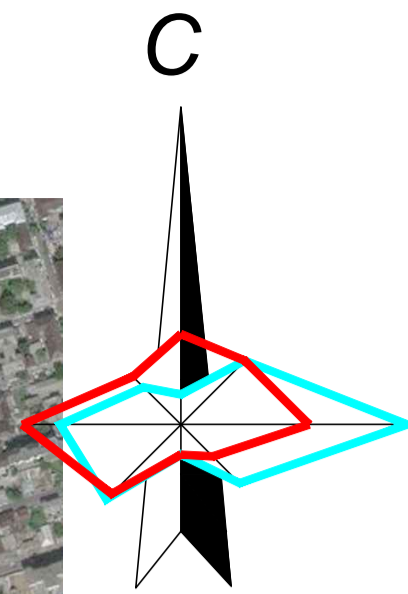
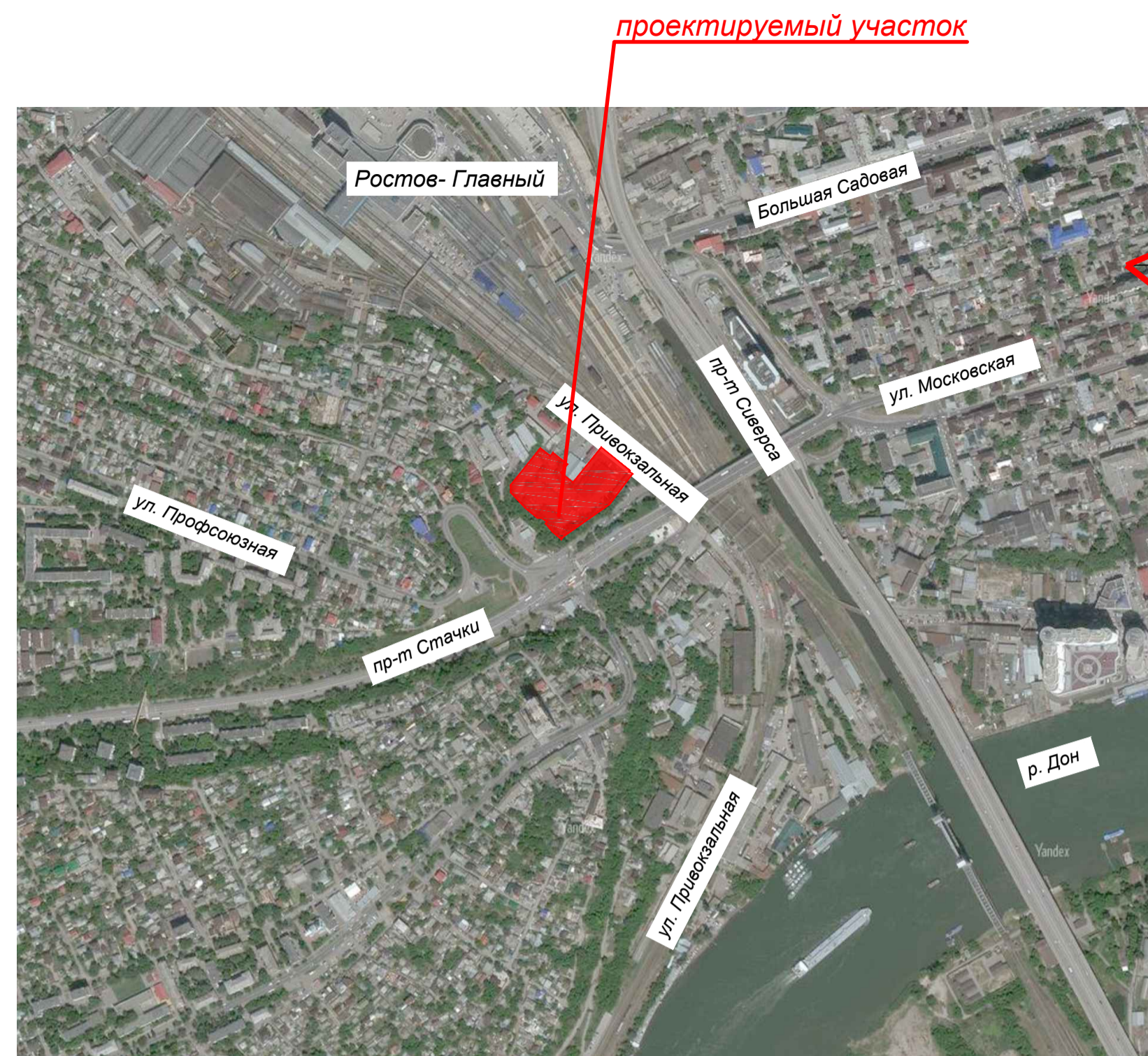
Примыкание к существующему проезду в соответствии с ТУ №132/21/55 от 21.04.2021г. Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения г.Ростова-на-Дону выполняется отдельным проектом с оформлением всех необходимых разрешительных документов

Условные обозначения

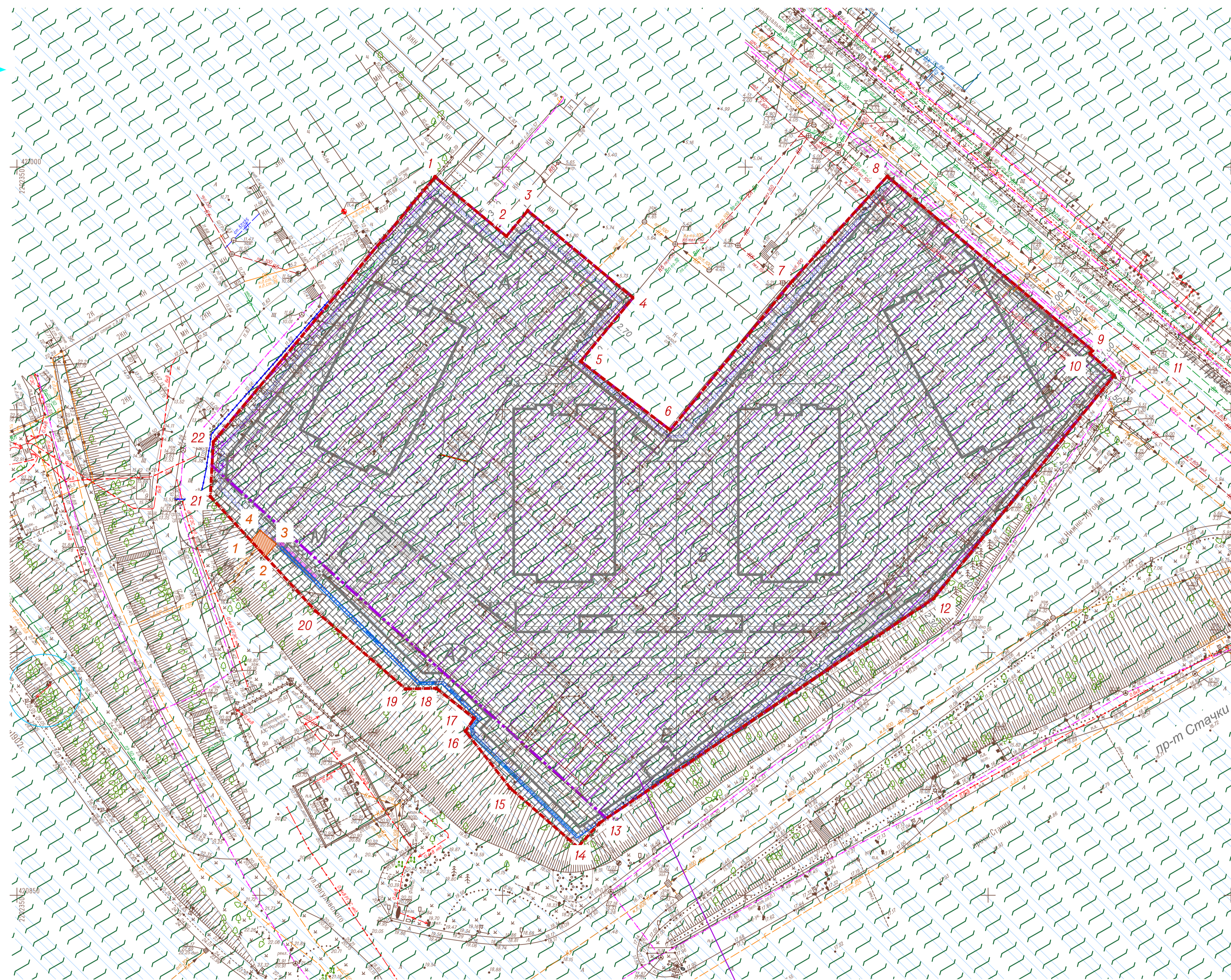
	граница земельного участка кадастровый номер 61:44:0062101:1		проектируемые проезды
	проектируемый жилой дом, 24 эт		проектируемое озеленение
	проектируемое шпунтовое ограждение		пути движения автомобилей
	шлагбаум (проезд только для служебных машин)		пути движения пешеходов

Имя, № подл., Подпись и дата Взам. инв. №

П9.0503/21-ПЗУ						
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия
Разработал				Никифорова	05.21	Лист
Проверил				Никифорова	05.21	Листов
ГИП	Хохлов				05.21	П
Н.контр	Никифорова				05.21	2
Схема планировочной организации земельного участка						ООО «Проект-21»
Ситуационный план						
М 1:1000						



Ситуационный план. М 1:8 000



Каталог координат шумовой зоны железной дороги

	координаты	
	X	Y
1	420997.97	2202436.09
2	420985.75	2202450.79
3	420991.04	2202455.19
4	420973.07	2202476.86
5	420960.00	2202466.08
6	420945.82	2202484.53
7	420976.52	2202509.65
8	420998.10	2202529.22
9	420962.18	2202571.53
10	420961.58	2202570.99
11	420957.11	2202575.96
12	420911.11	2202538.76
13	420865.85	2202471.42
14	420938.48	2202390.16
15	420943.41	2202390.44

Каталог координат охранной зоны подземного и надземного газопровода среднего давления 61:44:0062101:1/3, площадь 12лм²

	координаты	
	X	Y
1	420922.85	2202398.34
2	420919.89	2202401.06
3	420922.35	2202403.15
4	420924.93	2202400.10

Условные обозначения

- граница земельного участка кадастровый номер 61:44:0062101:1
- шумовая зона железной дороги
- приаэродромные территории аэродромов ОАО "Аэропорт Ростов-на-Дону", "Ростов-Северный" и "Роствертол" г. Батайск
- третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения
- границы территорий размещения производственных, коммунальных и иных объектов
- охранная зона подземного и надземного газопровода среднего давления

граница шумовой зоны

						П9.0503/21-ПЗУ			
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стация	Лист	Листов
Разработал				Никифорова	05.21		П	3	
Проверил				Никифорова	05.21	границы зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	ООО «Проект-21»		
ГИП				Хохлов	05.21				
Н.контр				Никифорова	05.21				

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	наименование объектов	год постройки	документ, подтверждающий право собственности, свидетельство	кадастровый номер	площадь общая, м ²	этажность	примечание
Паспорта есть							
Г	Склад для авторезины	1963	61-61/033-61/001/040/2016-6176/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:20	148,4	1	демонтаж
Л	Котельная	1962	61-61/033-61/001/040/2016-6144/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:22	154,7	1	демонтаж
Е	Душевые	1960	61-61/033-61/001/040/2016-6141/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:24	176,8	1	демонтаж
В	Профилакторий для обслуживания автомашин	1961	61-61/033-61/001/040/2016-6103/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:25	327,9	1	демонтаж
Б	Мастерские автобазы	1970	61-61/033-61/001/040/2016-6150/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:29	1 584,2	1	демонтаж
Щ	(Проходная) КПП	1960	61-61/033-61/001/040/2016-6196/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:52	2,6	1	демонтаж
Х	Складское	1987	61-61/033-61/001/040/2016-6187/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:53	226,8	1	демонтаж
Т	Газогенераторная	1970	61-61/033-61/001/040/2016-6124/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:54	90,7	1	демонтаж
Д	Мастерские	1967	61-61/033-61/001/040/2016-6159/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:57	833,7	1	демонтаж
Ш	Кузница	1979	61-61/033-61/001/040/2016-6129/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:58	61,1	1	демонтаж
Ч	Склады ГСМ	1985	61-61/033-61/001/040/2016-6169/2	61-44:0051061:108	165,5	1	демонтаж
А	Административное здание	1969	61-61/033-61/001/040/2016-6117/2 от 6.09.2016г.	61-44:0051061:137	487,1	2	демонтаж
Э	Автомойка	1972	Данные о регистрации права собственности отсутствуют	61-44:0062101:51	86,1	1	демонтаж
ЗИ	Сауна	нет сведений	Данные о регистрации права собственности отсутствуют	61-44:0062101:23	110,8	1	демонтаж
зи	Пристройка	нет сведений	Данные о регистрации права собственности отсутствуют		10,8	1	демонтаж
Ц	Гараж	1986	Данные о регистрации права собственности отсутствуют		206,9	1	демонтаж
Ю	Гараж	нет сведений	Данные о регистрации права собственности отсутствуют	61-44:0062101:28	30,9	1	демонтаж
Ж	Мастерские для ремонта автомашин	1961	61-61/033-61/001/040/2016-6153/2 от 6.09.2016г.	61-44:0062101:56	397,4	1	демонтаж

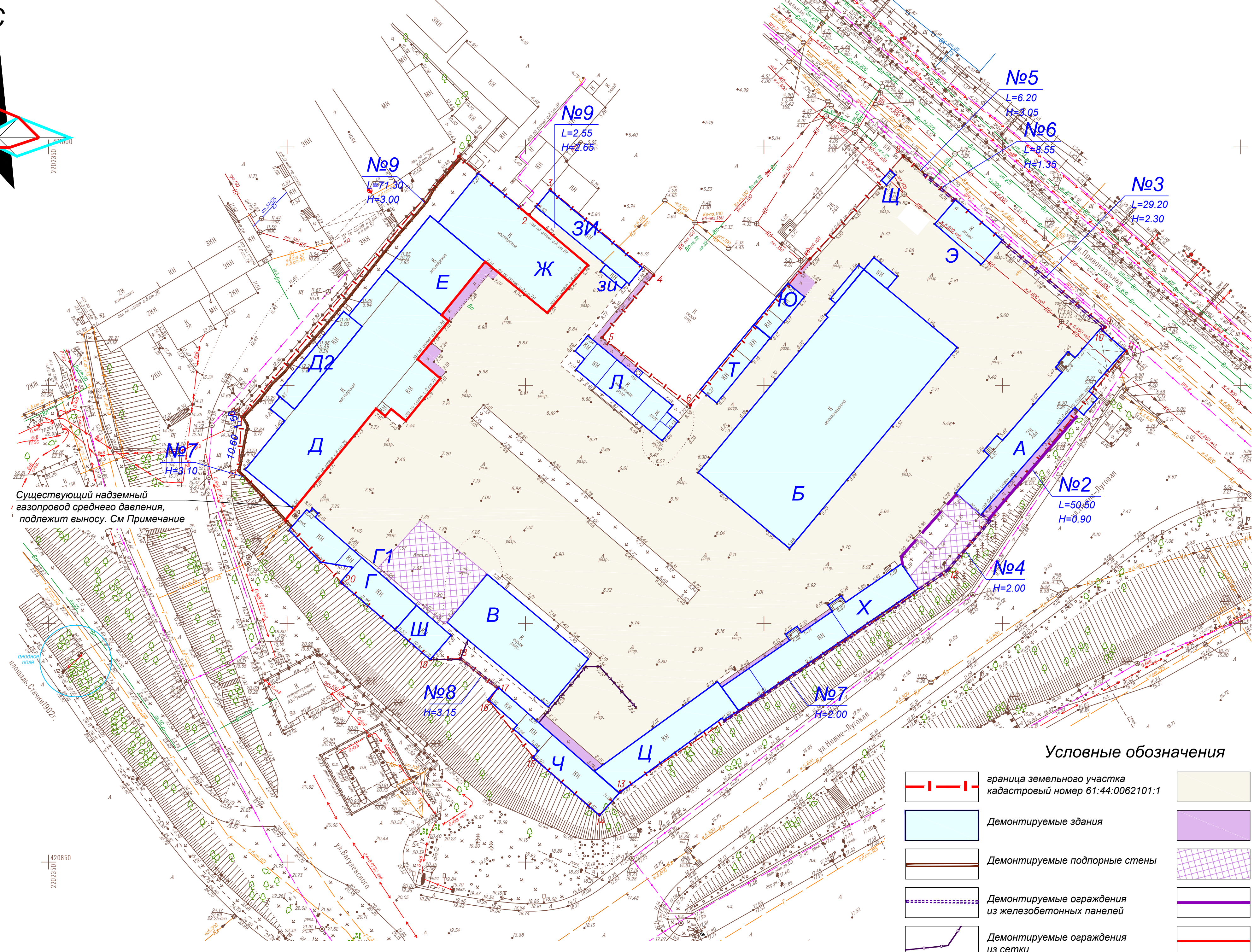
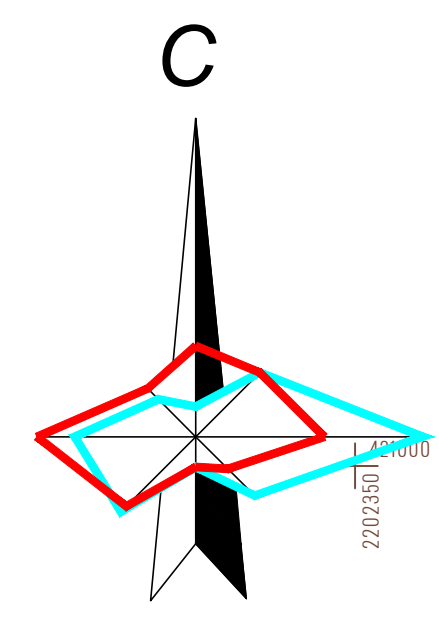
Ведомость демонтажа

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Кол.
1	покрытия из асфальтобетона	м ²	7240
2	покрытия из цементбетона	м ²	203
3	покрытия из плитки	м ²	360
4	ограждение из железобетонных панелей, высотой 2,50м	м	135
5	ограждение из сетки	м	42
6	ворота откатные металлические, ширина полотна 6м	шт	1

Примечание

Существующий надземный газопровод среднего давления подлежит выносу до начала демонтажа. Согласно техническим условиям № 17-22/16 от 03.06.2021 г., выданным филиалом ПАО «Газпром газораспределения г.Ростов-на-Дону» в г.Ростове-на-Дону. Вынос газопровода выполняет специализированная проектная организация по отдельному договору.

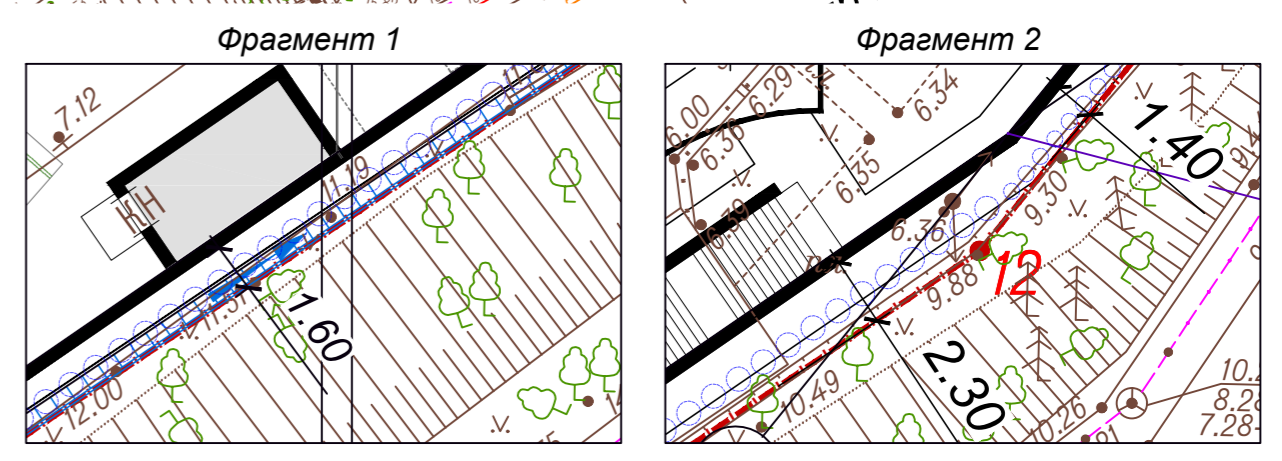
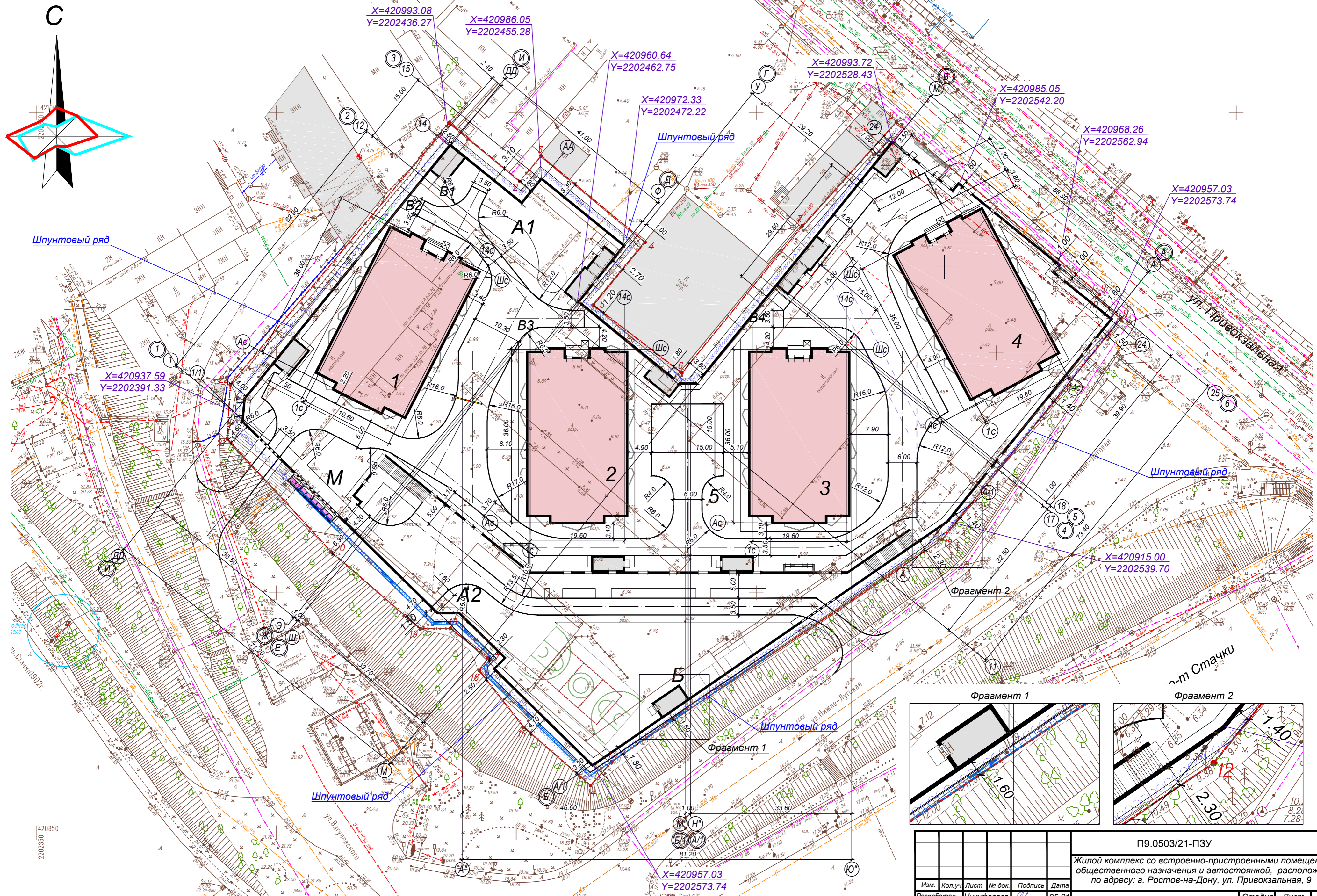
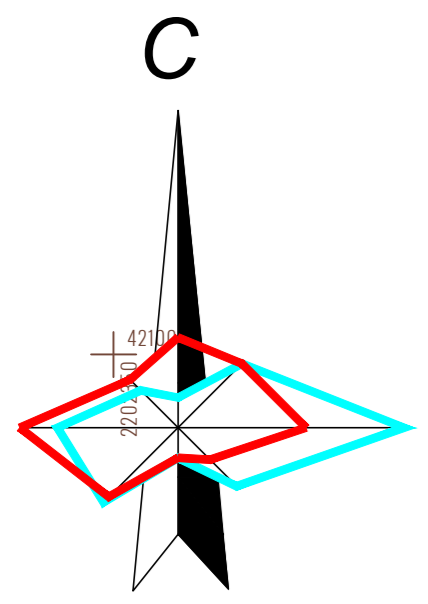
				П9.0503/21-ПЗУ		
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал			Никифорова		05.21	Стадия
Проверил			Никифорова		05.21	Лист
ГИП			Хохлов		05.21	Листов
Н.контр			Никифорова		05.21	4
Схема планировочной организации земельного участка						ООО «Проект-21»
План демонтажных зданий и сооружений						М 1:500



Существующий надземный газопровод среднего давления, подлежит выносу. См Примечание

Условные обозначения

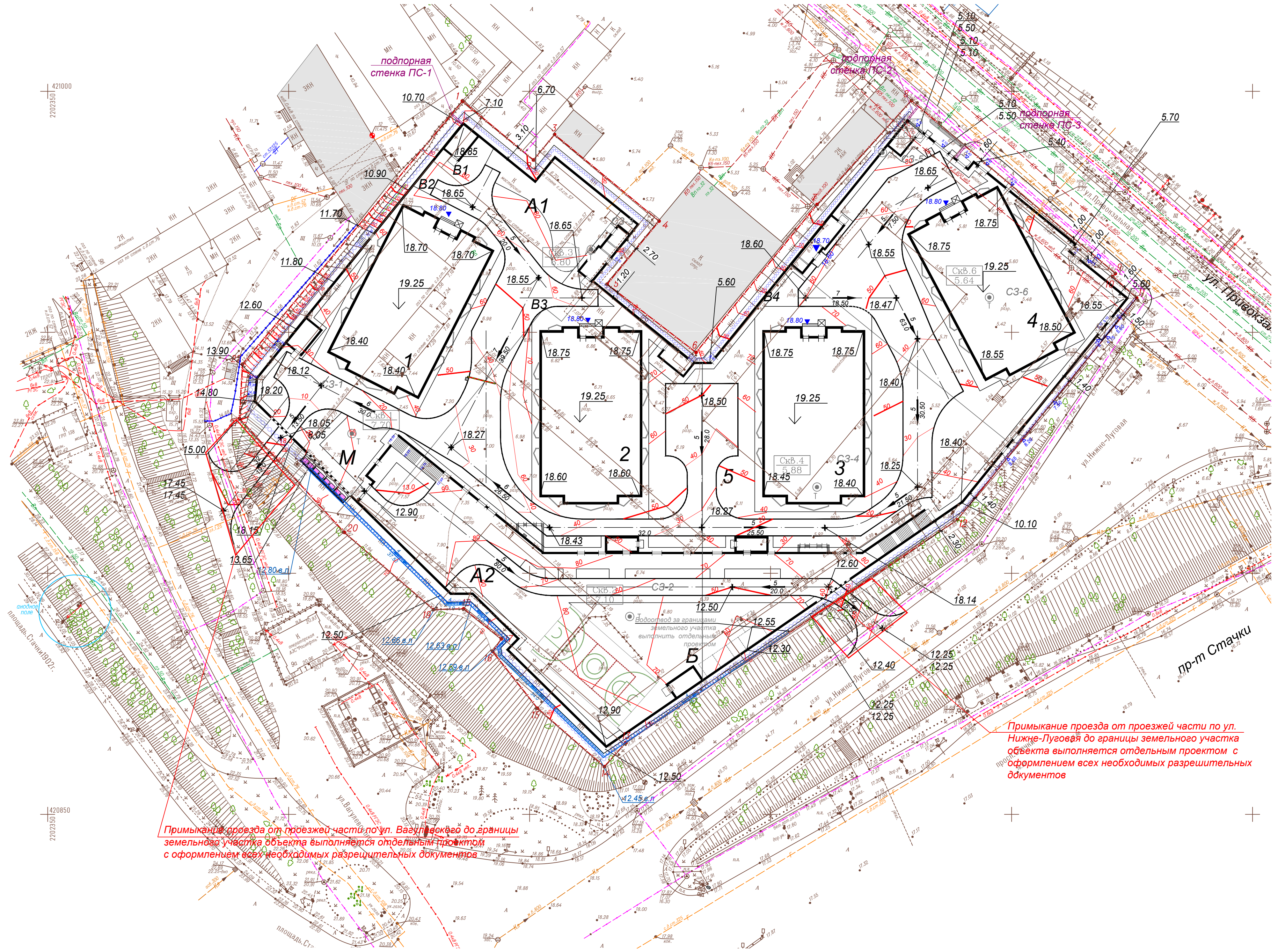
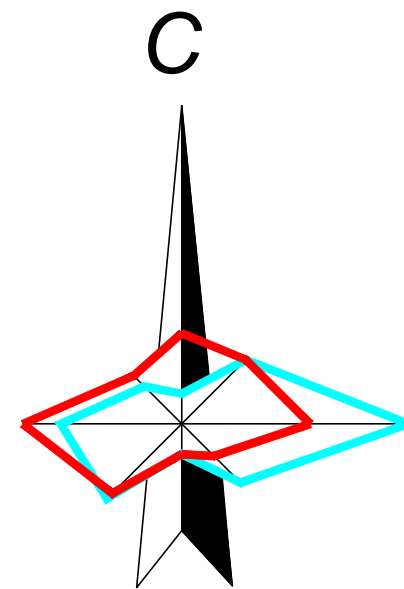
- граница земельного участка кадастровый номер 61:44:0062101:1
- Демонтируемые здания
- Демонтируемые подпорные стены
- Демонтируемые ограждения из железобетонных панелей
- Демонтируемые ограждения из сетки
- Демонтируемые покрытия из асфальтобетона
- Демонтируемые покрытия из цементбетона
- Демонтируемые покрытия из плитки
- Демонтируемые подпорные стены высотой до 1м
- Существующий надземный газопровод среднего давления, подлежащий выносу



					П9.0503/21-ПЗУ				
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянка, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привозная, 9				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Никифорова	05.21		П	5	
Проверил				Никифорова	05.21	Разбивочный план М 1:500	ООО «Проект-21»		
ГИП				Хохлов	05.21				
Н.контр				Никифорова	05.21				

1. На чертеже показана координатная привязка точек пересечения осей стилобата. Привязка жилых домов к осям стилобата приведена в разделе АР.
 2. Шпунтовый ряд выполнен в границах земельного участка проектируемого объекта

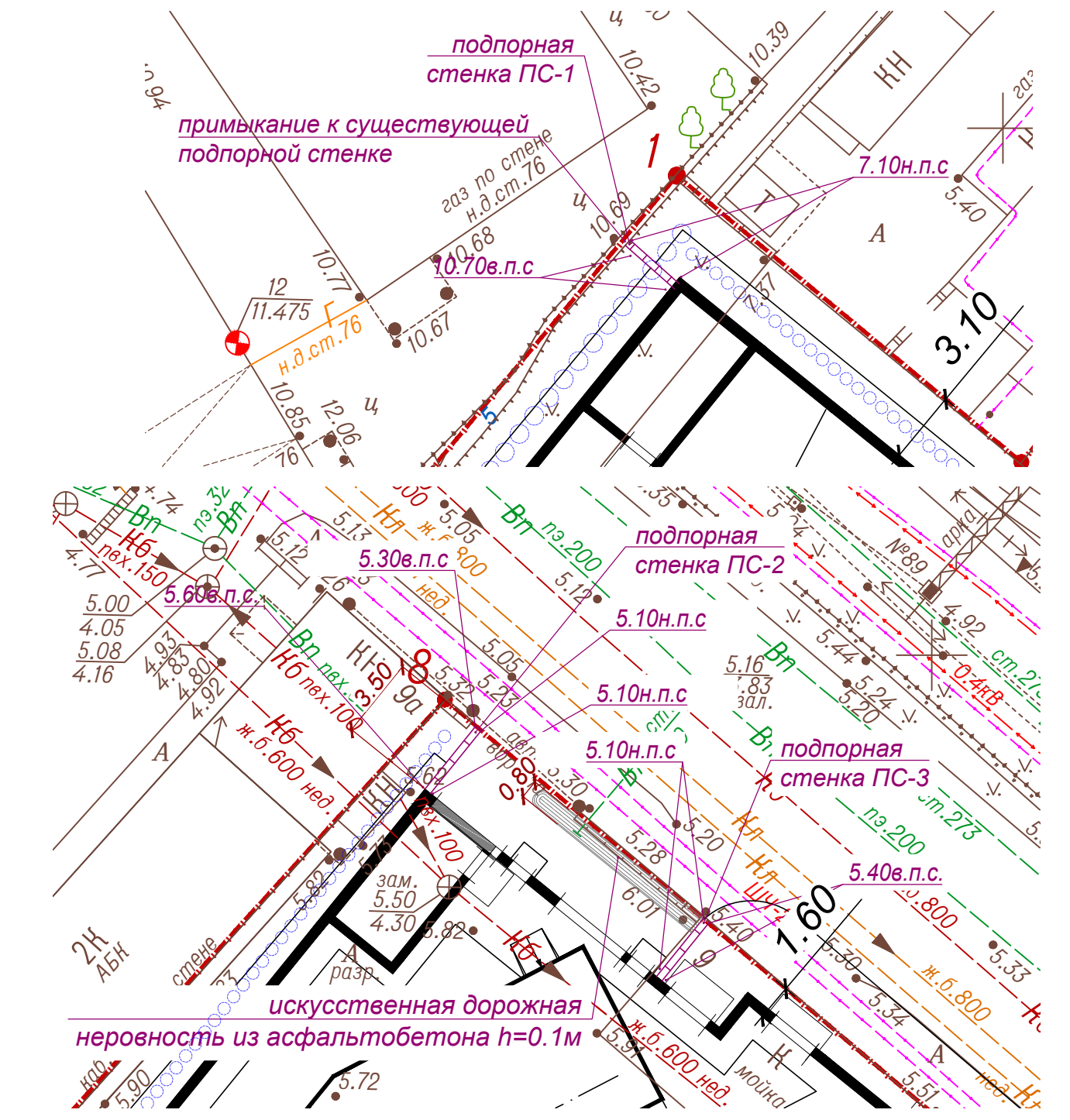
Име.№ подл. Подпись и дата Взам.инв.№



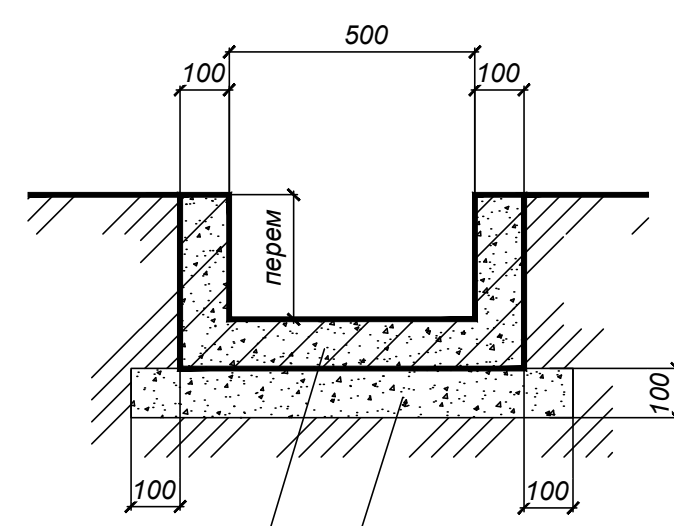
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³			
			квартир	зданий	застройки	общая нормируемая	здания	всего			
1	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
2	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
3	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
4	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
5	Стилобат с помещениями общественного назначения и автостоянками	1	1	-	-	12495.3	12495.3	34437.62	34437.62	157486.3	157486.3
А	Площадка для игр детей									385	
Б	Площадка для занятий физкультурой									905	
В	Площадка отдыха									108	
М	Площадка для мусоросборников										

Подпорные стены ПС-1, ПС-2, ПС-3



Лоток водоотводной



Примыкание проезда от проезжей части до ул. Вауховской до границы земельного участка объекта выполняется отдельным проектом с оформлением всех необходимых разрешительных документов

Примыкание проезда от проезжей части по ул. Нижне-Луговая до границы земельного участка объекта выполняется отдельным проектом с оформлением всех необходимых разрешительных документов

Иные № подл. Подпись и дата. Взам.лине.№

Бетон кл.В15
ГОСТ 26633-2015
Подготовка из бетона кл. В7,5
ГОСТ 26633-2015

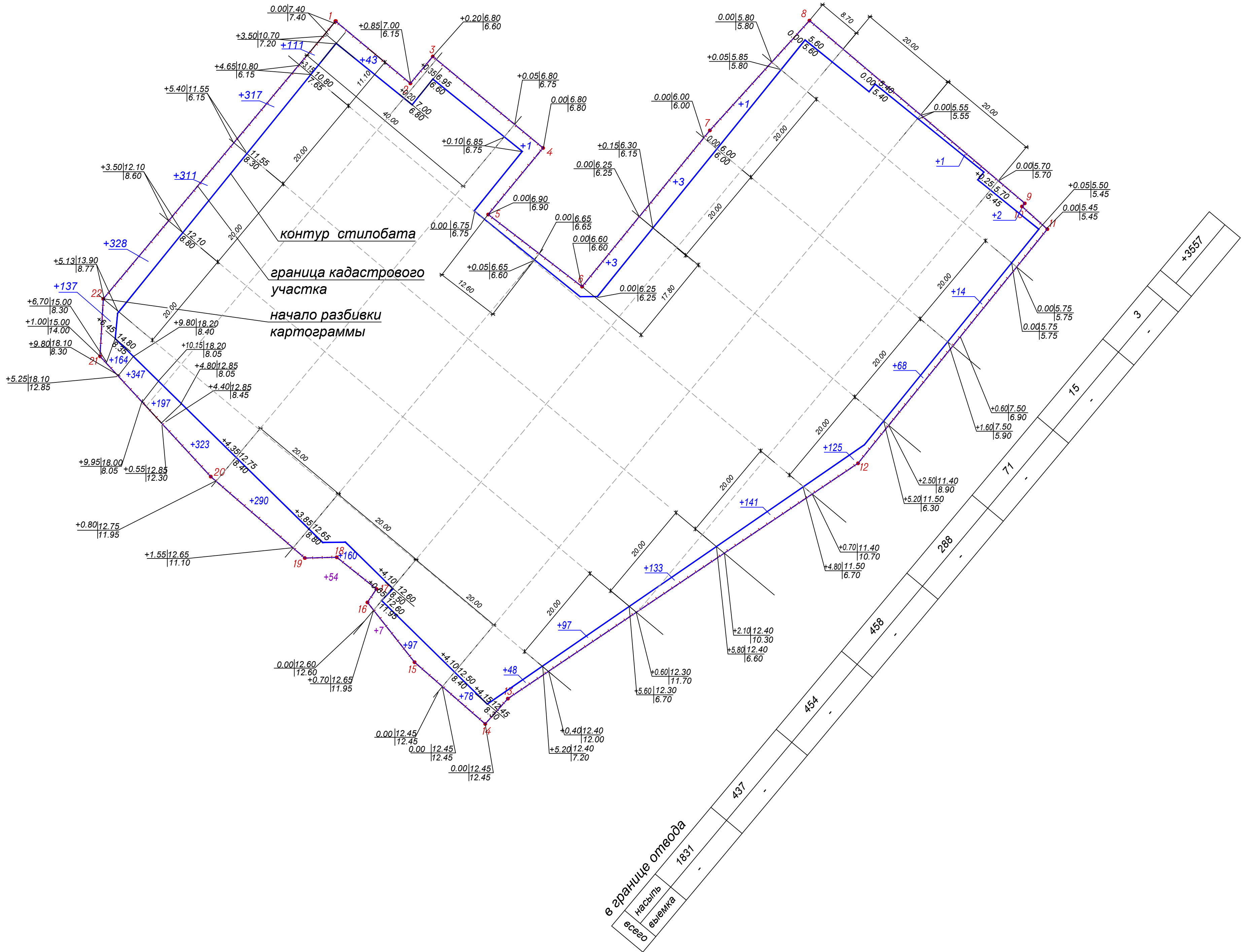
					П9.0503/21-ПЗУ				
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
Разработал				Никифорова	05.21	Изм.			
Проверил				Никифорова	05.21	Схема планировочной организации земельного участка		Лист	Листов
ГИП				Хохлов	05.21	План организации рельефа		П	6
Н.контр				Никифорова	05.21	М 1:500		ООО «Проект-21»	

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	количество, м3				Примечание
	в границах участка		за границей участка		
	насыпь (+)	выемка (-)	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	3553	-			
2. Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:		(268)			
а) автодорожных покрытий	-	(150)			
б) плодородной почвы на участках озеленения	-	(108)			
в) водоотводных сооружений					
4. Поправка на уплотнение 0,1	355	-			
Всего пригодного грунта	3908	268			
5. Недостаток пригодного грунта	-	3640			
6. Растительный грунт, непригодный для устройства насыпи и подлежащий замене	-	-			
а) используемый для озеленения территории	108	-			
б) недостаток плодородного грунта	-	108			
8. Итого перерабатываемого грунта	4016	4016			

ПРИМЕЧАНИЕ

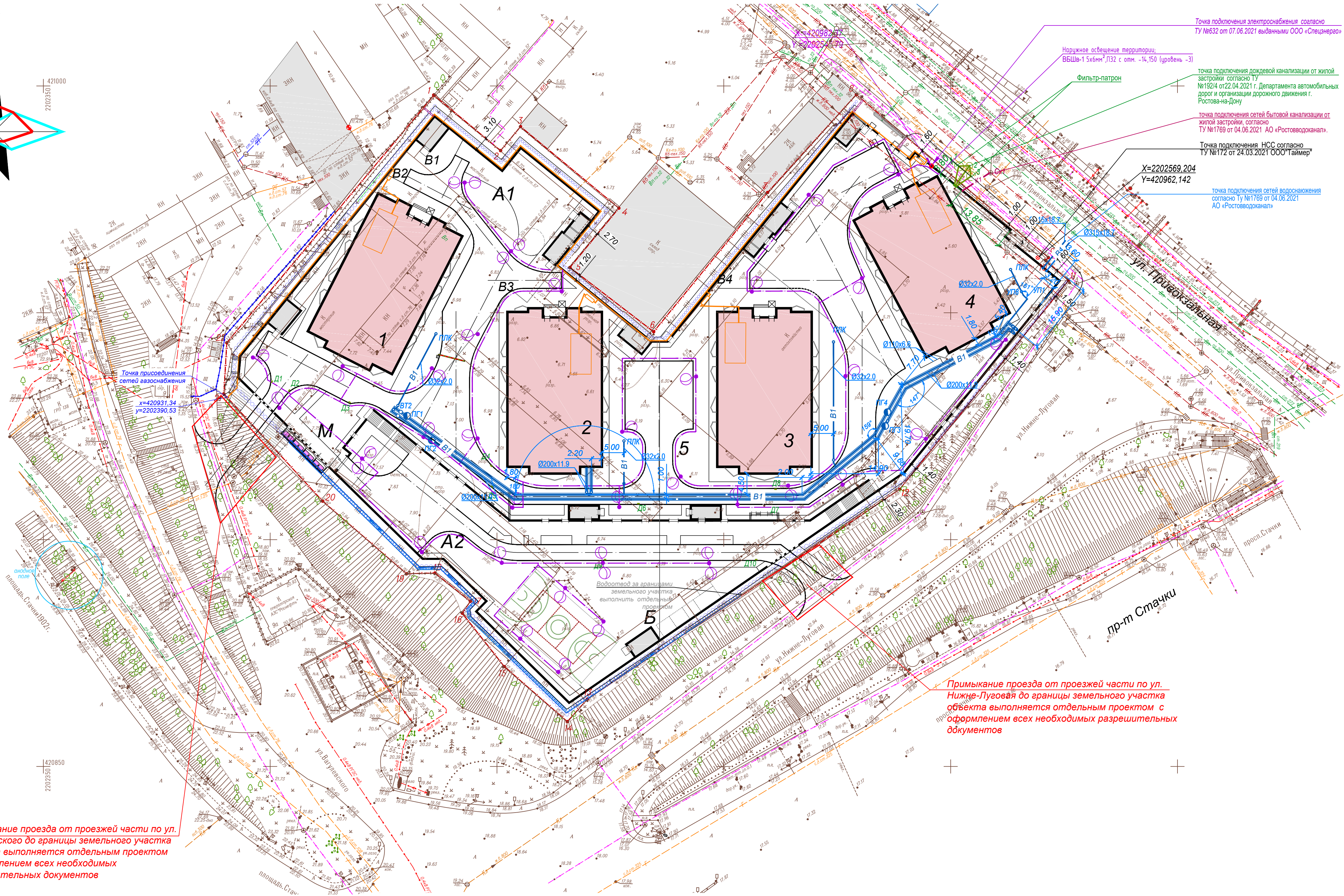
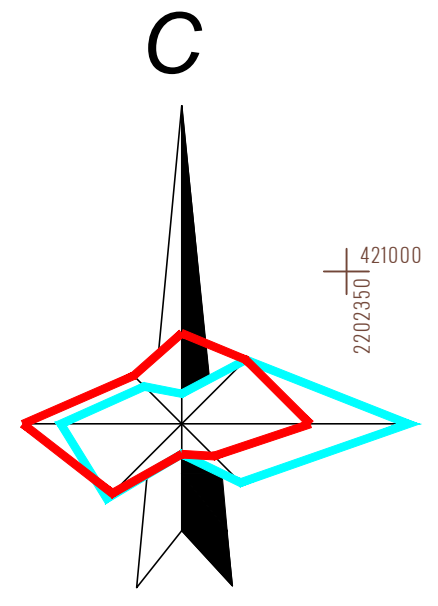
- План земляных масс разработан на основании:
 - инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "Гео Плюс" в 2021 г.
 - инженерно-геологических изысканий, выполненных ИП Удовенко П.В. в 2021 г.
 - плана организации рельефа, лист ПЗУ-6.
- Разбивку сетки квадратов выполнять от границ кадастрового участка. Координаты границ участка см. лист ПЗУ-2.
- План земляных масс выполнен без учета вытесненного грунта от устройства котлованов проектируемых зданий, подземных сетей.
- Отсыпку грунта производить слоями 15-20 см. Уплотнение грунта осуществлять проходами катка челночными ходами. Плотность скелета грунта должна быть не менее 1.7 т/м3, а расчетное давление уплотненного грунта - не менее 0.2 МПа.
- Отсыпку каждого последующего слоя производить только после проверки качества уплотнения и получения удовлетворительных результатов по предыдущему слою.
- Новый газон устраивается по слою растительного грунта толщиной 15 см.
- В соответствии с п.4.5, СП 82.13330.2016 "Благоустройство территорий", насыпной грунт пригоден для устройства насыпи при планировке территории.



в границе отвода	1831
насыпь	
выемка	
всего	

П9.0503/21-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Никифорова			05.21
Проверил		Никифорова			05.21
ГИП		Хохлов			05.21
Н.контр		Никифорова			05.21
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План земляных масс				П	7
М 1:500				ООО «Проект-21»	

Иные № подл. | Подпись и дата | Взам.лине.№



Условные обозначения

- граница земельного участка кадастровый номер 61:04:0030106:8
- Водопровод хозяйственно-питьевой
- Канализация бытовая
- Канализация дождевая
- Предварительное место размещения системы газоснабжения, которая будет выполнена по отдельному проекту ООО «Распределенная генерация-Батайск» в части реализации договора № 17 от 2.07.2021 года о подключении (технологического подключения) к системе теплоснабжения
- Сети наружного освещения
- Сети связи

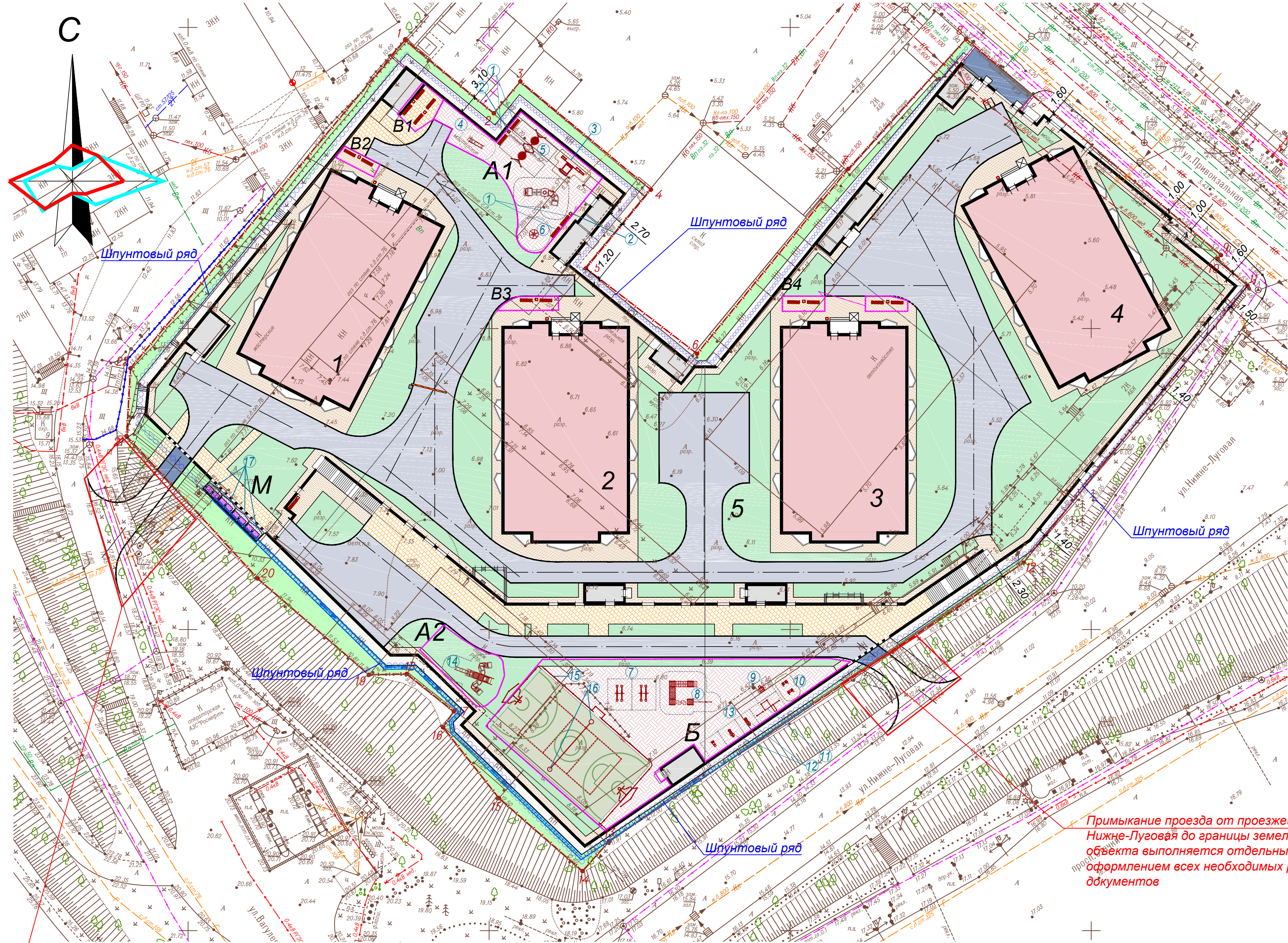
Сводный план инженерных сетей выполнен на основании листов ИОС-1; ИОС-2; ИОС-3; ИОС-5; ИОС-6

Примыкание проезда от проезжей части по ул. Вагулевского до границы земельного участка объекта выполняется отдельным проектом с оформлением всех необходимых разрешительных документов

Примыкание проезда от проезжей части по ул. Нижне-Луговая до границы земельного участка объекта выполняется отдельным проектом с оформлением всех необходимых разрешительных документов

П9.0503/21-ПЗУ						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стadia	Лист	Листов
Разработал				Никифорова	05.21		8	
Проверил				Никифорова	05.21			
ГИП				Хохлов	05.21			
Н.контр				Никифорова	05.21			
Сводный план инженерных сетей						ООО «Проект-21»		
М 1:500								

Иные № подл. Подпись и дата Взам.лине.№



Примыкание проезда от проезжей части по ул. Вагулевского до границы земельного участка объекта выполняется отдельным проектом с оформлением всех необходимых разрешительных документов

Условные обозначения

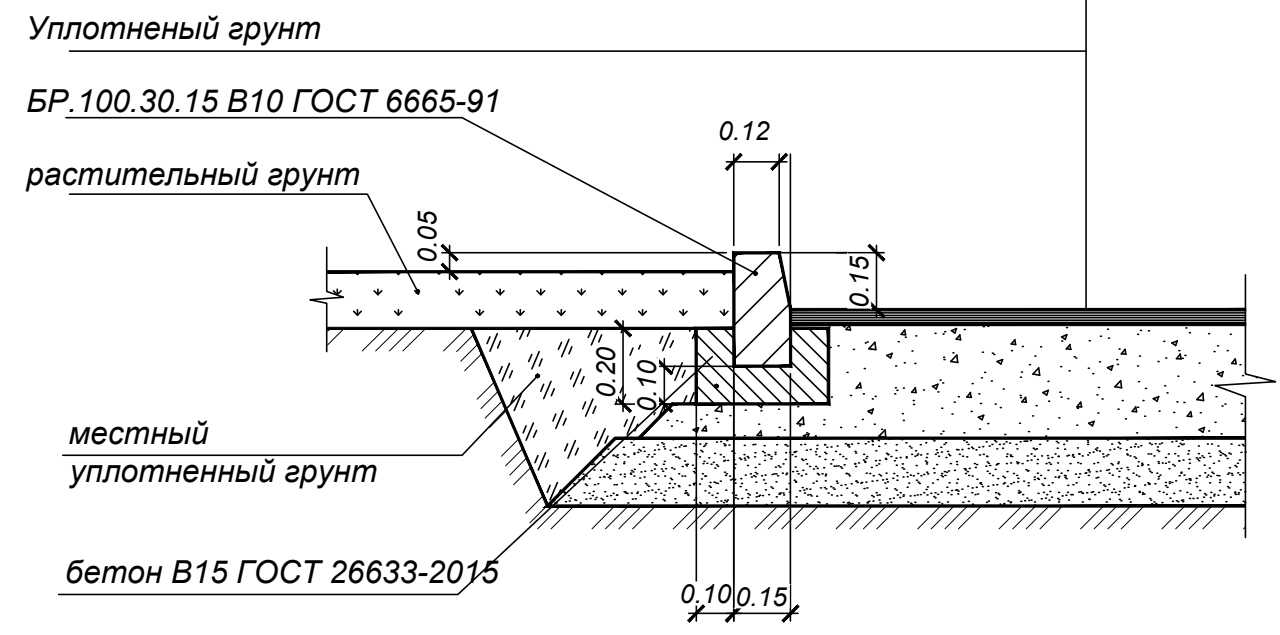
Покрывтия по кровле стилобата		Покрывтия по рельефу	
	проектируемые проезды см листы АР		проектируемые проезды, тип 1
	площадки для отдыха см листы АР		тротуар из плитки, тип 2
	отмостки и тротуары см листы АР		отмостки и тротуары, тип 3
	площадка из бетона, см листы АР		газон обыкновенный, тип 4
	площадки для занятий физкультурой, детские площадки см листы АР		газон обыкновенный, тип 1
	площадки для отдыха см листы АР		газон обыкновенный, тип 2
	отмостки и тротуары см листы АР		газон спортивный см листы АР

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	Ростметалл Скамейка уличная Стандарт со спинкой, арт 4102	17	
2	Ростметалл Урна уличная Рубин с пепельницей 20л, арт 1309	12	
3	"КСИЛ" Детский спортивный комплекс, арт 006309	1	
4	"КСИЛ" еорка «Самолет», арт 004220	1	
5	"КСИЛ" Качели на металлических стойках "Гнездо", арт 004158	2	
6	"КСИЛ" Карусель с рулем, арт 004195	1	
7	"КСИЛ" Качалка-балансир, арт 004104	2	
8	"КСИЛ" Детский спортивный комплекс "Мостики с переправой и бумом", арт 006318	1	
9	"КСИЛ" Тренажер, арт 007530	2	
10	"КСИЛ" Уличный тренажер, арт 007513	2	
11	Дом спорта Спортивный уличный тренажер «Воркаут», арт: СК-97	1	
12	"КСИЛ" Тренажер, арт 007520	2	
13	"КСИЛ" Тренажер, арт 007535	1	
14	"КСИЛ" Детский игровой комплекс "Змей Горыныч", арт 005612	1	
15	"КСИЛ" Мультиспортивная Малая, арт 006632	1	
16	"АВЕН" Стойки волейбольные с сеткой -СВ с сеткой	1	
17	Ростметалл Контейнерная площадка на 2 контейнера с крышей и воротами, арт 1803	4	
18	ЦЕСИС Шлагбаум автоматический "ПРЕПОНА-R2000"	1	
			разметка спортивного поля акриловой дорожной краской (эмалью) АК-511 "Магистраль" по ГОСТ Р 52575-2006, шириной 0,1м, м
		115	

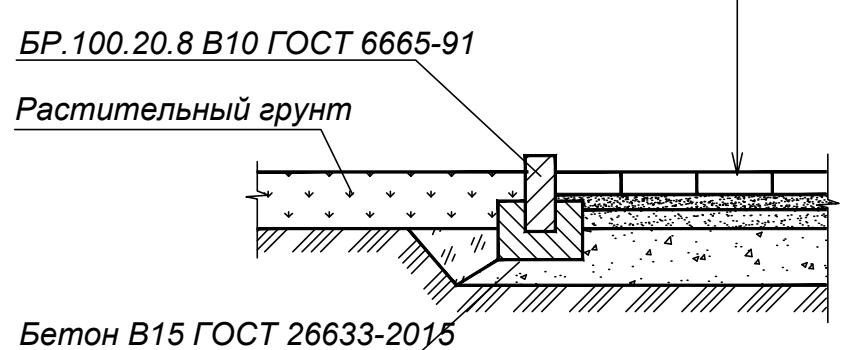
Конструкции дорожных одежд проездов, тип 1

Асфальтобетон горячий плотный, тип Б на вязком битуме БНД и БН марки: 60/90 ГОСТ 9128-2013 0,07 м
 Щебень, фр. 40-80 мм трудноуплотн. с заклиной фракционированным мелким щебнем фр. 20-40, ГОСТ 8267-93 0,40 м
 Песок средней крупности (содержание пылевато-глинистой фракции 0%) ГОСТ 8736-2014 0,15 м
 Уплотненный грунт



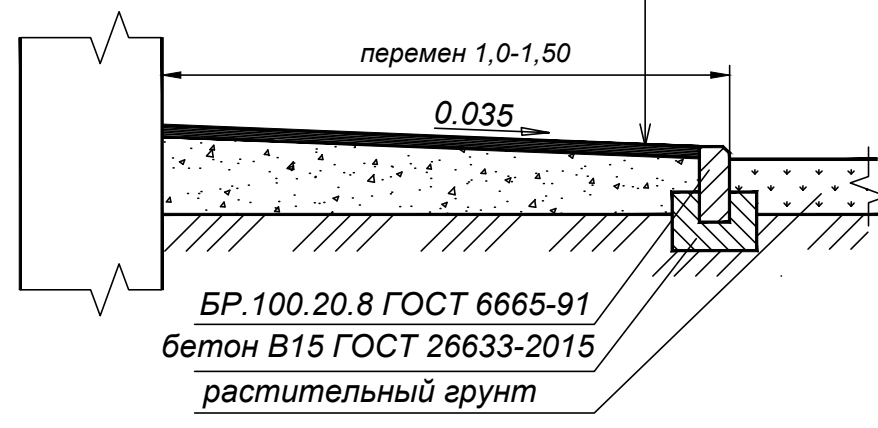
тротуаров и площадок, тип 2

тротуарная плитка, тип 5П.6; ГОСТ 17608-2017 0,06 м
 сухая цементно-песчаная смесь (20%); ГОСТ 31357-2007 0,04м
 песок ср. крупн, ГОСТ 8736-2014 0,05м
 щебень, М400, фр. 5-20, ГОСТ 8267-93 0,15м
 утрамбованный щебнем грунт



отмостка, тип 3

асфальтобетон горячий, плотный, тип Б, марки II ГОСТ 9128-2013 0,05м
 щебень М400, фр.20-40 ГОСТ 8267-93 0,12м
 уплотненный местный грунт



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность зданий	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³				
			квартир	зданий	застройки	общая нормируемая	зданий	всего			
1	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
2	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
3	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
4	Жилой дом	24	1	288	288	806.80	806.80	12109.44	12109.44	56041.7	56041.7
5	Стилобат с помещениями общественного назначения и автостоянками	1	1	-	-	12495.3	12495.3	34437.62	34437.62	157486.3	157486.3
А	Площадка для игр детей					385					
Б	Площадка для занятий физкультурой					905					
В	Площадка отдыха					108					
М	Площадка для мусоросборников										

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

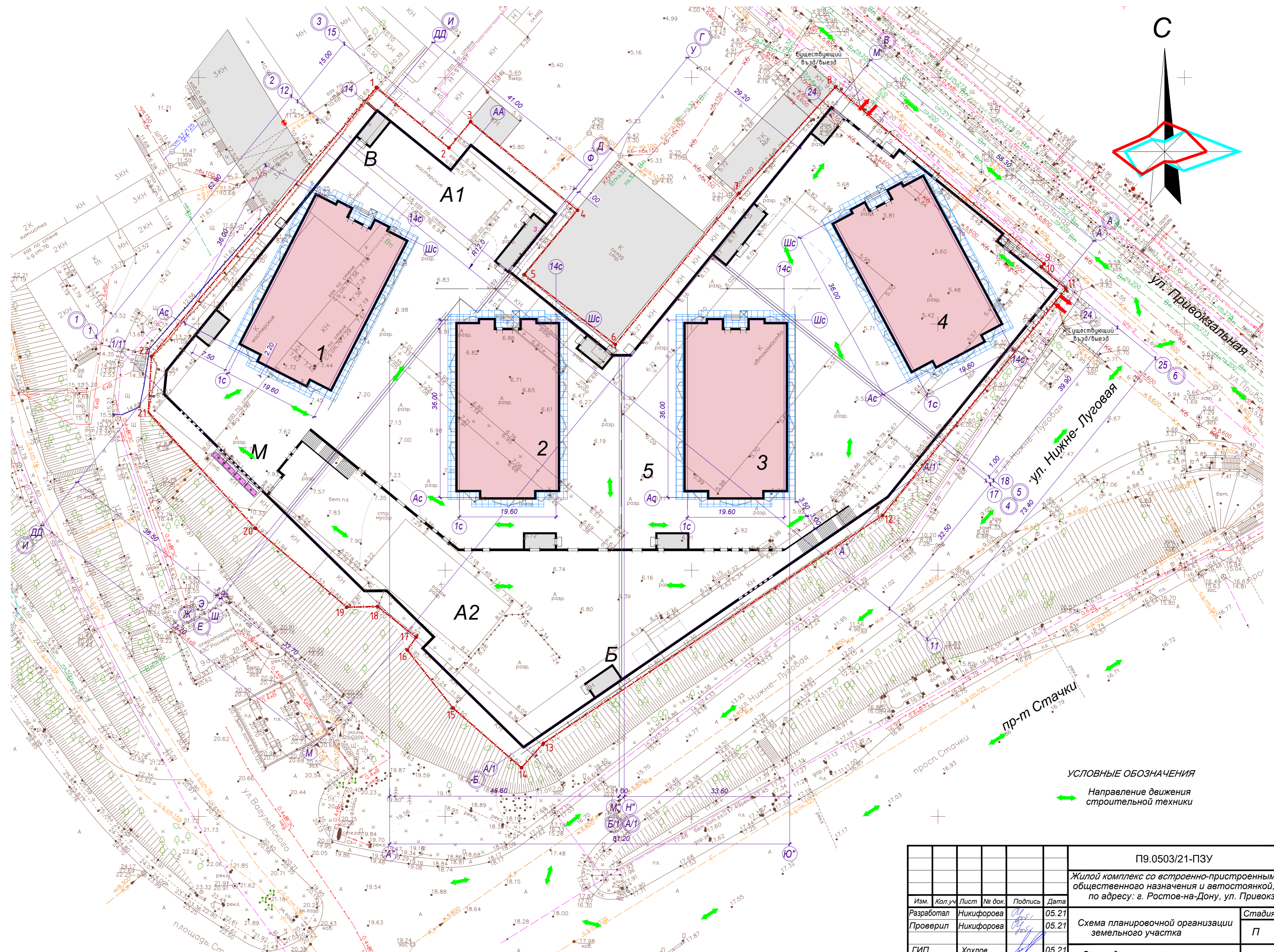
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примеч.
Покрывтия по кровле стилобата				
1	Покрывтие проездов с бордюрным камнем БР100.30.15 L=885м		2883	см.листы АР
2	Покрывтие тротуаров из плитки, с бордюрным камнем БР 100.30.15 L=142 м		558	см.листы АР
3	Покрывтие тротуаров и отмостки с бордюрным камнем БР 100.20.8 L=794 м		1419	см.листы АР
4	Покрывтие из резиновой крошки с бордюрным камнем БР 100.20.8 L=117 м		785	см.листы АР
5	Покрывтие площадки из бетона		28	см.листы АР
6	Газон		2656	см.листы АР
7	Спортивный газон		310	см.листы АР
Покрывтия по рельефу				
8	Покрывтие проездов с бордюрным камнем БР100.30.15 L=110м	1	54	
9	Покрывтие тротуаров из плитки, с бордюрным камнем БР 100.30.15 L=27 м	2	16	
10	Покрывтие отмостки с бордюрным камнем БР 100.20.8 L=458 м	3	659	
	Газон		723	

Ведомость площадок благоустройства

Поз.	Наименование площадки	Площадь м2	Примечание
A1	Площадка для игр детей	285	
A2	Площадка для игр детей	100	
Б	Площадка для занятий спортом	905	
В	Площадки для отдыха взрослых (5шт)	108	

Изм.					П9.0503/21-ПЗУ		
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист
Разработал				Никифорова	05.21		
Проверил				Никифорова	05.21	Схема планировочной организации земельного участка	9
ГИП				Хохлов	05.21	План благоустройства территории	
Н.контр				Никифорова	05.21	М 1:500	

Схема движения транспортных средств на период строительства

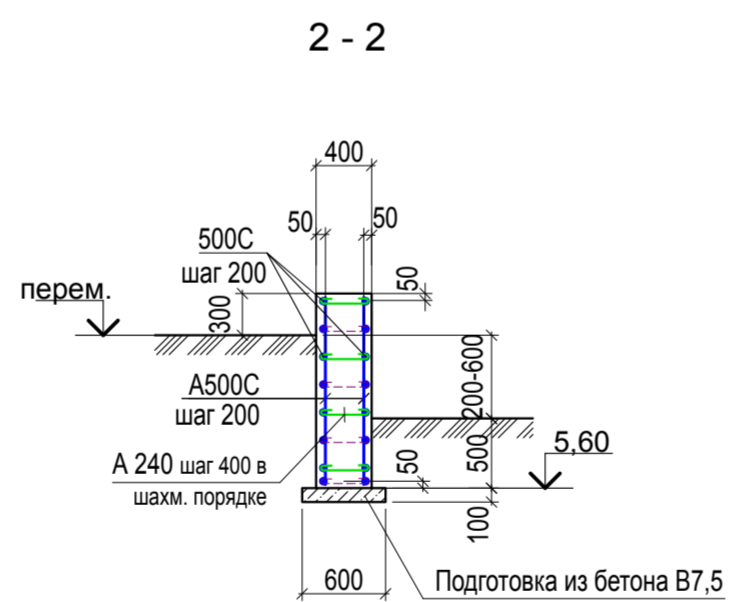
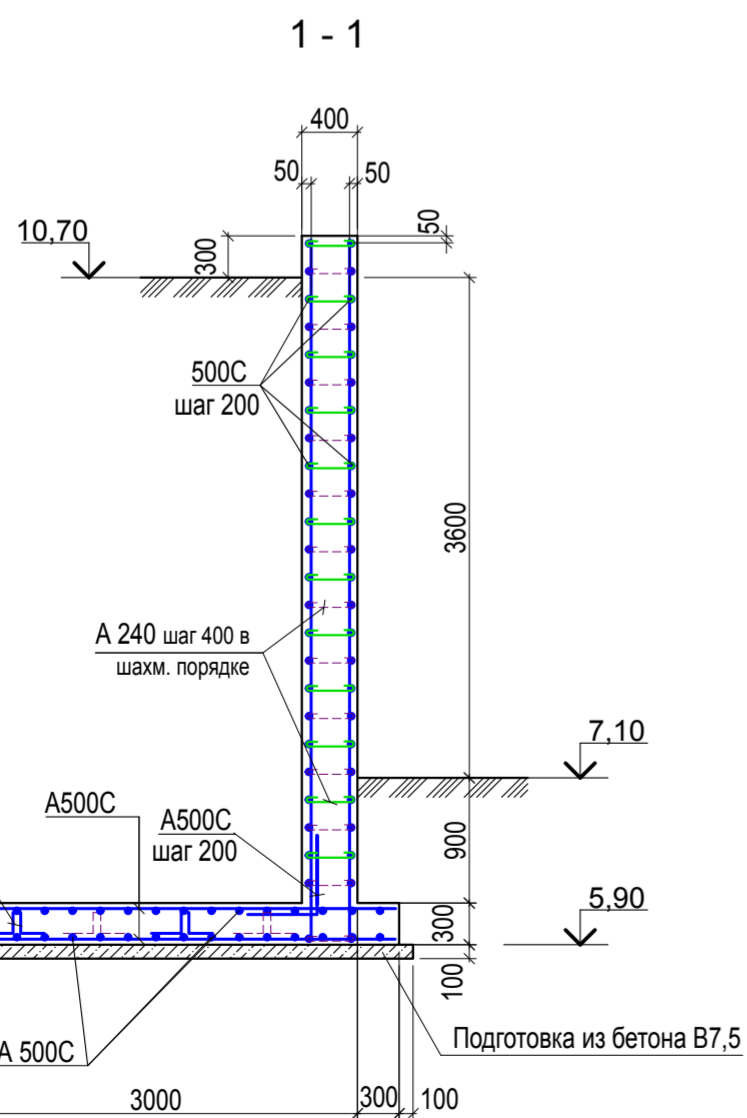
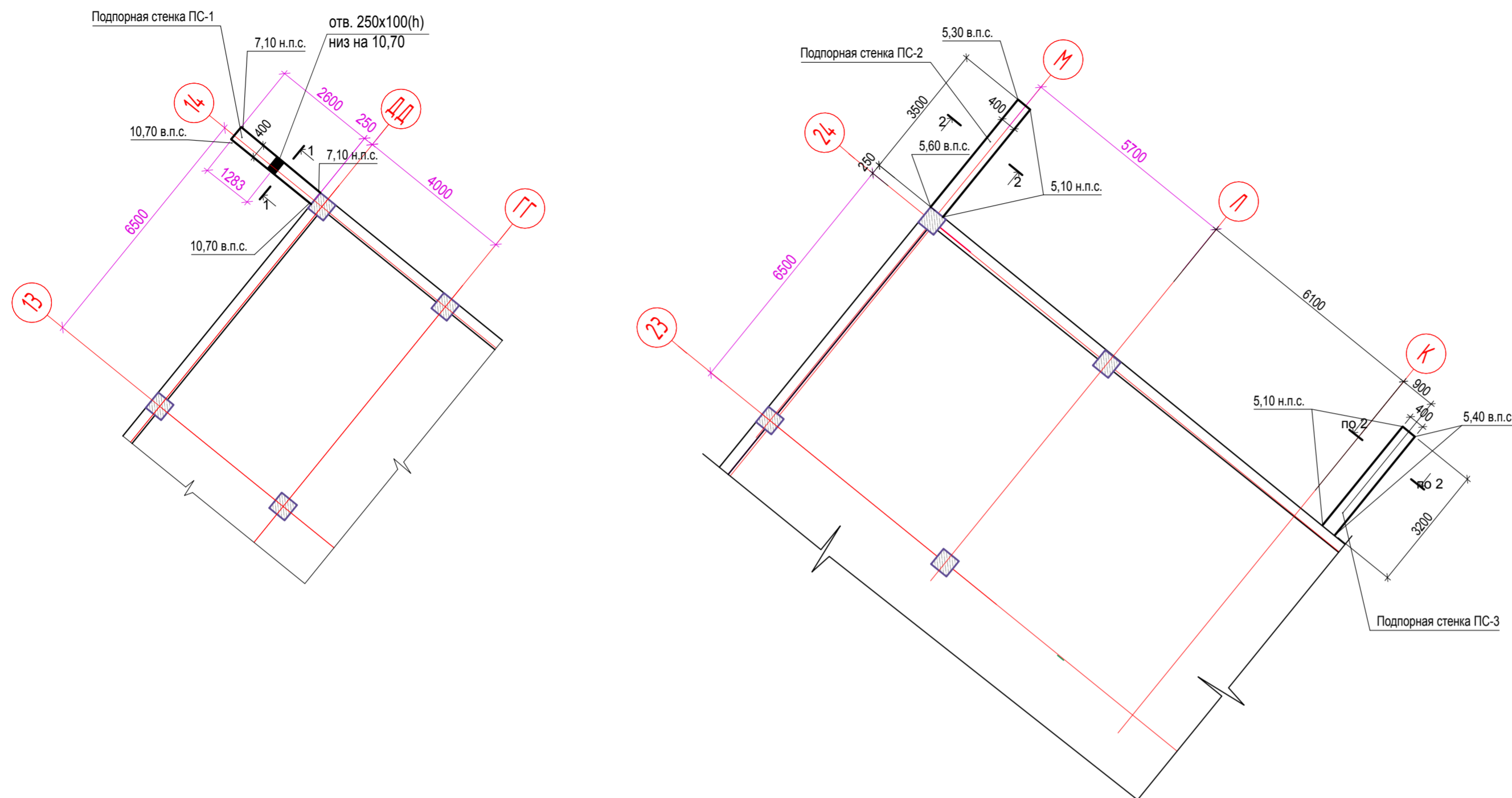


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
 → Направление движения строительной техники

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

					П9.0503/21-ПЗУ			
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Никифорова	05.21						
Проверил	Никифорова	05.21				П	10	
ГИП	Хохлов	05.21				Схема движения транспортных средств на строительной площадке		
Н.контр	Никифорова	05.21				ООО «Проект-21»		

Схема расположения подпорных стен



Указания по устройству подпорных стен:

1. Для обеспечения защитного слоя в нижней части устанавливаются специальные фиксаторы. Применение коротышей из стали для этого не допускается, так как это приводит к образованию пятен на поверхности.
2. Монолитные подпорные стенки выполнить из конструкционного по ГОСТ 25192-2012, тяжелого бетона с заполнителем не более 20 мм по ГОСТ 26633-2015 класса прочности на сжатие В20, марки по морозостойкости F100, марки по водонепроницаемости W4 с тщательным его последним вибрированием.
3. Армирование выполнять отдельными стержнями арматурой А500С в соответствии с расчетом. Стержни рабочей арматуры в местах пересечения вязать проволокой марок П-I или П-II диаметром 0.8-1.2 мм, шагом 400x400мм.
4. Бетонирование выполнять непрерывно.
5. Бетонирование конструкций производить при положительных температурах воздуха. В случае необходимости производства работ при температуре воздуха ниже +5° С и минимальной средней суточной температуре ниже 0° С необходимо разработать ППР на зимнее бетонирование.

Имя, № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

П9.0503/21-ПЗУ.КР					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 9					
Изм.	Кол.уч.	Вязок	Лист	Подпись	Дата
Разработал	Миросян			<i>[Signature]</i>	05.21
Проверил	Гальченко			<i>[Signature]</i>	05.21
Подпорные стены			Стадия	Лист	Листов
			П	11	
Н. контр.			Гальченко	<i>[Signature]</i>	05.21
Подпорные стены ПС-1 + ПС-3			ООО "Проект-21"		