

Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-строительная компания Центр инженерных технологий»  
(ООО «ПСК ЦИТ»)

---

---

344011, г. Ростов-на-Дону, ул. Доломановский, 70, тел./факс (863) 219-98-28, E-mail: pskcit@yandex.ru

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными  
помещениями и подземной автостоянкой по адресу:  
ул. Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону.  
II этап строительства»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 2

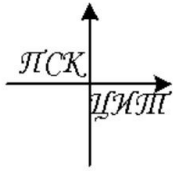
**«Схема планировочной организации земельного участка»**

09/06-02;03-ПЗУ

Том 2

г. Ростов-на-Дону

2019 г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-строительная компания Центр инженерных технологий»  
(ООО «ПСК ЦИТ»)

344011, г. Ростов-на-Дону, ул. Доломановский, 70, тел./факс (863) 219-98-28, E-mail: pskcit@yandex.ru

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными  
помещениями и подземной автостоянкой по адресу:  
ул. Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону.  
II этап строительства»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

09/06-02;03-ПЗУ

Том 2

Директор



П.Б. Персидский

ГИП

А.Б. Браило

г. Ростов-на-Дону

2019 г.

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
04/09-10-ПЗУ.С	Содержание тома	3	
09/06-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	6	
	1. Характеристика земельного участка	6	
	2. Обоснование границ санитарно-защитных зон	8	
	3. Обоснование планировочной организации земельного участка	9	
	4. Техничко-экономические показатели земельного участка	12	
	5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории	13	
	6. Организация рельефа	14	
	7. Благоустройство территории	16	
	8. Обоснование схемы транспортных коммуникаций.	19	
09/06-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть	21	
	Общие данные	22	
	Разбивочный план. М 1:500	23	
	План организации рельефа. М 1:500	24	
	План земляных масс. М 1:500	25	
	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	26	
	План благоустройства территории. План озеленения. М 1:500	27	
	Конструкции дорожных одежд. М1:25	28	

Взамен инв. №									
							09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ		
Подпись и дата									
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.							Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"		
							Стадия	Лист	Листов
						Р 1 1			
						ООО "ПСК ЦИТ"			
						Формат А4			

Содержание тома



ООО "ПСК ЦИТ"

## Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

### Текстовая часть

СОГЛАСОВАНО			

ИНВ. N ПОДЛ.	ПОДПИСЬ И ДАТА	ВЗАМ. ИНВ. N	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Пироженко				09.19
ГИП	Браило				09.19

09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	17

ООО "ПСК ЦИТ"

# 1. Характеристика земельного участка

Проектируемый Жилой комплекс расположен по адресу: ул. Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону.

Площадка проектируемой застройки в соответствии с Градостроительным планом №RU61310000-0620171331101080 от 27.06.2017 г, с северной части ограничена пер. Андижанским, с северо-восточной стороны- ул. Мечникова, с восточной стороны- строительная площадка, с южной стороны- многоэтажная застройка и гаражи, с западной стороны - пер. Верхоянский. На земельном участке с КН 61:44:0050302:296, отведённом для строительства проектируемого жилого комплекса территория свободна от застройки. Рельеф местности не спокойный с значительным уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли меняются в пределах 51,89-60,49 м, максимальное превышение составляет 8,60 м. в соответствии с отчетом по инженерно - геодезическим изысканиям, выполненным в мае 2019 году ООО БКиГ "Донгеосервис" (система координат - местная г. Ростова-на-Дону, система высот - Балтийская).

Участок строительства расположен в зоне многофункциональной общественно-жилой застройки ОЖ/4/04 (подзона В). на основании Градостроительного плана Вид разрешенного строительства - многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.

Границы зон с особыми условиями использования территории (зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохраные зоны и иные зоны), а также графическая информация об иных ограничениях в использования земельного участка:

- Частично (западная сторона) земельного участка расположена в охранной зоне КТП 593 ВЛИ 0,4 кв Л-1 (61.44.2.321);
- Расположен в зоне воздушных подходов аэродрома «Ростов-Северный»;
- Расположен в зоне охраны археологического культурного слоя.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
							3

Климат в районе строительства умеренно-континентальный с относительно холодной зимой и жарким умеренно, влажным летом. Территория «доступна» для свободного вторжения – как холодных – арктических воздушных масс, так и для масс Атлантики, подвергающихся здесь значительной трансформации. В отдельных случаях на территорию проникает тропический воздух со стороны Средиземного моря и Ирана. По климатическому районированию РФ для строительства территория отнесена к подрайону IIIВ.

Согласно СП 131.13330.2012 район по климатическому районированию – III В.

Необходимо отметить, что по приведенным климатическим показателям исследуемый участок расположен в пределах IV дорожно-климатической зоны согласно СП 34.13330.2012, приложение Б. Климатические условия, согласно “Методическим рекомендациям по определению климатических характеристик при проектировании автомобильных дорог и мостовых переходов” (Гипродорнии) - “умеренные”.

По характеру и степени увлажнения рассматриваемый участок относится к 1 типу местности.

Среднегодовая температура воздуха 8,2°С, среднемесячная самого холодного месяца января минус 6,6°С, наиболее тёплого июля 23,0°С. Максимальная амплитуда колебаний температуры воздуха достигает 82°С от максимальной +42°С в июле до наименьшей температуры минус 40°С в январе.

Средняя дата перехода температуры воздуха через 0°С весной 18.III, осенью - 22.XI, число переходов в течение года 7.

Геологические условия

Насыпные грунты представлены не слежавшимися суглинками со строительным мусором (щебнем, обломками битого кирпича, стекла, песком, кусками бетона) от 5 до 40%. Толщина отложений колеблется от 0,4 до 9,1 м.

Взамен инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
							4

Насыпные грунты не рекомендуется использовать в качестве основания под проектируемые сооружения.

Тип грунтовых условий по просадочности - второй.

Грунты участка изысканий на глубину исследования набухающими свойствами не обладают.

Грунты площадки изысканий относятся к III категории по сейсмическим свойствам. По сейсмическим условиям площадка изысканий аналогична условиям района.

Максимальная глубина сезонного промерзания грунтов в районе изысканий достигает 0,9 м.

## **2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.**

На земельном участке с КН 61:44:0050302:296, отведенном для строительства многоэтажной жилой застройки, не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Решения по обеспечению санитарного разрыва от зданий, сооружений и площадок соответствуют действующим нормам:

- от сооружений для хранения легкового автотранспорта (проектируемых открытых стоянок и существующих гаражей) до объектов застройки (по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03),

- от въезда-выезда и от вентиляционных шахт подземных гаражей-стоянок до площадок отдыха (по п.4 примечания таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03),

- от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых (по п.7.5 СП 42.13330.2016).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №					09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
								5
			Изм.	Кол.	Лист	№ док		Подпись

### 3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

При размещении здания и проектируемого благоустройства территории учитываются нормативные требования следующих документов:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001";
- Специальных технических условий для проектирования и строительства, в части обеспечения пожарной безопасности, объекта капитального строительства: "Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул. Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростова-на-Дону", согласованных с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства в 2017 г;
- СП 82.13330.2016 "Благоустройство территорий";
- Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные от 9 августа 2016 года;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»/

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение участка строительства разработано в соответствии с существующими особенностями рельефа местности, назначением земельного участка, имеющимися на нем коммуникациями и существующей городской застройкой.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		6



При его формировании учитывались следующие основные факторы:-  
Современное состояние инфраструктуры района, тенденции ее развития;

- Характер существующей застройки на прилегающей территории;
- Состояние инвестиционного процесса в строительстве;
- Архитектурная целостность проектируемого комплекса.

Проектом предусматривается строительство в 3 этапа и предусматривает строительство и размещение следующих зданий и инженерных сооружений:

I этап включающий:

- 24-х этажный жилой дом поз. 1 по ПЗУ (см.отдельный проект) и двухуровневую подземную автостоянку в границах данного этапа;
- трансформаторную подстанцию №1 поз. 5 по ПЗУ;
- возведение 2 пожарных резервуаров сблокированных с помещением централизованной насосной, рассчитанной на обслуживание всего жилого комплекса поз. №11 по ПЗУ;
- въезд в подземную двухуровневую автостоянку.

II этап включающий:

- 24-х этажные жилые дома поз. 2 и 3 по ПЗУ и двухуровневую подземную автостоянку в границах данного этапа;
- трансформаторную подстанцию №2 поз. 6 по ПЗУ;
- въезд в подземную двухуровневую автостоянку.

III этап включающий (см.отдельный проект):

- 11-24-х этажный жилой дом поз. 4 по ПЗУ и двухуровневую подземную автостоянку в границах данного этапа.
- въезд в подземную двухуровневую автостоянку.

А также размещение в составе комплекса,необходимых площадок в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Размещение жилого комплекса и инженерных сооружений, их конфигурация, и разрывы между проектируемыми зданиями и существующей застройкой приняты таким образом, что обеспечивает

Инд.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист 7

Проезд к ЖК осуществляются по существующим дорогам общего пользования шириной не менее 6 метров и проектируемым шириной 3,5-6,0 м. Ширина тротуарной части (включая благоустраиваемую территорию за границей участка) принята от 1,5 м до 6 м (внутридворовая территория).  
Покрытие верхнего слоя дорожной одежды тротуара:

-асфальтобетон (Тип III);

Покрытие спортивных и детских площадок:

- Специализированное синтетическое (на основе резиновой крошки) покрытие марки «SYNTEPOL-KS». (Тип V).

Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом максимального использования существующего рельефа и нормативного отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязкой зданий. Вдоль проездов и тротуаров предусмотрены планировочные работы, обеспечивающие сохранение и защиту от повреждений действующих подземных коммуникаций.

Отвод дождевых и талых вод запроектирован по твердым покрытиям в с выводом на проезжую часть, а также самотеком по существующему рельефу.

Общая площадь земельного участка - 20330,00 м<sup>2</sup>, в т.ч.:

- I этап строительства - 5094.12 м<sup>2</sup>;
- II этап строительства - 8805.59 м<sup>2</sup>;
- III этап строительства - 6430.29 м<sup>2</sup>

Схема планировочной организации земельного участка выполняется таким образом, чтобы максимально рационально использовать выделенную площадь земельного участка, обеспечивая при этом удобные подъезды и подходы к нему.

Проектом предусмотрены открытые гостевые парковки, а также двухуровневая подземная автостоянка для жильцов жилого комплекса.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
							8

**4. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь участка в границах II этапа, в т.ч.:	м <sup>2</sup> /га	8805.59
2	Площадь застройки, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	4060.12
	- зданий	м <sup>2</sup>	3961.67
	- сооружений	м <sup>2</sup>	98.45
3	Площадь твердых покрытий:	м <sup>2</sup>	-
	- проезды, площадки, тротуары, отмостка	м <sup>2</sup>	4110.20
	-детская площадка (тип V)	м <sup>2</sup>	235.00
4	Площадь озеленения (клумба)	м <sup>2</sup>	400.27

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ

**5. 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.**

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемой многоэтажной жилой застройки.

Все проектируемые инженерные сети соответствуют действующим нормативным документам.

Способ прокладки – в траншее, в канале.

Взаимная увязка сетей и их расположение изображены на листе №6 «Сводный план инженерных сетей» настоящего комплекта чертежей.

В связи с отсутствием на территории земельного участка действующих инженерных сетей - необходимость в демонтаже отсутствует.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

### 6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка территории проектируемого объекта разработана исходя из существующих топографических условий площадки в увязке с отметками существующего, необходимости максимального использования рельефа, организации удобных подходов и подъездов к проектируемому объекту, с учетом обеспечения нормативных уклонов по проездам, тротуарам и оптимальной высотной привязки здания, а также необходимости обязательного отвода дождевых стоков от здания.

Проектом предусмотрен отвод поверхностных вод от зданий и площадок, а также сохранена существующая открытая система отвода поверхностных вод. Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров, площадок и проездов сбрасываются на существующие автомобильные проезды. План организации рельефа выполнен методом опорных точек с условием отвода поверхностных вод с территории проектируемого участка.

Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автомобильных дорог, площадок, тротуаров и верху свободно спланированных участков территории.

Поперечные профили твердых покрытий соответствуют СП 42.13330.2016 п. 11.10 и составляют:

- для проезжей части 20 промилле.
- для тротуара от 5 до 20 промилле.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ

Отметка ±0,00 проектируемого жилого дома №2 соответствует отметке 59,45 м., дома № 3 - 60,85 (Балтийская система).

Проектом предусматривается установка бортового камня вдоль проездов с перепадом 0,15 м, в местах передвижения инвалидов установка пониженных бордюров до 4 см, специальных тактильных плит с цветовым выделением.

Отметка нуля зданий указаны на чертеже графической части, перепад отметок между нулем здания и прилегающей территорией составляет от 0,15 м до 2,65 м. Данный перепад компенсируется устройством входных групп с лестницами и пандусами. Для доступа маломобильных групп населения предусматривается устройство пандусов с уклоном 1:20.

Для обеспечения стока проектом предусматривается создание уклона местности не менее 5-ти промилле.

Инженерные коммуникации влияние на проект вертикальной планировки не оказывают.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ

Лист
12

### 7. Описание решений по благоустройству территории.

Для создания благоприятного микроклимата, обеспечения санитарной гигиены и формирования облика современной застройки предусмотрены работы по озеленению и благоустройству территории проектируемого объекта.

Благоустройством участка проектируется в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий».

Настоящим разделом предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство внутривортовых автомобильных проездов с асфальтобетонным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- устройство площадок различного назначения;
- установка на площадках малых архитектурных форм и переносного оборудования;
- выполнение благоустройства на всех свободных от застройки и покрытий участках;

На участке благоустраиваемой территории планируется выполнение твердых дорожных покрытий из мелкозернистого асфальтобетона.

Конструкции дорожных одежд представлены на чертежах настоящего комплекта. При соблюдении требований проекта данные конструкции обеспечат длительный срок эксплуатации и нормативные требования для проезда пожарной техники. По краям покрытий автодорог и тротуаров устанавливаются бортовые камни соответствующего типа. Отмостка проектируемых объектов совмещена с тротуарами.

Конструкции покрытий тротуаров и части площадок приняты в соответствии с «Типовыми конструкциями дорожных одежд городских дорог» с учетом применения современных строительных материалов и практики строительства.

Укладка покрытий автомобильных проездов, тротуаров и площадок должна производиться в соответствии со СНиП 3.06.03-85 «Автомобильные дороги».

Проект озеленения участка проектируемого объекта разработан с целью благоустройства территории, с учетом санитарно-гигиенических, декоративных и эстетических свойств зеленых насаждений. Для обеспечения необходимой санации района строительства предусмотрен посев газонов (горизонтальное озеленение), и посадка винограда (вертикальное озеленение).

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

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

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

Срок посадки деревьев и кустарников: весна – до начала вегетации, осень – после начала листопада.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №
--------------	----------------	---------------

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
							13

**Расчет населения.**

(18877,94 м<sup>2</sup> +17307,73 м<sup>2</sup>): 40м<sup>2</sup> = 472+437= 909 чел., где:  
 -18877,94 м<sup>2</sup>- общая площадь квартир жилого дома №2.  
 -17307,73 м<sup>2</sup>- общая площадь квартир жилого дома №3.  
 - 40м<sup>2</sup> - норма жилищной обеспеченности.

**Расчет мусороудаления**

Население жилых домов №2 и №3 – 909чел. Следовательно, на 909человек приходится твердых отходов - 909чел. x 1000л= 909000л в год или 909000л/365дн=2491л в день. Смет с твердых покрытий территории принимается 20л. Следовательно, на 4858м<sup>2</sup> твердых покрытий приходится 4858 x 20= 97160 л в год или 97160л/365дн=266л в день. Всего приходится 2757 л коммунальных отходов в день. Вместимость одного уличного контейнера 1,1м<sup>3</sup>, или 1100л, следовательно необходимо разместить на площадке 3 контейнера.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата

09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ



Расчет требуемой площади площадок дворового благоустройства выполнен на основании таблицы 26 «РЕШЕНИЯ РОСТОВСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ №459 от 25 декабря 2017 г. "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ".

В связи с наличием в непосредственной близости озеленения общегородского пользования (Комсомольский сквер на Комсомольской площади) - нормируемая площадь озеленения составляет 3 м<sup>2</sup> на 1 человека

Таким образом, требуемая площадь озеленения в границах II этапа составляет:

$(472+437) \times 3 = 2727,00 \text{ м}^2$

Проектом предусмотрено озеленение 421,27 м<sup>2</sup> в том числе озеленение террас 103,17 м<sup>2</sup>. Общая площадь озеленения составляет  $421,27 + 103,17 = 524,44 \text{ м}^2$ , что не соответ требуемой площади озеленения.

Недостаток озеленения компенсируется вертикальным озеленением фасадов на площади  $2727,00 - 524,44 = 2002,56 \text{ м}^2$ .

Расчетная площадь площадок для игр детей  $0,7 \times 909 = 636,30$ , Недостаток площадок компенсируется их размещением в доме №2 на площади 197,90 м<sup>2</sup>.

Расчетная площадь площадок для отдыха взрослого населения составляет  $0,1 \times 909 = 90,90 \text{ м}^2$ .

Расчетная площадь площадок для занятия физкультурой составляет  $2,0 \times 902 / 2 = 909,00 \text{ м}^2$ . Недостаток площадок компенсируется их размещением в домах №2 и №3 на площади 984,00 м<sup>2</sup>.

Расчетная площадь площадок для хозяйственных целей составляет  $0,3 \times 909 / 2 = 136,35 \text{ м}^2$ .

В зоне пешеходной доступности располагается физкультурно-оздоровительный комплекс - стадион "Труд" по ул. Стадионной.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ	Лист
							15

### 8. Обоснование схемы транспортных коммуникаций.

Расчет требуемой вместимости автостоянок.

Расчет требуемой вместимости автостоянок выполнен на основании раздела «Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств» действующих «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» и раздела «Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств» действующих «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» (2016 г.).

Расчетное количество жителей составляет: 909 чел.

Расчетный уровень автомобилизации – 350 машин на 1000 человек.

Расчетное число легковых автомобилей составляет:

$$909 \times 350 : 1000 = 318.15 \approx 319 \text{ автомобиль.}$$

Требуемая (расчетная вместимость стоянок для офисных работников принята в соответствии с СП 42.13330.2016 приложение "Ж" для офисных помещений из расчета 1 маш/место на 50 м2 составляет:  $285,72/50 = 5,7144 \approx 6 \text{ м/м}$ ;

Итого, общая требуемая (расчётная) вместимость автостоянок составляет:  $319+6=325 \text{ м/м}$ ;

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» «на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5 % специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске из расчета, при числе мест:

-от 101 до 200 - 5 мест и дополнительно 3%;

от 201 до 1000 - 8 мест и дополнительно 2%;

$$(325 \times 10) / 100 = 32,50 \approx 33 \text{ м/м.}$$

Машиноместа для МГН на кресле-каталке:

$$8 + (325 \times 2) / 100 = 14,50 \approx 15 \text{ м/м};$$

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ

Всего, общая требуемая (расчётная) вместимость автостоянок составляет: 325 м/м, в том числе 33 м/м для МГН, включая 15 м/м для МГН на кресле-каталке;

Проектом предусмотрено наличие подземного паркинга на 403 м/м, в том числе 16 м/м для МГН.

Устройство примыканий к автомобильным дорогам по улицам: пер. Верхоянский и ул. Мечникова выполнен в соответствии с Техническими условиями от 21.07.2017 №АД -1176/2.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №
Изм.	Кол.	Лист
№ док	Подпись	Дата
09/06-10-02;03-ПЗУ-ТЧ		
Лист		
17		

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Графическая часть

СОГЛАСОВАНО			

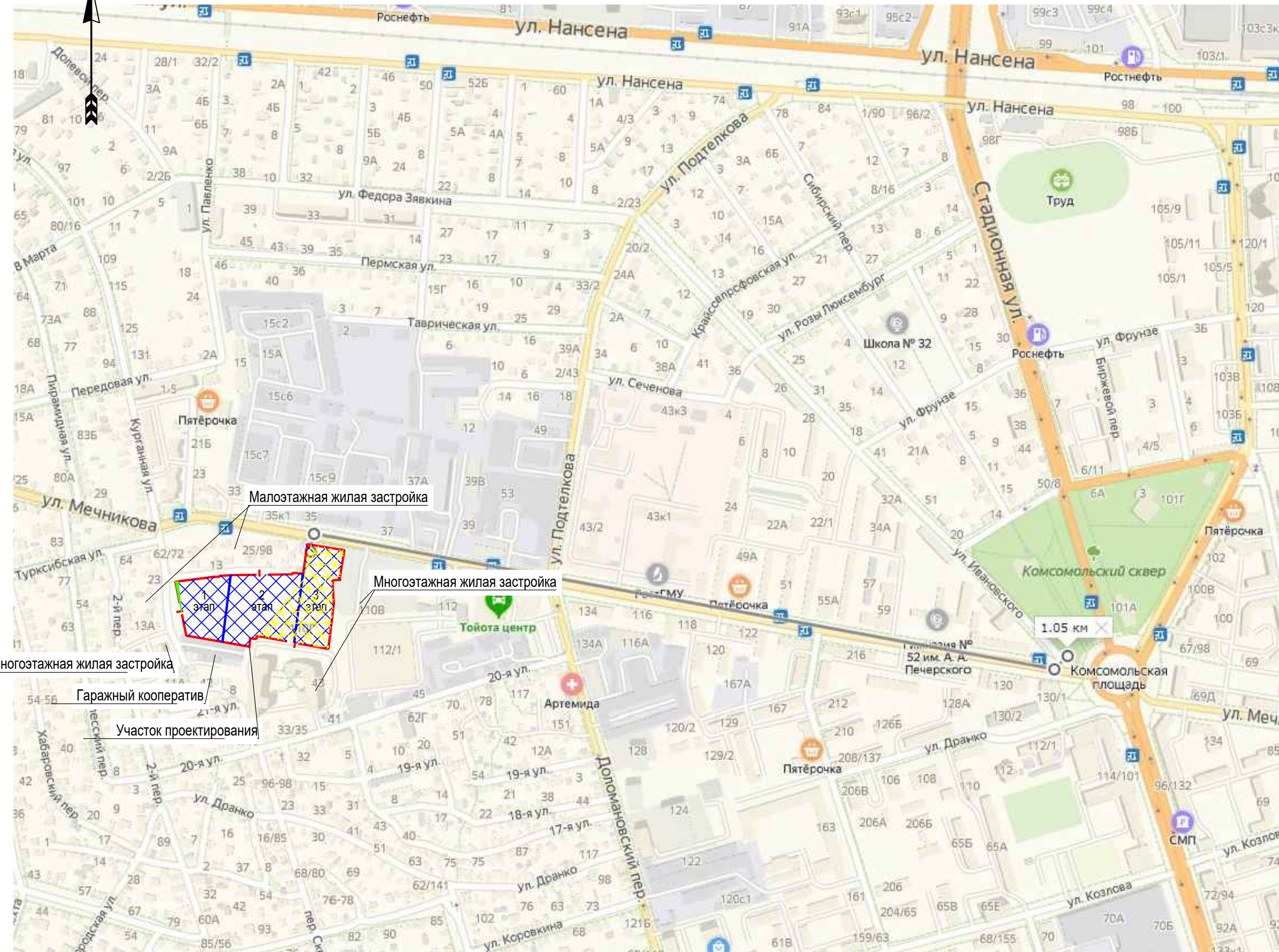
ИНВ. N ПОДЛ.	ПОДПИСЬ И ДАТА	ВЗАМ. ИНВ. N

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Пироженко		<i>[Signature]</i>	09.19
ГИП		Браило		<i>[Signature]</i>	09.19

09/06-10-02;03-ПЗУ			
Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"	Стадия	Лист	Листов
Графическая часть	П	1	7
ООО "ПСК ЦИТ"			



Ситуационный план. М 1:5000



Условные обозначения

- Охранная зона КТП 593 ВЛИ 0,4 кВ Л-1 61:44:321
- Зона охраны археологического культурного слоя
- Зона воздушных подходов аэродрома Ростов-Северный

Многоэтажная жилая застройка

Малозэтажная жилая застройка

Многоэтажная жилая застройка

Гаражный кооператив

Участок проектирования

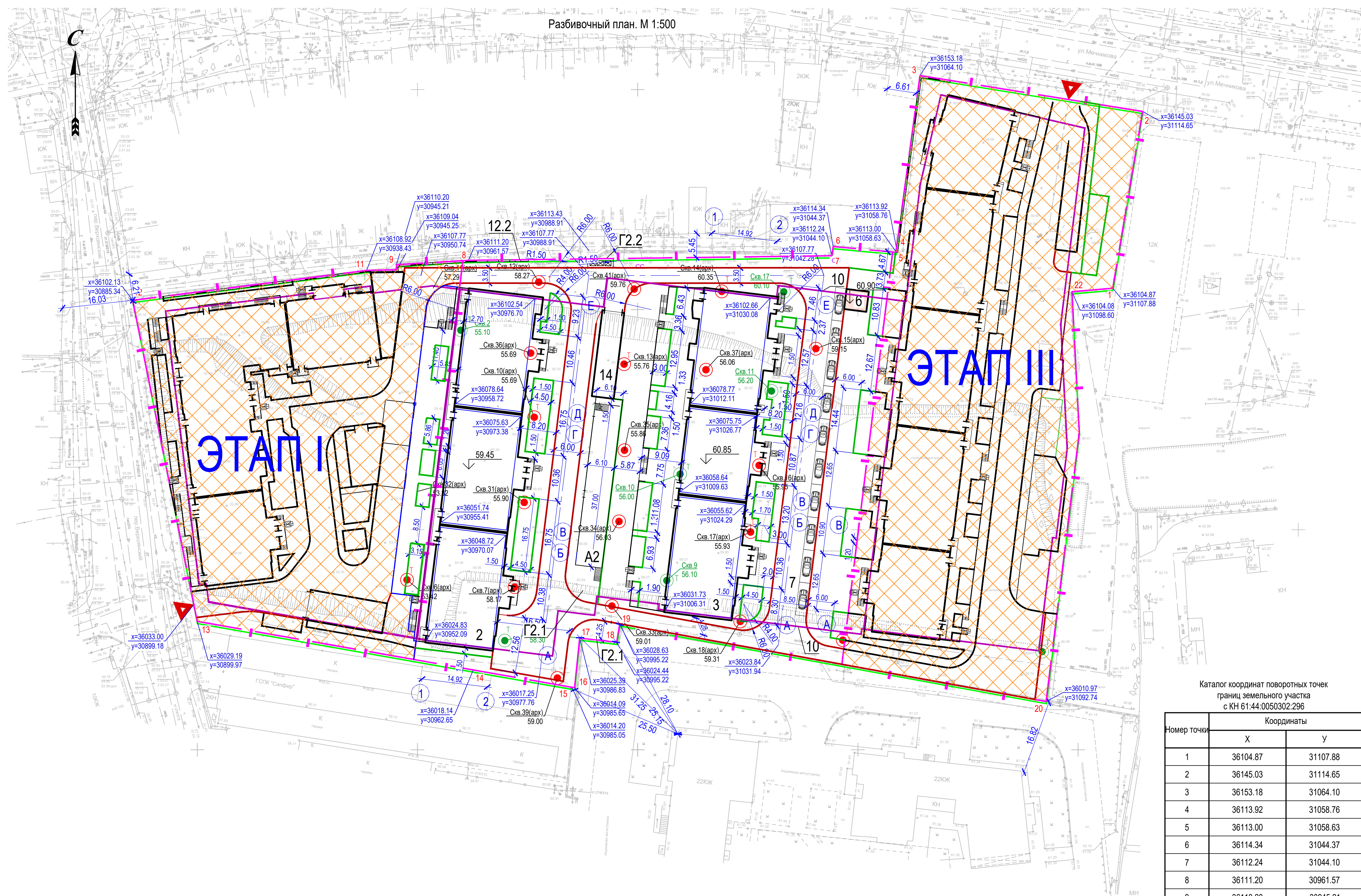
Согласовано

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

09/06-10-02;03-ПЗУ						
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. II этап строительства						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработ.	Пироженко			<i>[Signature]</i>	09.19	
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист	Листов
				П	1	7
ГИП	Браило			<i>[Signature]</i>	09.19	Конструкции дорожных одежд
						ООО "ПСК ЦИТ"



Разбивочный план. М 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3		
			квартир	всего	застройки	общая нормируемая	зданий	всего	
Проектируемые здания и сооружения									
2	Жилой дом №2 (с учетом крыльца и террас)	24	1	-	2008.28	2008.28	-	-	-
3	Жилой дом №3	24	1	-	1953.39	1953.39	-	-	-
6	Трансформаторная подстанция №2	1	1	-	23.37	23.37	-	-	-
7	Гостевая парковка	-	1	-	-	-	-	-	-
10	Подземная автостоянка	2	1	-	762.80*	762.80*	-	-	-
12.2	Подпорная стенка №2	-	1	-	-	-	-	-	-
14	Въезд в подземную автостоянку	1	1	-	98.45	98.45	-	-	-
Площади									
A2	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2х-уровн.)	-	-	-	-	470.00, в т.ч. 2-ой уровень 235*	-	-	-
Г2	Для хозяйственных целей	-	-	-	-	186.60	-	-	-
Г2.1	Для сушки белья	-	-	-	-	100.00	-	-	-
Г2.2	Для мусорных контейнеров	-	-	-	-	8.60	-	-	-

\* - значения, не входящие в общий показатель баланса территории

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь участка в границах II этапа, в т.ч.:	м²/га	8805.59
2	Площадь застройки, в т.ч.:	м²	4060.12
-	- зданий	м²	3961.67
-	- сооружений	м²	98.45
3	Площадь твердых покрытий:	м²	-
-	- проезды, площадки, тротуары, отмстка	м²	4110.20
-	- детская площадка (тип V)	м²	235.00
4	Площадь озеленения (клумба)	м²	400.27

Проектом предусмотрено озеленение террас на площади 103.17 кв.м.  
 Проектом предусмотрено вертикальное озеленение фасадов на площади 2002,56 кв.м.

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка с КН 61:44:0050302:296

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	36104.87	31107.88
2	36145.03	31114.65
3	36153.18	31064.10
4	36113.92	31058.76
5	36113.00	31058.63
6	36114.34	31044.37
7	36112.24	31044.10
8	36111.20	30945.21
9	36110.20	30945.21
10	36109.04	30945.25
11	36108.92	30938.43
12	36102.13	30885.34
13	36029.19	30899.97
14	36018.14	30962.65
15	36014.20	30985.05
16	36014.09	30985.65
17	36025.39	30986.83
18	36024.44	30995.22
19	36028.63	30995.92
20	36010.97	31092.74
21	36072.10	31100.27
22	36104.08	31098.60

Условные обозначения

- проектируемые здания и сооружения
- граница землепользования
- граница этапов строительства
- граница благоустройства за пределами земельного участка
- контур подземной парковки
- ограждение территории
- подпорная стенка
- координаты в местной системе координат
- номер скважины
- абс. отметка устья
- скважина разведочная
- скважина техническая

- 1.Топографическая съемка выполнена ООО БКИГ "Донгеосервис" в мае 2019 г.
2. Система высот - Балтийская
3. Система координат - местная.
4. Разбивка зданий, сооружений и пересечений осей автомобильных проездов выполнена в координатах местной системы координат.
5. Ограждение совпадает с границей земельного участка.

РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК

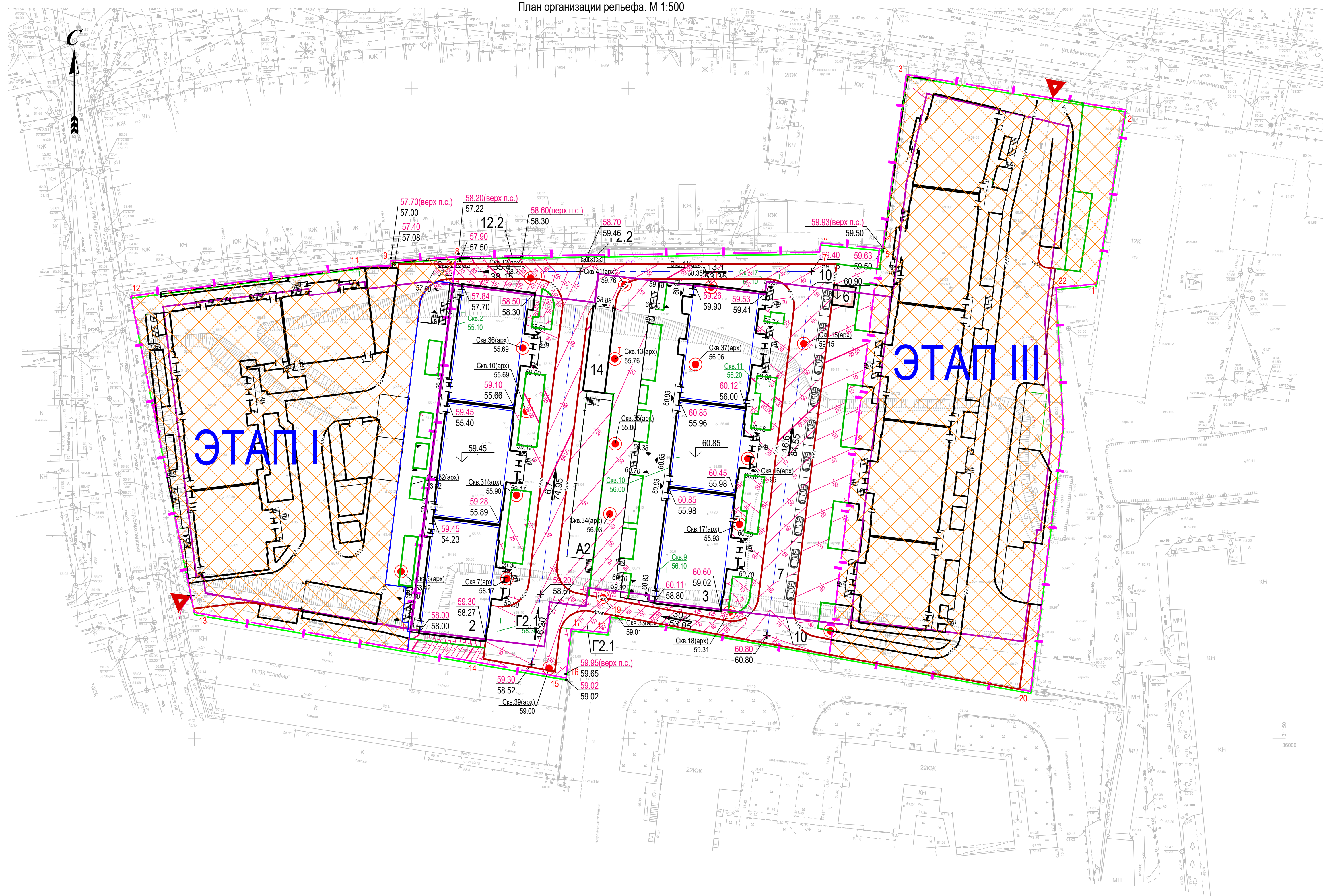
Наименование площадок	Площадь площадки расчетная, м2	Примечание
A2. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7х909=636,30	в т.ч. в жилом доме №2 197,90
B2. Для отдыха взрослого населения	0,1х909=90,90	-
B2. Для занятий физической культурой	2,0х909/2=909,00	в т.ч. в жилых домах №2, №3 - 984,00
Г2. Для хозяйственных целей	0,3х909/2=136,35	-

Изм.		Лист № док		Дата		09/06-10-02:03-ПЗУ	
Разработ.		Пирожено		09.19		Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону, II этап строительства	
ГИП		Брайло		09.19		Схема планировочной организации земельного участка	
						Стадия Лист Листов	
						П 2	
						Разбивочный план. М 1:500	
						ООО "ПСК ЦИТ"	

Согласовано  
 Подп. и дата  
 Взам. инв. №



План организации рельефа. М 1:500



\* - значения, не входящие в общий показатель баланса территории

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь участка в границах II этапа, в т.ч.:	м²/га	8805.59
2	Площадь застройки, в т.ч.:	м²	4060.12
	- зданий	м²	3961.67
	- сооружений	м²	98.45
3	Площадь твердых покрытий:	м²	-
	- проезды, площадки, тротуары, отмстка	м²	4110.20
	- детская площадка (тип V)	м²	235.00
4	Площадь озеленения (клуба)	м²	400.27

Проектом предусмотрено озеленение террас на площади 103.17 кв.м.  
Проектом предусмотрено вертикальное озеленение фасадов на площади 2002.56 кв.м.

**Условные обозначения**

- Проектируемые здания и сооружения
- Граница землепользования
- Граница этапов строительства
- Граница благоустройства за пределами земельного участка
- Контур подземной парковки
- Подпорная стенка
- Ограждение территории
- Точка перелома рельефа
- Проектная отметка планировки
- Фактическая отметка рельефа
- Величина уклона
- Направление уклона
- Расстояние
- Проектная горизонталь
- Утопленный бордюр

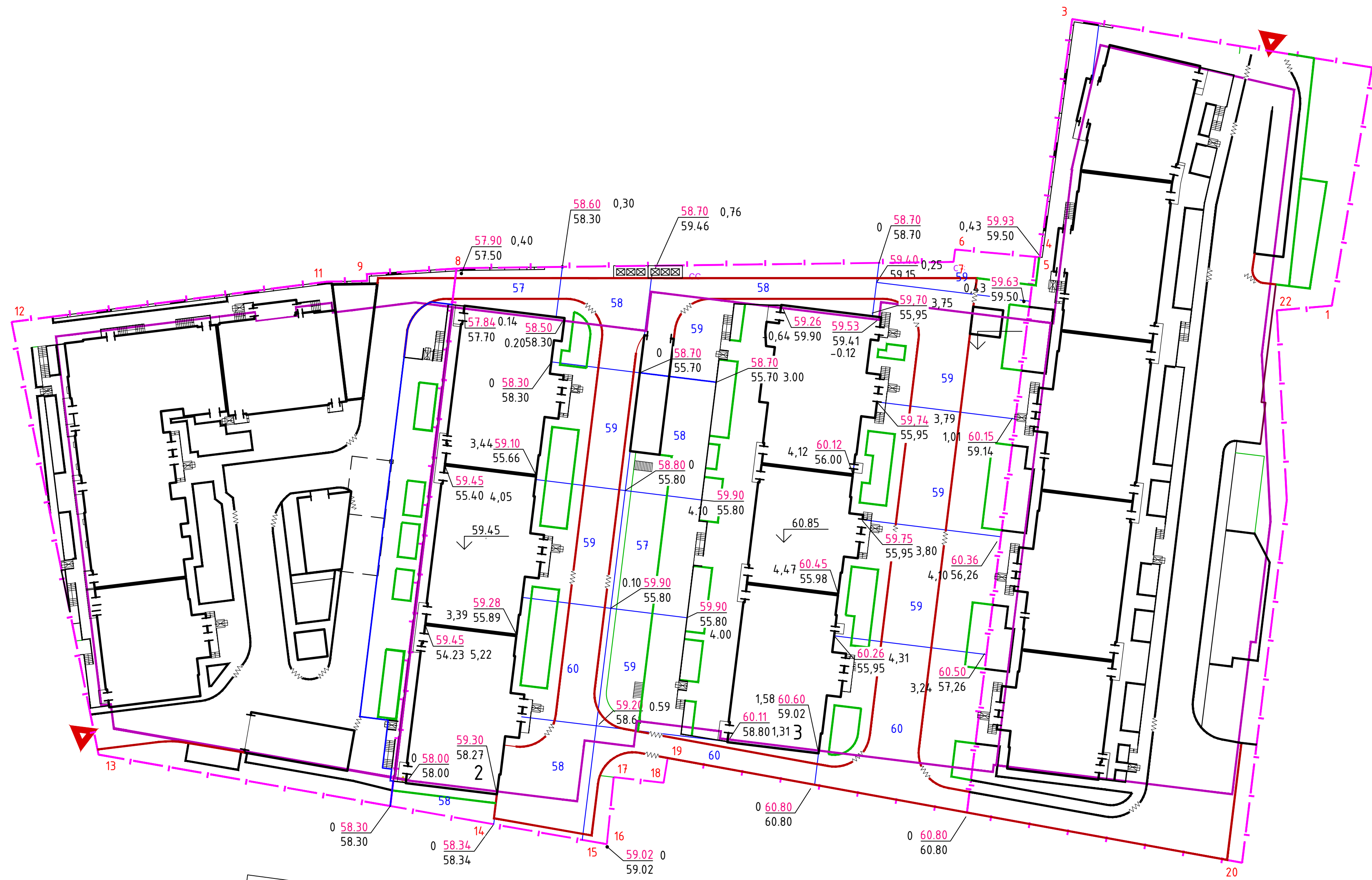
1. Система высот - Балтийская.
2. Система координат - МСК61.
3. Ограждение частично совпадает с границей земельного участка.

				09/06-10-02;03-ПЗУ			
				Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. II этап строительства			
Изм.	Коп.уч.	Лист № док.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Пирожено	09.19	09.19		П	3	
				План организации рельефа. М 1:500	ООО "ПСК ЦИТ"		

Согласовано  
Имя, № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №



План земляных масс. М 1:500



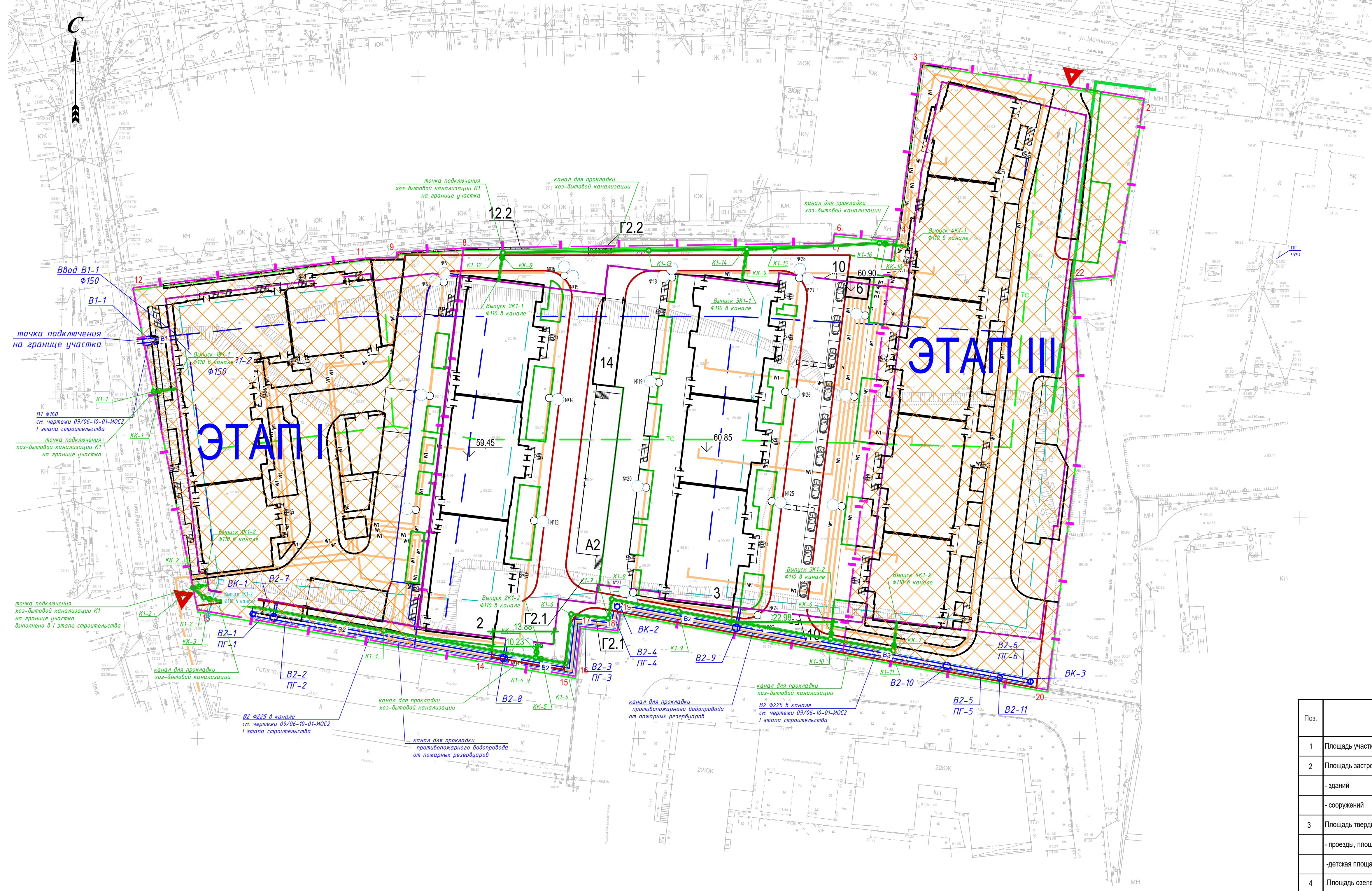
Выемка	115	294	351	237	Всего	997
Насыль						

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м3	
	В границе благоустраиваемой территории	
	Насыль (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	997	-
2. Вытеснутый грунт, в т.ч. при устройстве:	-	451,67
а) подземных частей зданий и сооружений	-	-
б) твердых покрытий (проезды, тротуары)	-	398,87
в) ж.д. путей	-	-
г) подземных сетей	-	-
д) водоотводных сооружений	-	-
е) плодородной почвы на участках озеленения	-	52,80
3. Грунт для устр-ва земляного полотна автодорог	-	-
4. Грунт для устр-ва земляного полотна ж.д. путей	-	-
5. Грунт для устр-ва высоких полов зданий и обвалований сооружений	-	-
6. Поправка на уплотнение	689	-
7. Недостаток (избыток) пригодного грунта	-	6438,33
Итого перерабатываемого грунта	7579	7579
8. Грунт непригодный для устройства насыпи, оснований зданий (сооружений), подлежащий удалению с территории (техногенный грунт)	-	6843
9. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	-	-
а) используемый для озеленения территории	52,80	-
б) недостаток (избыток) плодородного грунта	-	52,80
Итого перерабатываемого растительного грунта	52,80	52,80

09/06-10-02-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул. Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. II этап строительства					
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ док.	Дата	
Разработ.	Пироженко	7	09.19		
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	7	
ГИП	Браило	09.19	План земляных масс. М 1:500		ООО "ПСК ЦИТ"





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений										
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2			Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	все-го	застройки	общая нормируемая	зданий	всего	
Проектируемые здания и сооружения										
2	Жилон дом №2 (с учетом крылец и террас)	24	1	-	-	2008.28	2008.28	-	-	-
3	Жилой дом №3	24	1	-	-	1953.39	1953.39	-	-	-
6	Трансформаторная подстанция №2	1	1	-	-	23.37	23.37	-	-	-
7	Гостевая парковка	-	1	-	-	-	-	-	-	-
10	Подземная автостоянка	2	1	-	-	762.80*	762.80*	-	-	-
12.2	Подпорная стенка №2	-	1	-	-	-	-	-	-	-
14	Въезд в подземную автостоянку	1	1	-	-	98.45	98.45	-	-	-
Площади										
A2	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2х-уровн.)	-	-	-	-	-	470.00, в т.ч. 2-ой уровень 235*	-	-	-
Г2	Для хозяйственных целей	-	-	-	-	-	186.60	-	-	-
Г2.1	Для сушки белья	-	-	-	-	-	100.00	-	-	-
Г2.2	Для мусорных контейнеров	-	-	-	-	-	8.60	-	-	-

\* - значения, не входящие в общий показатель баланса территории

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь участка в границах II этапа, в т.ч.:	м²/га	8805.59
2	Площадь застройки, в т.ч.:	м²	4060.12
	- зданий	м²	3961.67
	- сооружений	м²	98.45
3	Площадь твердых покрытий:	м²	-
	- проезды, площадки, тротуары, отмостка	м²	4110.20
	- детская площадка (тип V)	м²	235.00
4	Площадь озеленения (клумба)	м²	400.27

Условные обозначения

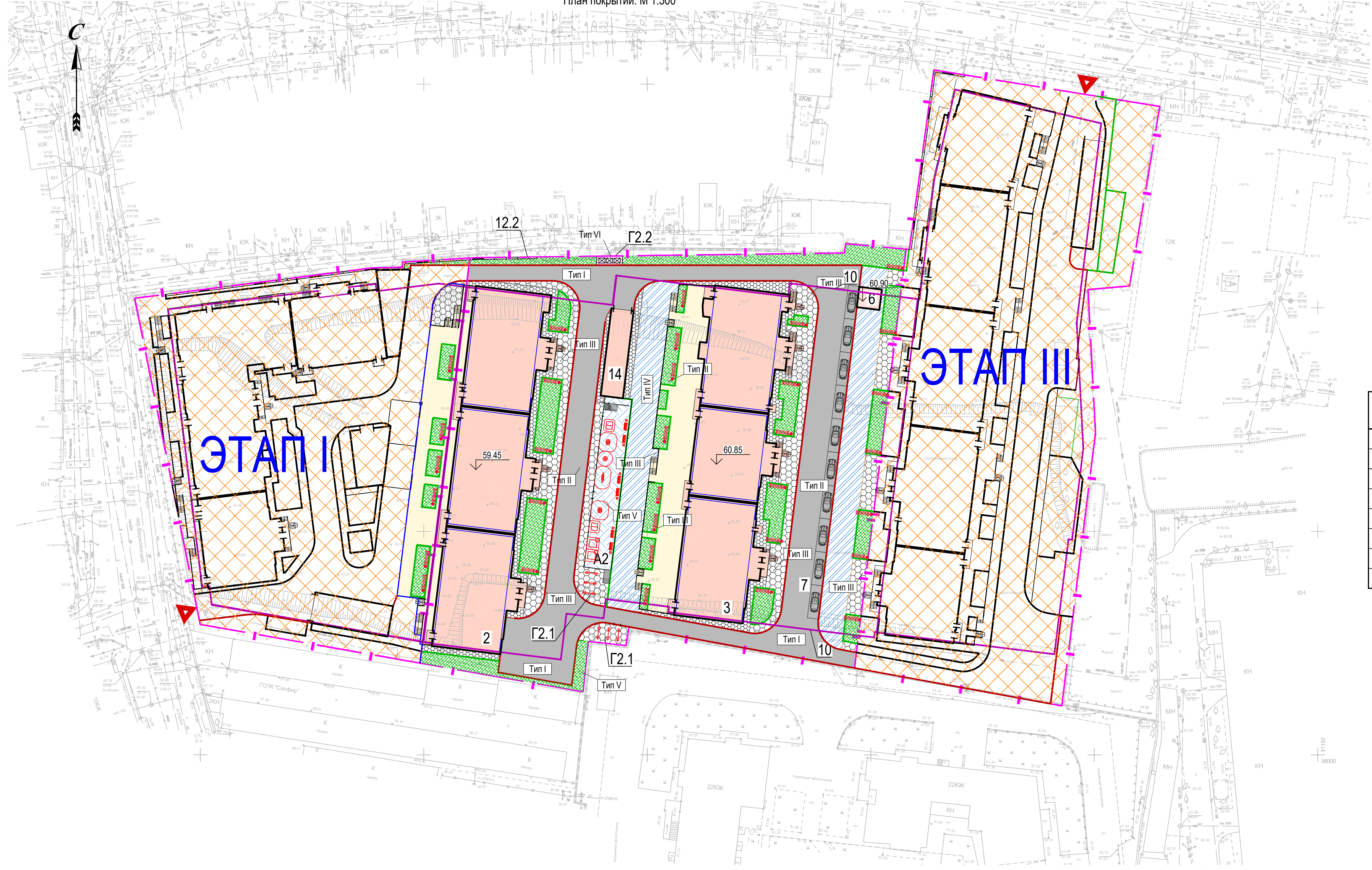
- Водопровод
- Канализация
- Теплосеть
- Электрические сети
- Сети освещения
- Сети связи

Проектом предусмотрено озеленение террас на площади 103.17 кв.м.  
 Проектом предусмотрено вертикальное озеленение фасадов на площади 2002.56 кв.м.

Согласовано  
Ив. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

				09/06-10-02:03-ПЗУ		
				Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. II этап строительства		
Изм.	Коп.уч.	Лист № док.	Дата	Разработ.	Пироженко	09.19
				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
				П	4	Листов
				ГИП	Брайло	09.19
				Сводный план сетей. М 1:500	ООО "ПСК ЦИТ"	





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2			Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	зданий	всего	
Проектируемые здания и сооружения									
2	Жилой дом №2 (с учетом крылец и террас)	24	1	-	2008.28	2008.28	-	-	-
3	Жилой дом №3	24	1	-	1953.39	1953.39	-	-	-
6	Трансформаторная подстанция №2	1	1	-	23.37	23.37	-	-	-
7	Гостевая парковка	-	1	-	-	-	-	-	-
10	Подземная автостоянка	2	1	-	762.80*	762.80*	-	-	-
12.2	Подпорная стенка №2	-	1	-	-	-	-	-	-
14	Въезд в подземную автостоянку	1	1	-	98.45	98.45	-	-	-
Площадки									
A2	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2х-уровн.)	-	-	-	-	470.00, в т.ч. 2-ой уровень 235*	-	-	-
G2	Для хозяйственных целей	-	-	-	-	186.60	-	-	-
G2.1	Для сушки белья	-	-	-	-	100.00	-	-	-
G2.2	Для мусорных контейнеров	-	-	-	-	8.60	-	-	-

\* - значения, не входящие в общий показатель баланса территории

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

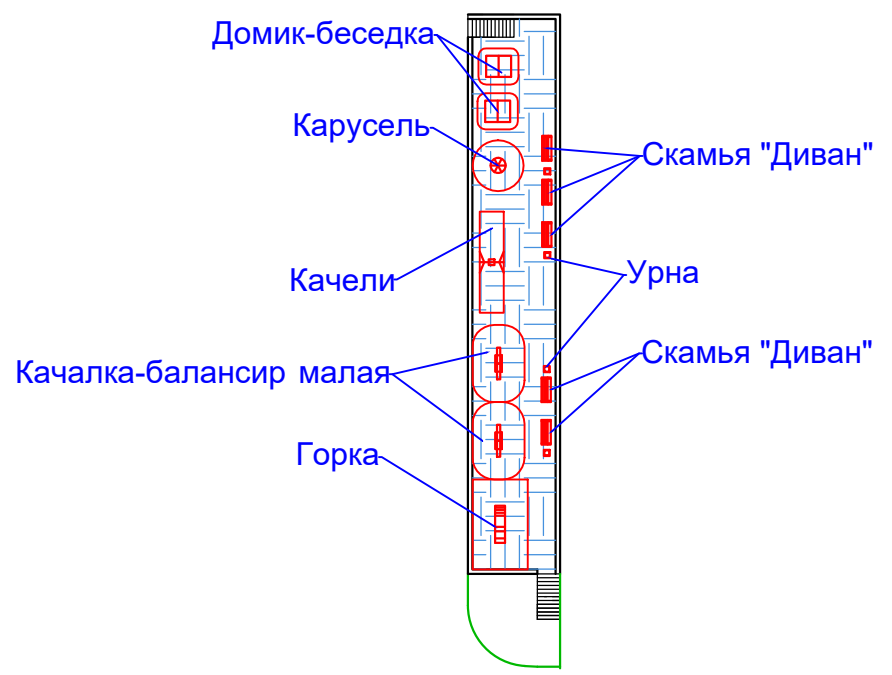
Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь участка в границах II этапа, в т.ч.:	м²/га	8805.59
2	Площадь застройки, в т.ч.:	м²	4060.12
	- зданий	м²	3961.67
	- сооружений	м²	98.45
3	Площадь твердых покрытий:	м²	-
	- проезды, площади, тротуары, отмостка	м²	4110.20
	- детская площадка (тип V)	м²	235.00
4	Площадь озеленения (клумба)	м²	400.27

Проектом предусмотрено озеленение террас на площади 103.17 кв. м.  
 Проектом предусмотрено вертикальное озеленение фасадов на площади 2002.56 кв. м.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ МАФ (продукция ЗАО КСИЛ):

- - Урна №1311
- - Скамья "Диван" №2207
- - Песочница "Ромашка" №4250
- - Качалка-балансир малая №4102
- - Качалка-балансир "Кораблик" №4122
- - Карусель №4192
- - Домик-беседка №4302
- - Горка №4201
- - Качели №4158
- ↑↑↑ - Стойки для сушки белья (индивидуального изготовления)

A2-Площадка Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2уровень)



Условные обозначения

- ▭ - проектируемые здания и сооружения
- — — - граница землепользования
- — — - граница этапов строительства
- — — - граница благоустройства за пределами земельного участка
- - - - контур подземной парковки
- — — - подпорная стенка
- — — - ограждение территории
- — — - бортовой камень БР100.30.15
- — — - бортовой камень БР100.20.8
- ▭ - асфальтобетонный проезд
- ▭ - плиточный тротуар
- ▭ - покрытие из резиновой крошки
- ▭ - отмостка
- ▭ - покрытие террасы
- ▭ - плиточное покрытие площадок для сушки белья
- ▭ - тротуар с возможностью проезда пожарной техники
- ▭ - бетонное покрытие

РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК

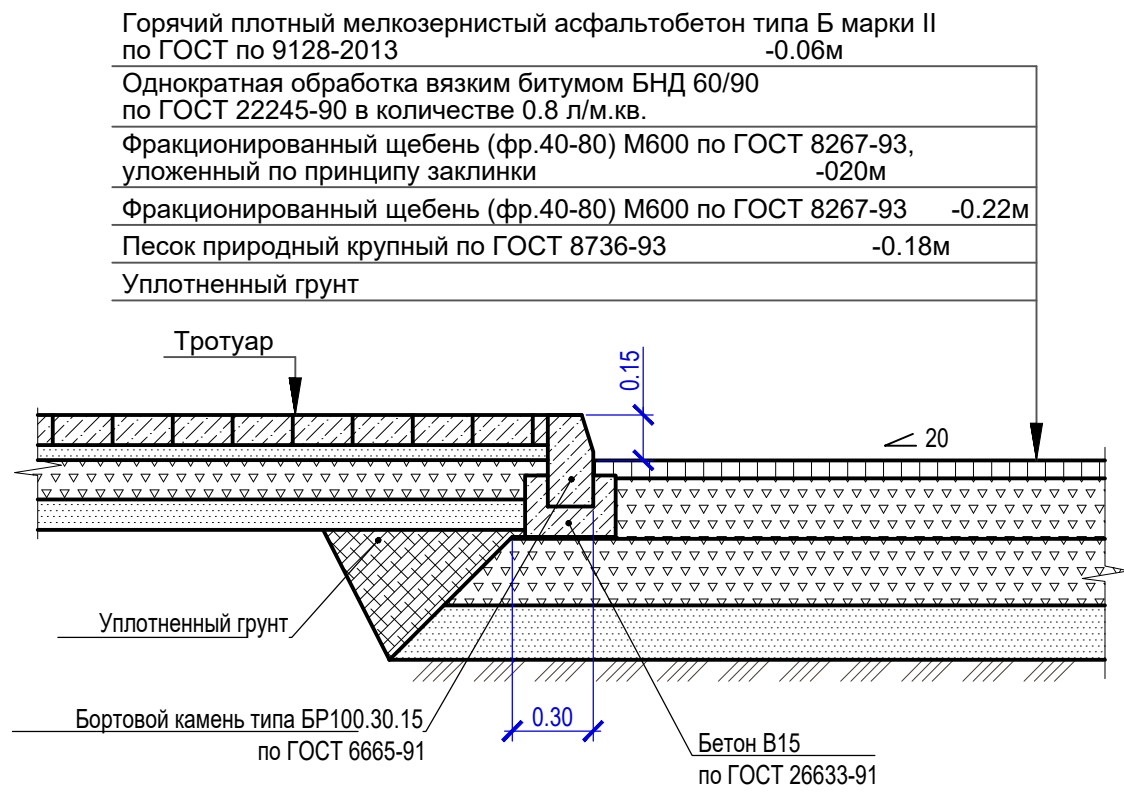
Наименование площадок	Площадь площадки расчетная, м2	Примечание
A2. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7х909=636,30	в т.ч. в жилом доме №2 197,90
B2. Для отдыха взрослого населения	0,1х909=90,90	-
B2. Для занятий физической культурой	2,0х909/2=909,00	в т.ч. в жилых домах №2, №3 - 984,00
G2. Для хозяйственных целей	0,3х909/2=136,35	-

				09/06-10-02;03-ПЗУ		
				Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. II этап строительства		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Дата	Страница	Листов
Разработ.	Пирожено	09.19	09.19	09.19	П	5
				Схема планировочной организации земельного участка		
				План благоустройства. М 1:500		
				ООО "ПСК ЦИТ"		

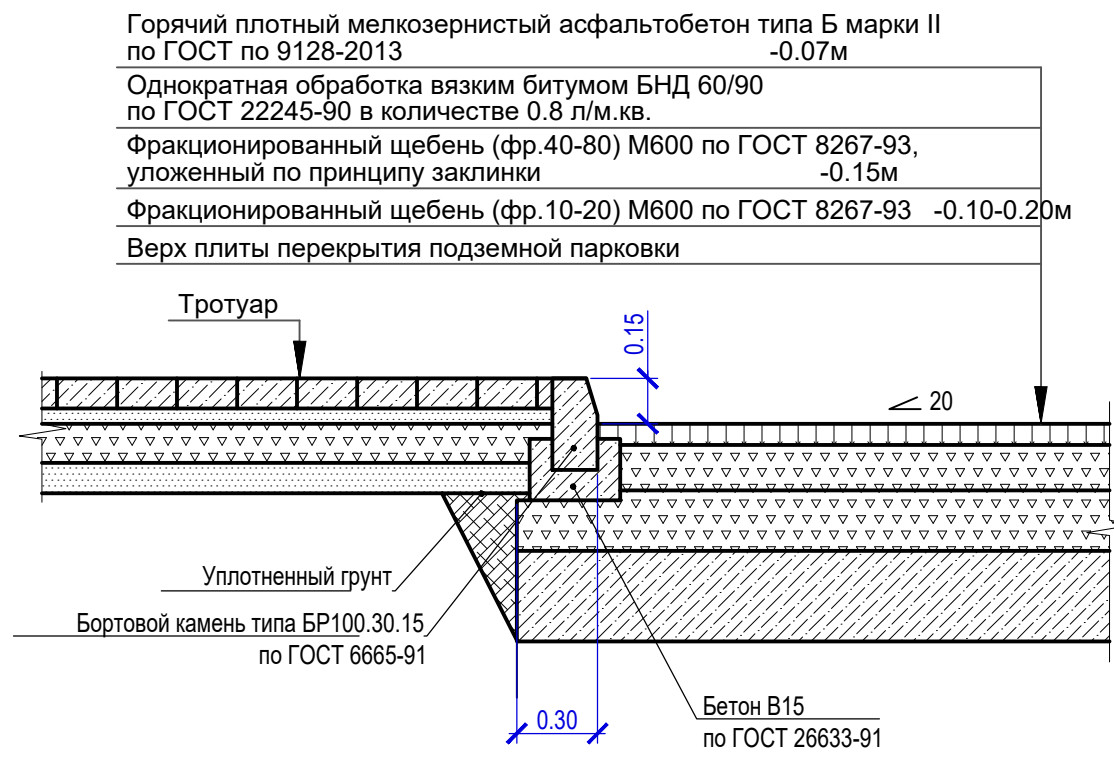
Согласовано  
 Инв. № подл.  
 Подп. и дата  
 Взам. инв. №



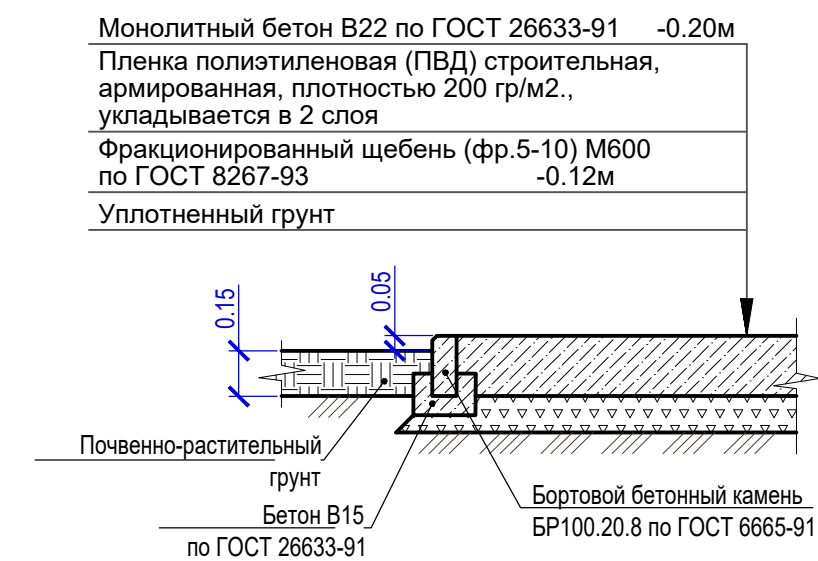
Конструкция дорожной одежды автопроездов  
Тип I



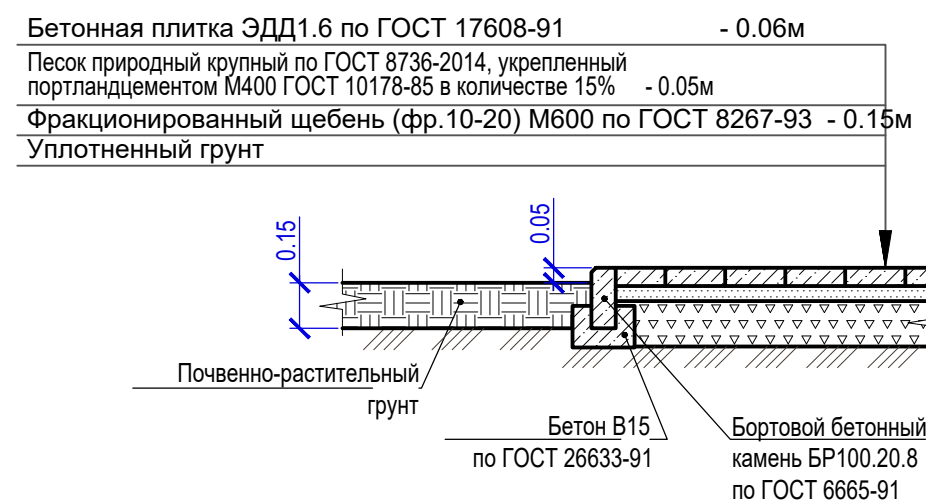
Конструкция дорожной одежды автопроездов на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки  
Тип II



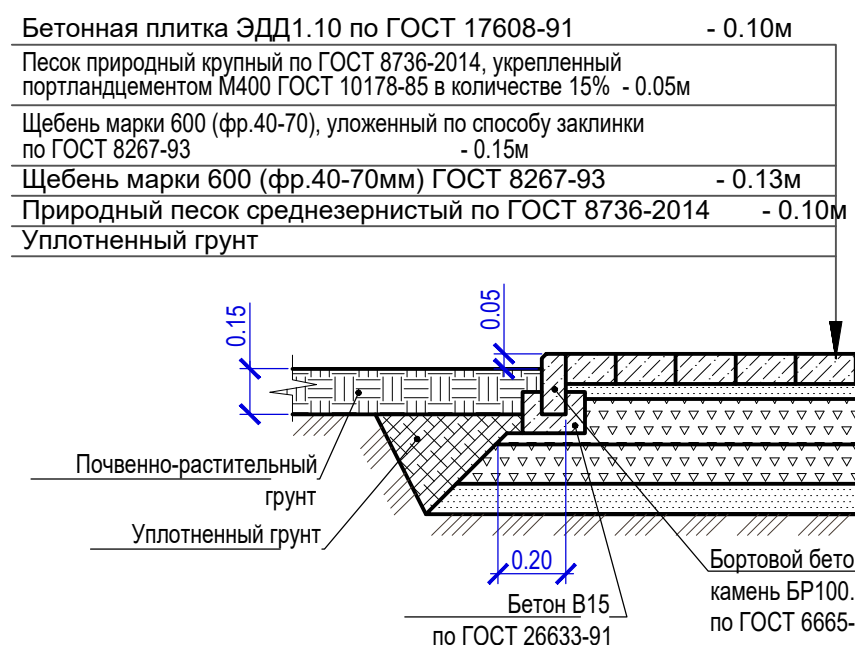
Конструкция покрытия площадки для мусорных контейнеров  
Тип VI



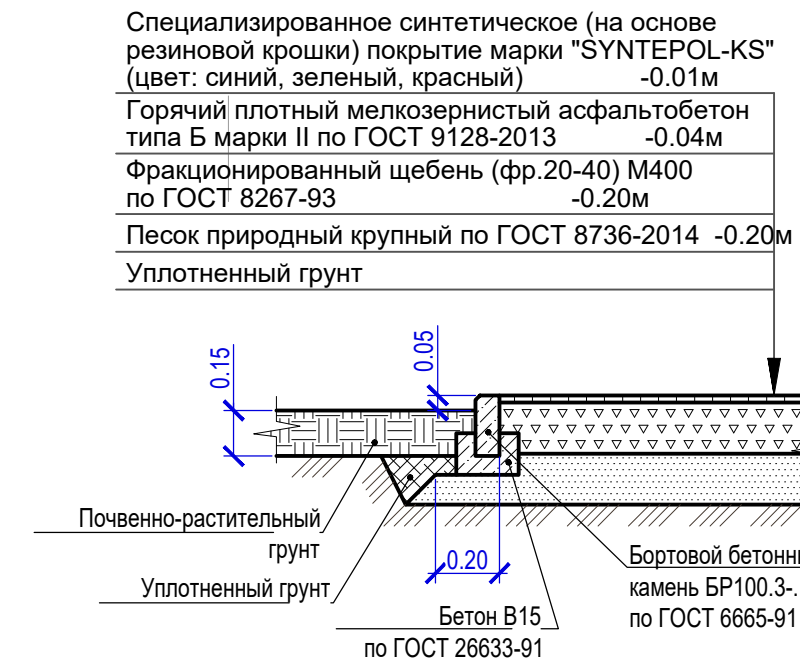
Конструкция покрытия тротуаров и площадок для сушки белья  
Тип III



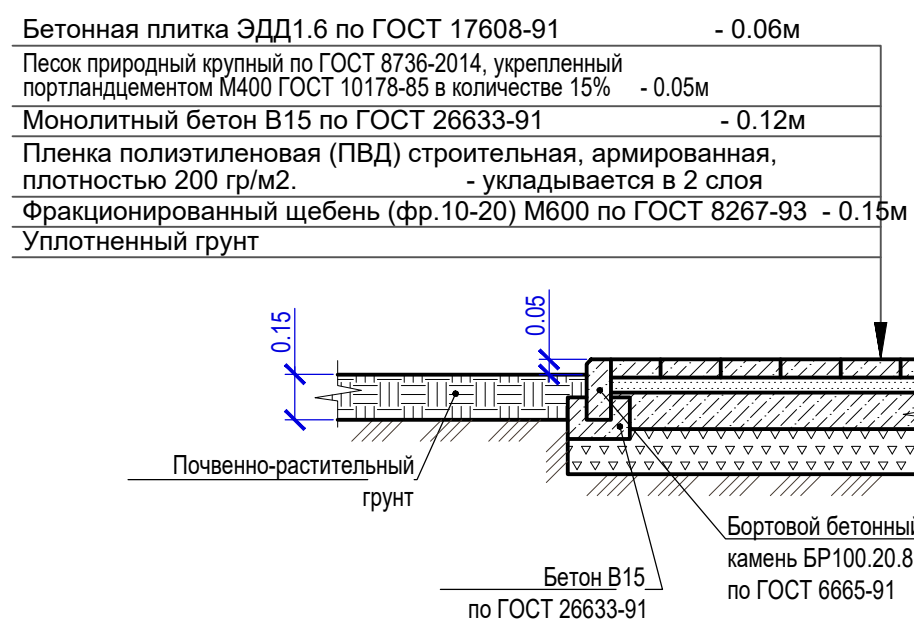
Конструкция покрытия тротуара с возможностью проезда пожарной техники  
Тип IV



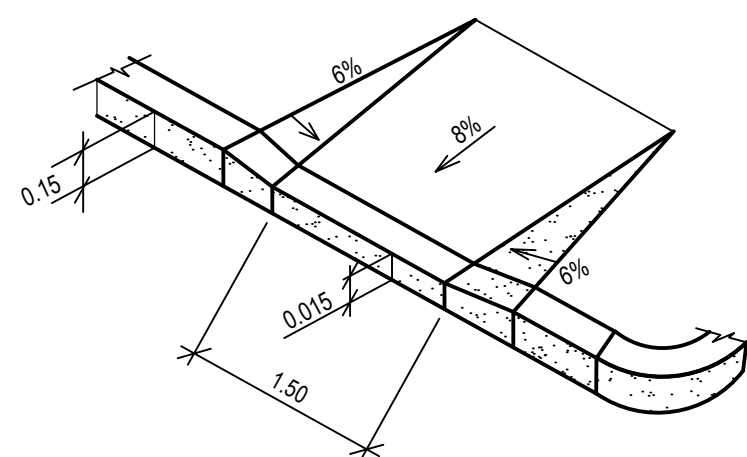
Конструкция покрытия детских и спортивных площадок  
Тип V



Конструкция откоски  
Тип VII



Деталь сопряжения тротуара с проездом (утопленный бордюр)



09/06-10-02;03-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.Мечникова, 110г, Ленинский район, г. Ростов-на-Дону. II этап строительства					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработ.	Пироженко				09.19
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	6
ГИП				Браило	09.19
Конструкции дорожных одежд				ООО "ПСК ЦИТ"	

Согласовано  
 Подп. и дата  
 Взам. инв. №  
 Инв. № подл.