

ООО "ЮЖТЕХПРОЕКТ"

**Обоснование расположения зданий и сооружений
на участке по ул.Мира, 18А, 18Д, 18Ж, 18И
в г.Зернограде Зерноградского района
Ростовской области.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

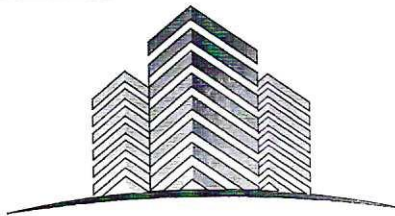
*Раздел: Обоснование расположения зданий и сооружений
на земельном участке*

125-05/19

Том 1

г. Сальск

2019 г.



ООО "ЮЖТЕХПРОЕКТ"

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ
№ 0036.06-2009-6153024056-П-033, выданное на основании решения
Правления СРО АС «ЮгСевКавПроект» от 02 июня 2015г.

**Обоснование расположения зданий и сооружений
на участке по ул.Мира, 18А, 18Д, 18Ж, 18И
в г.Зернограде Зерноградского района
Ростовской области.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел: Обоснование расположения зданий и сооружений
на земельном участке

125-05/19

Том 1

Главный инженер

Р.Н. Бобро

Директор

В.В. Лебедев



г. Сальск

2019 г.

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
125-05/19	Содержание.	
125-05/19-СП	Состав проектной документации.	
125-05/19	Состав участников проектирования. Свидетельство о допуске к работам.	
	<u>Исходные данные:</u> -Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером №61:12:0040341:608; -Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером №61:12:0040341:607; -Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером №61:12:0040341:609; -Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером №61:12:0040341:610; -Выписка из ЕГРН на здание трибун со вспомогательными помещениями с кадастровым номером №61:12:0040341:20:35; -Топографическая съемка, выполненная в 2019г; (в арх.)	
125-05/19-ПЗ	<u>Пояснительная записка.</u>	
	<u>Чертежи:</u>	
125-05/19-1	Общие данные.	
125-05/19-2	Разбивочный план и план благоустройства территории М 1:500	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	125-05/19									
			Изм.	кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
			Разраб.		Говор М.А.		<i>М</i>		П	1	1	
							Содержание			ООО "Южтехпроект" г. Сальск		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вс. объект недвижимости)	
Лист № <u>03.10.2019</u>	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>61:12:0040341:608</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>61:12:0040341</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>01.10.2019</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Россия, Ростовская область, р-н Зерноградский, Зерноградское городское поселение, г Зерноград, ул Мира, 18И		
Площадь:	3931 +/- 22 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	5591100.61		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	спорт, общественное питание, гостиничное обслуживание, магазины, деловое управление, бытовое обслуживание, развлечение, коммунальное обслуживание		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 61:12:0040341:20.		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал"		
Ведущий специалист - эксперт	И.Р. Михайлова		
(полное наименование, должность)		(подпись, должность)	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
(полное наименование органа регистрации прав)


Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № 03.10.2019	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			61:12:0040341:607	
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Номер кадастрового квартала:	61:12:0040341			
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Россия, Ростовская область, р-н Зерноградский, Зерноградское городское поселение, г Зерноград, ул Мира, 18Д			
Площадь:	3067 +/- 19 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	4362224.77			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	спорт, общественное питание, гостиничное обслуживание, магазины, деловое управление, бытовое обслуживание, разведение, коммунальное обслуживание			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номерами (кадастровым номером) 61:12:0040341:20.			
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал"			

Выдущий специалист - эксперт <small>(полное наименование должности)</small>	И.В. Михайлова <small>(подпись)</small>
	 М.П. <small>(подпись)</small>

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.10.2019, поступившего на рассмотрение 29.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
29.10.2019	№ 61/015/850/2019-1857	61:12:0040341:609	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 61:12:0040341			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.10.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Россия, Ростовская область, р-н зерноградский, зерноградское городское поселение, г. зерноград, ул. мира, 18А			
Площадь: 22693 +/- 53 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 32276480.83			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 61:12:0040341:81, 61:12:0040341:82, 61:12:0040341:83, 61:12:0040341:84, 61:12:0040341:332			
Категория земель: Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования: спорт, общественное питание, гостиничное обслуживание, магазины, деловое управление, бытовое обслуживание, развлечение, коммунальное обслуживание			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Эпова Елена Васильевна			

Ведущий инженер	Т.А. Рустамова
-----------------	----------------

М.П.




Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

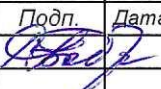
Земельный участок	(на объект недвижимости)	
Лист № 03.10.2019	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	61:12:0040341:610	
Номер кадастрового квартала:	61:12:0040341	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Россия, Ростовская область, р-н Зерноградский, Зерноградское городское поселение, г Зерноград, ул Мира, 18Ж	
Площадь:	3150 +/- 20 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	4480276.50	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	спорт, общественное питание, гостиничное обслуживание, магазины, деловое управление, бытовое обслуживание, развлечение, коммунальное обслуживание	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка перекрывает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 61:12:0040341:20.	
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Жаргал"	
Ведущий специалист - эксперт	И.В. Михайлова	
		

ООО "Южтехпроект"

Проектная документация выполнена в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Согласовано						
Име. № подл						
Подпись и дата						
Взамен Име№						

125-05/19

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Текстовая часть						ООО "Южтехпроект" г. Сальск		

- с востока – многоквартирный жилой дом, зеленая зона.

Климат района проектирования - умеренно-континентальный. Метеорологические и климатические условия района строительства определяются по СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» и СП 131.13330.2012 «Строительная климатология». Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими условиями:

- расчетная зимняя температура наружного воздуха - 22 С0
- расчетная летняя температура наружного воздуха +30 С0
- расчетная снеговая нагрузка 120 кгс/м2
- нормативный скоростной напор ветра 38 кгс/м2
- нормативная глубина промерзания грунтов 90 см
- сейсмичность района до 6 баллов

Рельеф участка ровный с незначительным уклоном с востока на запад.

2. Анализ состояния жилищного фонда города Зернограда, характеристика комплексности застройки, соответствие современным требованиям, обоснование необходимых объемов жилищного и социально-бытового строительства.

Статистика жилищного фонда г. Зернограда, показывает, что пик строительства многоквартирными жилыми домами в Зернограде пришелся на 1960-1969 года, когда было построено 26 домов средней этажности. Далее следует незначительный спад в жилищном строительстве - в период с 1970 по 1999 было построено более 70 домов средней этажности, что составляет 62 процента от общего жилищного фонда города на данный момент.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			125-05/19						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Год постройки	Суммарная площадь	Число домов	Кол-во квартир	Жилая площадь
2010 - 2019	6601.60 м ²	2	70	4119.20 м ²
2000 - 2009	6962.70 м ²	2	100	4874.30 м ²
1990 - 1999	104658.78 м ²	25	1059	64708.70 м ²
1980 - 1989	89197.72 м ²	29	1293	64362.71 м ²
1970 - 1979	73074.43 м ²	22	1125	55031.11 м ²
1960 - 1969	36956.95 м ²	26	597	27222.16 м ²
1950 - 1959	3757.80 м ²	1	8	3422.90 м ²
1940 - 1949	480.66 м ²	1	—	433.50 м ²
1930 - 1939	6928.10 м ²	5	95	5265.80 м ²
Итого	328618.74 м ²	115	4347	229440.38 м ²

Нормативный сроки эксплуатации панельных и блочных домов 5-16 этажей составляют 100 лет. Дома довоенной постройки служат 125-150 лет, многие из этих домов не подлежат вторичной реконструкции.

Проанализировав нынешнее состояние жилищного фонда в г.Зернограде, можно увидеть удовлетворительное состояние физического износа многоквартирных домов, но крайнюю степень морального износа, несоответствия его современным архитектурно-планировочным, санитарно-гигиеническим, экономическим требованиям для комфортной жизни современных людей. Дворы существующей жилой застройки не имеют минимальной инфраструктуры и часто лишены благоустройства.

Комплексная застройка является оптимальным градостроительным решением в освоении городской территории, удовлетворяет потребности в жилье и обслуживании различных социальных категорий населения, позволяет располагать объекты социально-бытовой и инженерной инфраструктуры. Наряду с жилой застройкой строятся спортивные сооружения, благоустраиваются дворовые пространства с применением объектов ландшафтной архитектуры, оборудуются детские

Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подп.	Дата	125-05/19	Лист
							3

игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения и т. д.

Архитектурный облик всех строений и объектов района комплексной застройки прорабатывается одновременно и связан единством функцией и планировочных решений. Это положительно отражается на визуальной привлекательности и видовых характеристиках нового жилья. При комплексном освоении территории достаточно большие участки отводятся под зоны отдыха, озеленение и благоустройство, благодаря чему, жилье, построенное по этим принципам становятся наиболее востребованными на рынке.

Правообладателем земельных участков выбрана комфортная этажность для комплексной периметральной застройки — среднеэтажная. Плотность застройки достигается за счёт увеличения процента застроенности участка, а не повышения этажности.

Преимущество среднеэтажной застройки:

визуальный фактор — фасады выглядят лёгкими и не требуют дополнительного оформления против массивности;

человеческий фактор - небольшое количество жителей в подъезде, позволяющее людям проще запомнить друг друга, и формировать устойчивые социальные связи;

мягкие нормативы пожарной безопасности, зависящие от этажности — минимальные ширина пожарного проезда, разрывы и отступы между зданиями и сооружениями, возможность использования открытых лестниц.

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

							125-05/19	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подп.	Дата			4

2. Архитектурно-градостроительное обоснование изменения вида разрешенного использования земельного участка в структуре городской среды, предлагаемые архитектурно-планировочные решения.

Земельный участок находится в центральной части города, с небольшим смещением на восток. В границах предлагаемого к обоснованию участка, принадлежащего ООО «Квартал», находится участок, на котором расположено нежилое здание МВД. Вдоль участка не проходят улицы городского значения. Улично-дорожная сеть вокруг участка, проходит таким образом, что с запада, востока и юга вдоль участка имеются автомобильные проезды к существующей застройке.

Правообладателем земельного участка принято решение о делении данного земельного участка, ввиду чего был подготовлен проектный план раздела земельного участка. Согласно проектного плана раздела земельного участка с кадастровым номером 61:12:0040341:20, расположенного: Россия, Ростовская область, Зерноградский район, г.Зерноград, ул.Мира, 18 а, от 7 августа 2019 года, находящегося в собственности ООО «Квартал», общий земельный участок делится на следующие участки:

Земельный участок ЗУ-1 с кадастровым номером № 61:12:0040341:607, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Зерноградский район, г.Зерноград, ул.Мира, 18 Д. Площадь земельного участка – 3067 кв.м.;

Земельный участок ЗУ-2 с кадастровым номером № 61:12:0040341:610, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Зерноградский район, г.Зерноград, ул.Мира, 18 Ж. Площадь земельного участка – 3150 кв.м.;

Земельный участок ЗУ-3 с кадастровым номером № 61:12:0040341:609, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, Зерноградский район, г.Зерноград, ул.Мира, 18 А. Площадь земельного участка – 22 693 кв.м.;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	125-05/19	Лист
Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

Земельный участок ЗУ-4 с кадастровым номером № 61:12:0040341:608, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, зерноградский район, г.Зерноград, ул.Мира, 18 И. Площадь земельного участка – 3931 кв.м.

В данный момент на земельном участке ЗУ-3 расположено новое административное здание, аварийное сооружение трибун, подлежащее демонтажу, неэффективно эксплуатируемые спортивные и вспомогательные здания и сооружения (гараж, туалет, пристроенное административное здание, частично разрушенные беговые дорожки с рекортановым покрытием). Остальные участки свободны от застройки. Имеется возможность подключения к существующим инженерным коммуникациям и использования существующих контейнерных площадок для сбора ТБО.

В пределах территориальной зоны «Спортивных сооружений» действуют регламенты использования территории, не содержащие данный вид разрешенного использования в качестве основного или вспомогательного, данный вид разрешенного использования не содержится и в перечне условно разрешенных видов.

В соответствии со ст. 37, 39 Градостроительного Кодекса РФ, Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Зерноград, решением Собрании депутатов Зерноградского городского поселения, оформление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка производится путем принятия администрацией города соответствующего нормативно-правового акта.

Предлагаемые архитектурно-планировочные решения

Архитектурно-градостроительным обоснованием проработана возможность размещения на земельных участках объектов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	125-05/19	Лист
							6

жилищной, коммунально-бытовой и спортивно-оздоровительной инфраструктуры.

На участке ЗУ-1, ЗУ-2, ЗУ-4, проектом обоснованием предлагается расположить 3-х этажные многоквартирные жилые дома секционного типа. Дома необходимо разместить методом периметральной застройки - расположением зданий вдоль красных линий участка. Благодаря такому расположению застройки на данных земельных участках можно добиться наибольшего количества жилых домов и парковочных мест для жильцов.

Согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» Зерноград находится в 1 климатическом поясе, ориентация предложенной застройки относительно сторон света будет выглядеть следующим образом:

- на земельном участке ЗУ-1, предлагается разместить 5 одноподъездных секций, с выходом окон продольных сторон дома на северо-запад и юго-восток;

- на земельном участке ЗУ-2, предлагается разместить 6 одноподъездных секций, с выходом окон продольных сторон дома на северо-восток и юго-запад;

- на земельном участке ЗУ-4, предлагается разместить 6 одноподъездных секций, с выходом окон продольных сторон дома на северо-восток и юго-запад;

- на земельном участке ЗУ-3, предлагается разместить:

* универсальную спортивную площадку, спортивное ядро которой ориентируется продольными осями в направлении север — юг;

* детскую площадку для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, с ориентацией игрового ядра с запада на восток;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			125-05/19						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				7

* футбольную площадку, с ориентацией спортивного ядра с запада на восток;

* здание бассейна, отеля и администрации, с выходом окон продольных сторон здания на северо-запад и юго-восток.

Последующая разработка проектов жилых домов с учетом требований инсоляции, ориентации и проветривания позволит ослабить влияние неблагоприятных климатических условий.

3. Обоснование границ санитарно-защитных зон предлагаемых к обсуждению объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

В соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятия, сооружений и иных объектов» расстояния от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует принимать не менее 10 метров. На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью - до 50 машино-мест при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованию.

В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м но не более 100м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 на одной площадке.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» физкультурно-оздоровительные

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	125-05/19

№ 61:12:0040341:609 по адресу: Россия, Ростовская область, р-н
Зерноградский, Зерноградское городское поселение, г.Зерноград,
ул.Мира, 18А;

– кадастровой выписки земельного участка

№ 61:12:0040341:608 по адресу: Россия, Ростовская область, р-н
Зерноградский, Зерноградское городское поселение, г.Зерноград,
ул.Мира, 18И;

– проектного плана раздела земельного участка с кадастровым
номером 61:12:0040341:20, расположенного: Россия, Ростовская
область, Зерноградский район, г.Зерноград, ул.Мира, 18 а, от 7
августа 2019 года, ООО «Квартал» и в соответствии с
нормативными документами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и
застройка городских и сельских поселений, Актуализированная
редакция СНиП 2.07.01-89*;

- нормативов Градостроительного проектирования городских
округов и поселений Краснодарского края с изменениями 23 августа
2018 года;

- ФЗ №123 Технический регламент о требованиях пожарной
безопасности;

-СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для
маломобильных групп населения. Актуализированная редакция
СНиП 35-01-2001;

- ГОСТ 21.508-93 СПДС. Правила выполнения рабочей
документации генеральных планов предприятий, сооружений и
жилищно-гражданских объектов.

Проектом обоснованием предусмотрено:

-функциональное зонирование территории с учетом
санитарно-гигиенических и противопожарных требований;

-рациональные транспортные, пешеходные и инженерные связи;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	125-05/19	Лист
							10

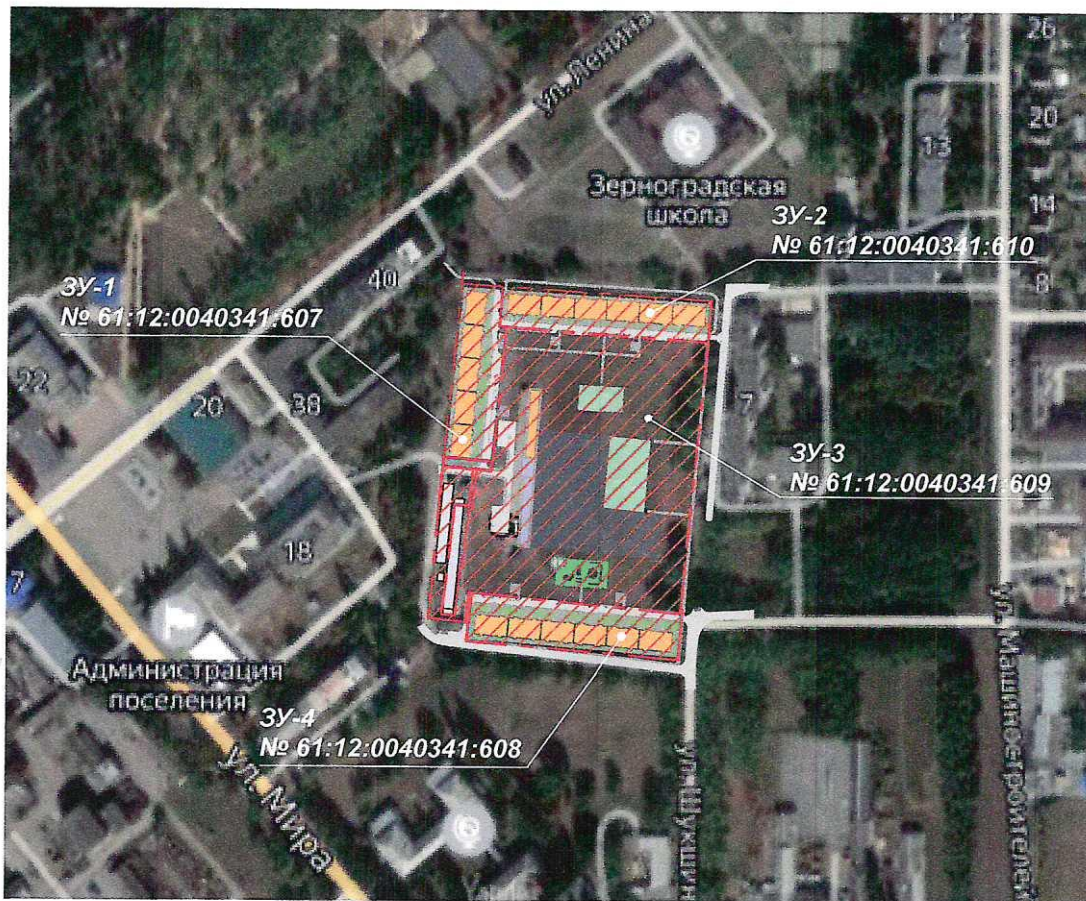
Проектируемые здания II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, функциональной пожарной опасности Ф1.3, согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» разрывы между этими зданиями должны быть не менее 6 метров.

Подъезд пожарных машин к зданиям предлагается обеспечить путем устройства подъездов из асфальтобетона.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
125-05/19						Лист
						12



**Ситуационный план,
м 1:15000**



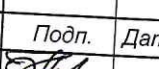


Ведомость чертежей основного комплекта ПЗУ

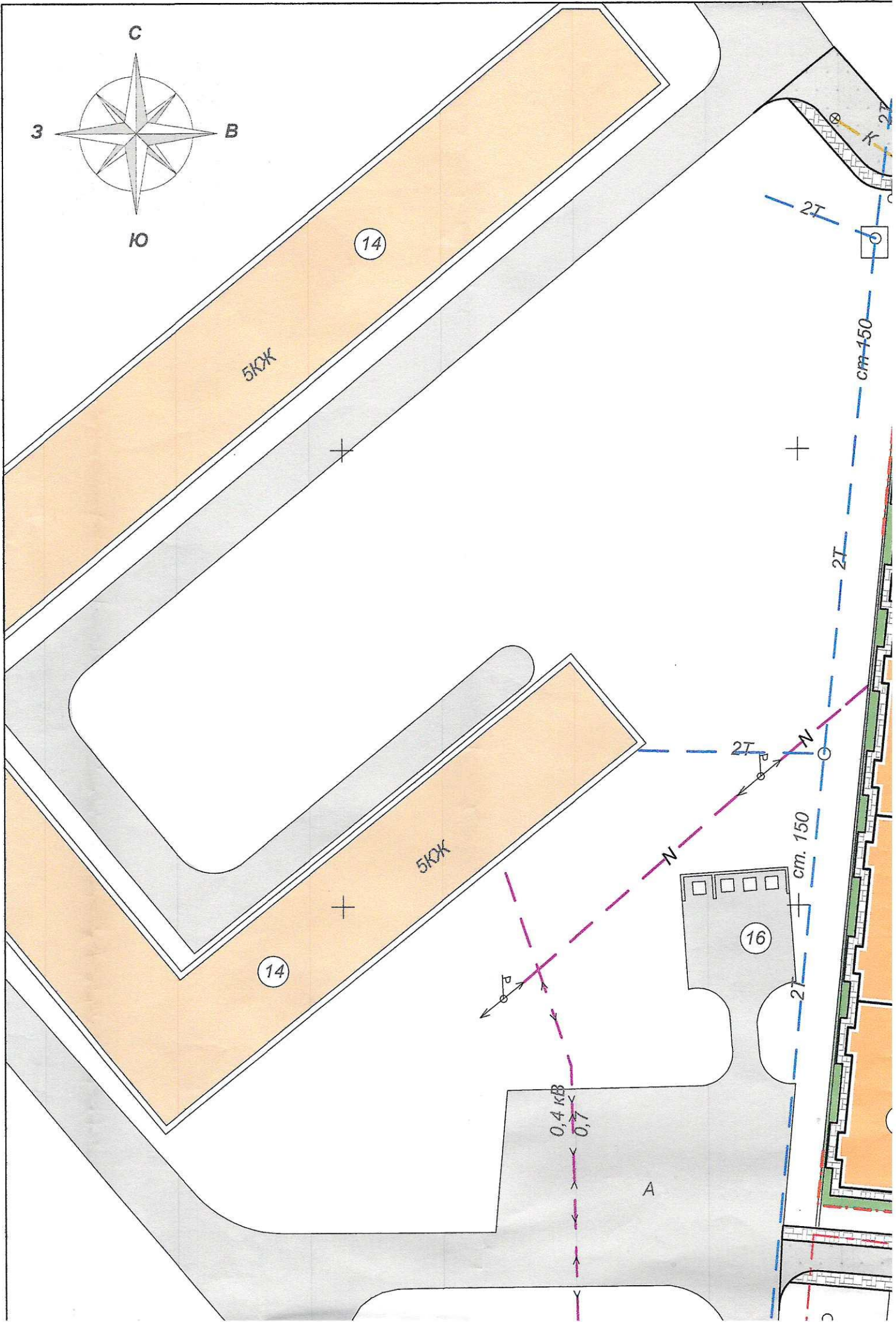
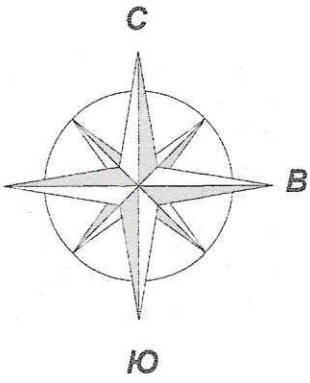
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Обоснование расположения зданий и сооружений на земельном участке.	

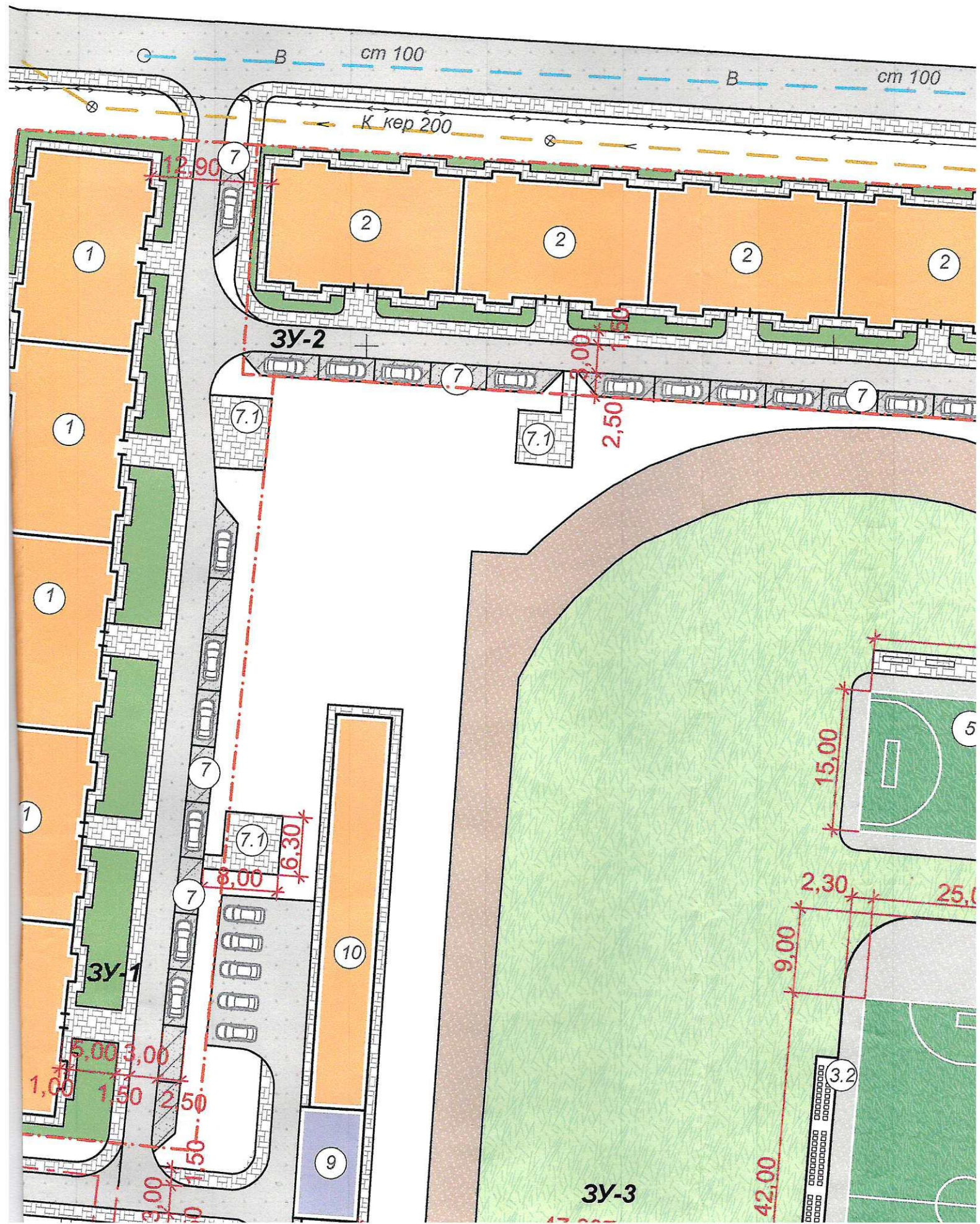
Основные показатели по генеральному плану

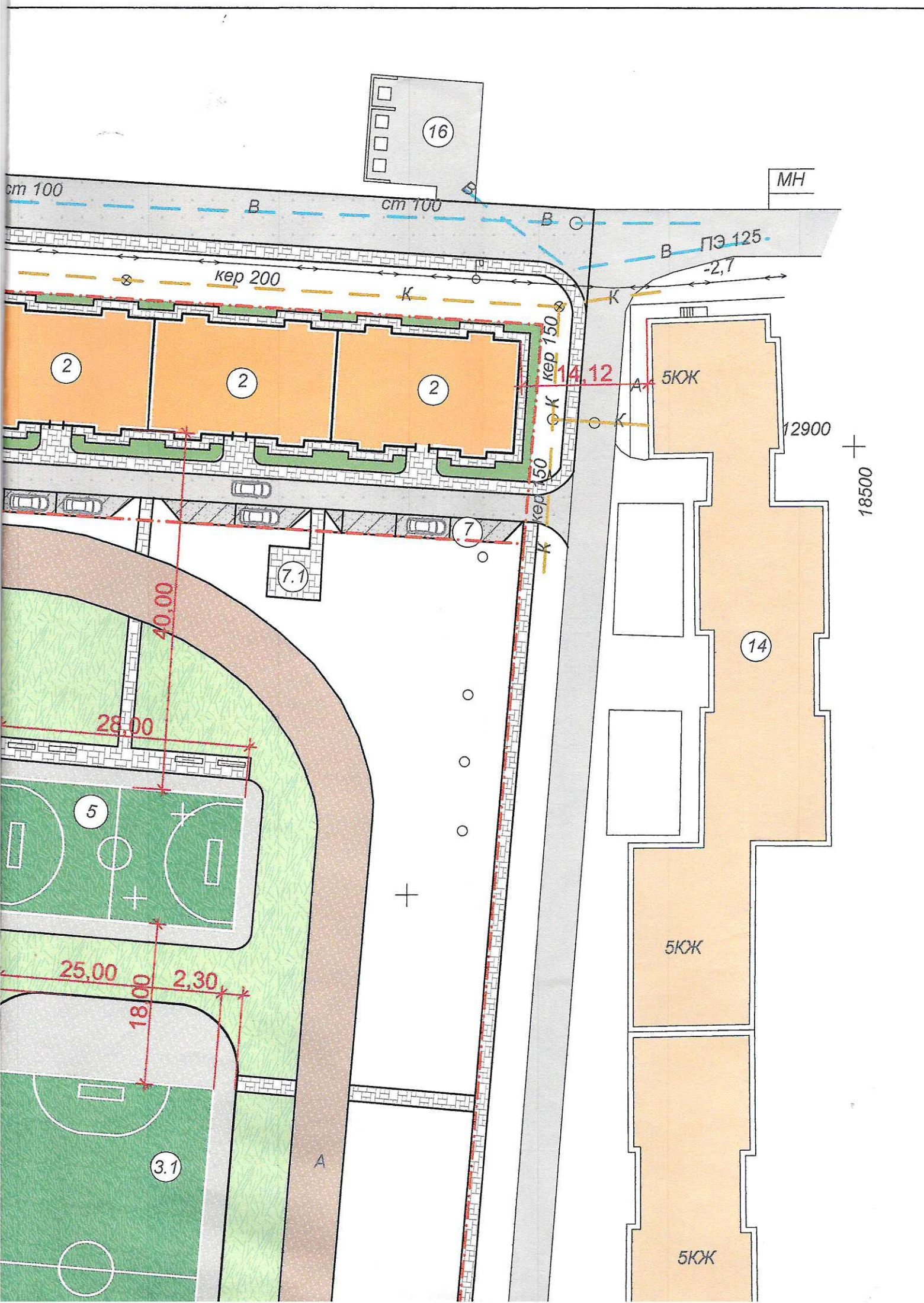
Наименование		К-во в границах участка	К-во за границами участка
Земельный участок №1 (ЗУ-1)			
1. Площадь участка отведенного,	м2	3 067,00	
2. Площадь участка проектируемого,	м2		
3. Площадь застройки,	м2	1 277,00	
4. Площадь покрытий, в том числе:	м2	1036,80	
- покрытие пешеходных дорожек, отмостки бетонными плитками,	м2	494,00	
- покрытие автомобильных проездов и парковки асфальтобетоном,	м2	542,80	
5. Площадь озеленения.	м2	753,20	
6. Плотность застройки	%	41,63	
7. Плотность озеленения	м2	24,55	

Земельный участок №2 (ЗУ-2)			
8. Площадь участка отведенного,	м2	3 150,00	
9. Площадь участка проектируемого,	м2		
10. Площадь застройки,	м2	1 532,40	
11. Площадь покрытий, в том числе:	м2	1218,10	
- покрытие пешеходных дорожек, отмостки бетонными плитками,	м2	548,00	
- покрытие автомобильных проездов и парковки асфальтобетоном,	м2	670,10	
12. Площадь озеленения.	м2	399,50	
13. Плотность застройки	%	48,64	
14. Плотность озеленения	%	12,68	
Земельный участок №3 (ЗУ-3)			
8. Площадь участка отведенного,	м2	22 693,00	
9. Площадь участка проектируемого,	м2		
10. Площадь застройки,	м2	925,80	
4. Площадь покрытий, в том числе:	м2	3 455,10	
- покрытие пешеходных дорожек, отмостки бетонными плитками,	м2	639,70	
- покрытие автомобильных проездов и парковки асфальтобетоном,	м2	543,20	
- покрытие спортивных, детских площадок	м2	2 468,00	
5. Площадь озеленения.	м2	18 116,30	
6. Плотность застройки	%	4,07	
7. Плотность озеленения	%	79,83	
Земельный участок №4 (ЗУ-4)			
1. Площадь участка отведенного,	м2	3 931,00	
2. Площадь участка проектируемого,	м2		
3. Площадь застройки,	м2	1 532,40	
4. Площадь покрытий, в том числе:	м2	1312,60	
- покрытие пешеходных дорожек, отмостки бетонными плитками,	м2	609,30	
- покрытие автомобильных проездов и парковки асфальтобетоном,	м2	703,30	
5. Площадь озеленения.	м2	1086,00	
6. Плотность застройки	%	38,98	
7. Плотность озеленения	м2	27,62	

						125-05/19			
						Обоснование расположения зданий и сооружений на участке по ул. Мира, 18А, 18Д, 18Ж, 18И в г. Зернограде Зерноградского района Ростовской области.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Обоснование расположения зданий и сооружений на земельном участке.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Говор М.А.						П	1	2
Директор	Лебедев В.В.								
Гл. инж.	Бобро Р.Н.								
						Общие данные.		ООО "Южтехпроект"	







Экспликация зданий и сооружений

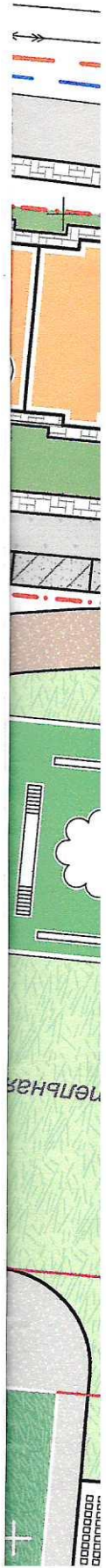
№	Наименование
<u>Объекты, предлагаемые к обоснованию</u>	
1	3-х этажные многоквартирные жилые дома на ЗУ-1 (ул. Мира, 18Д)
2	3-х этажные многоквартирные жилые дома на ЗУ-2 (ул. Мира, 18Ж)
3.1	Универсальная спортивная площадка
3.2	Сборно-расборные трибуны на 80 посадочных мест
4	Десткая площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
5	Футбольная площадка
6	3-х этажные многоквартирные жилые дома на ЗУ-4 (ул. Мира, 18И)
7	Временная парковка
7.1	Площадки для сушки белья
7.2	Площадки для мусорных контейнеров
8	Бассейн
9	Административное здание
10	Отель
<u>Существующие здания и сооружения</u>	
11.1	Пристроенное административное здание
11.2	Нежилое здание МВД
11.3	Гараж
12	Туалет
13	Административное здание
14	5-и этажный многоквартирный жилой дом
16	Существующая площадка для мусорных контейнеров

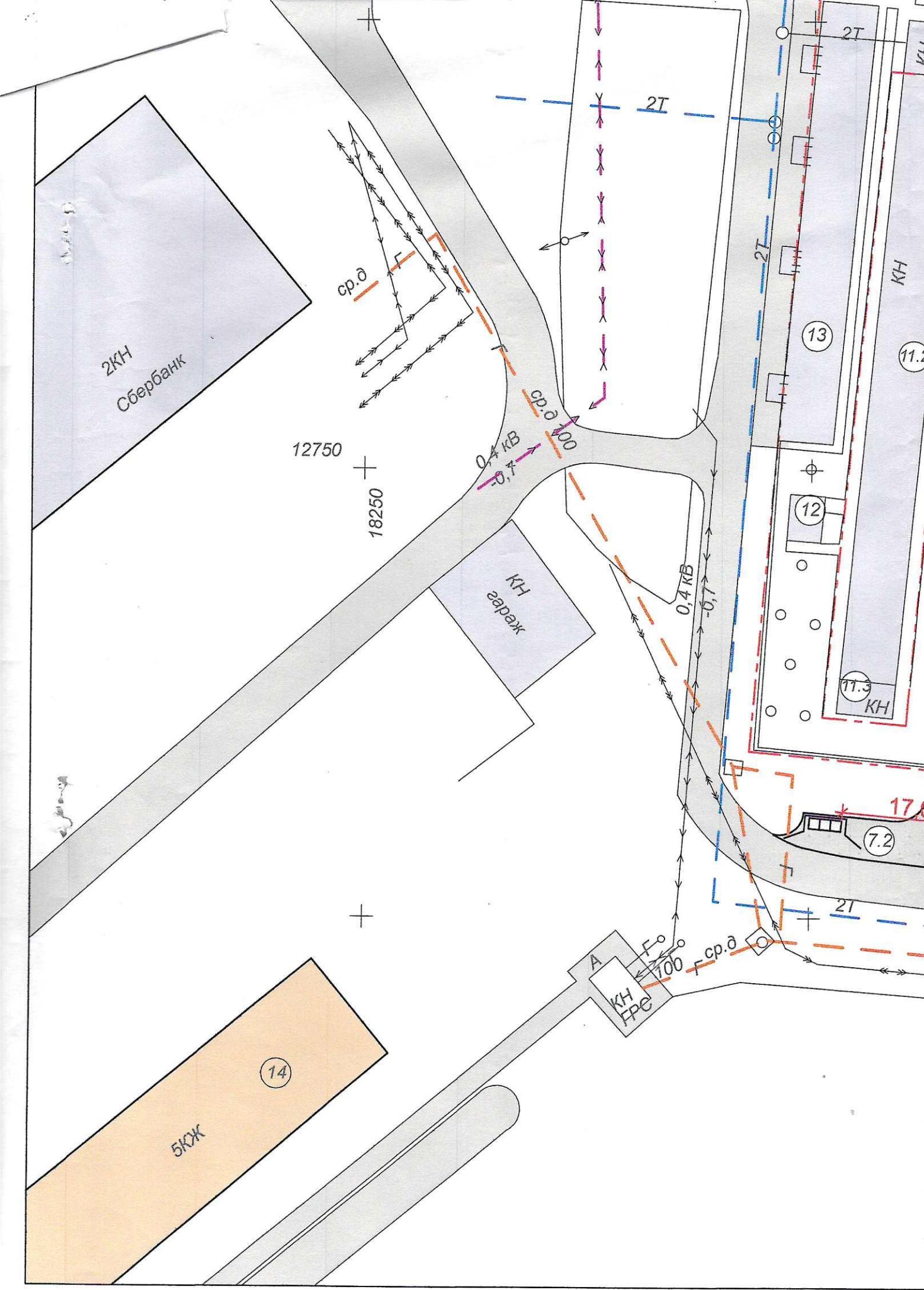
Условные обозначения:

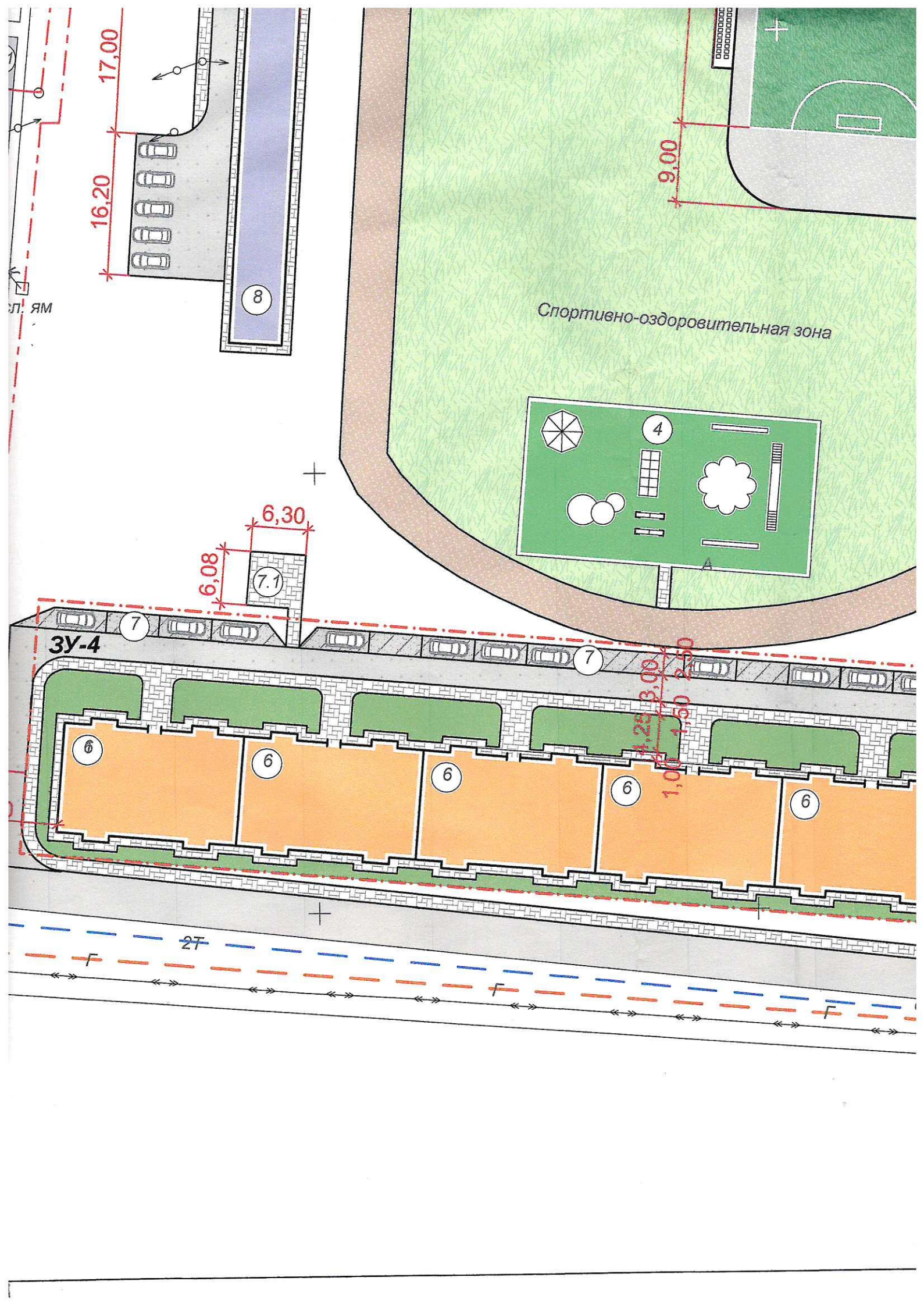
- - - - - Граница проектируемого участка
1 Номер объекта капитального строительства

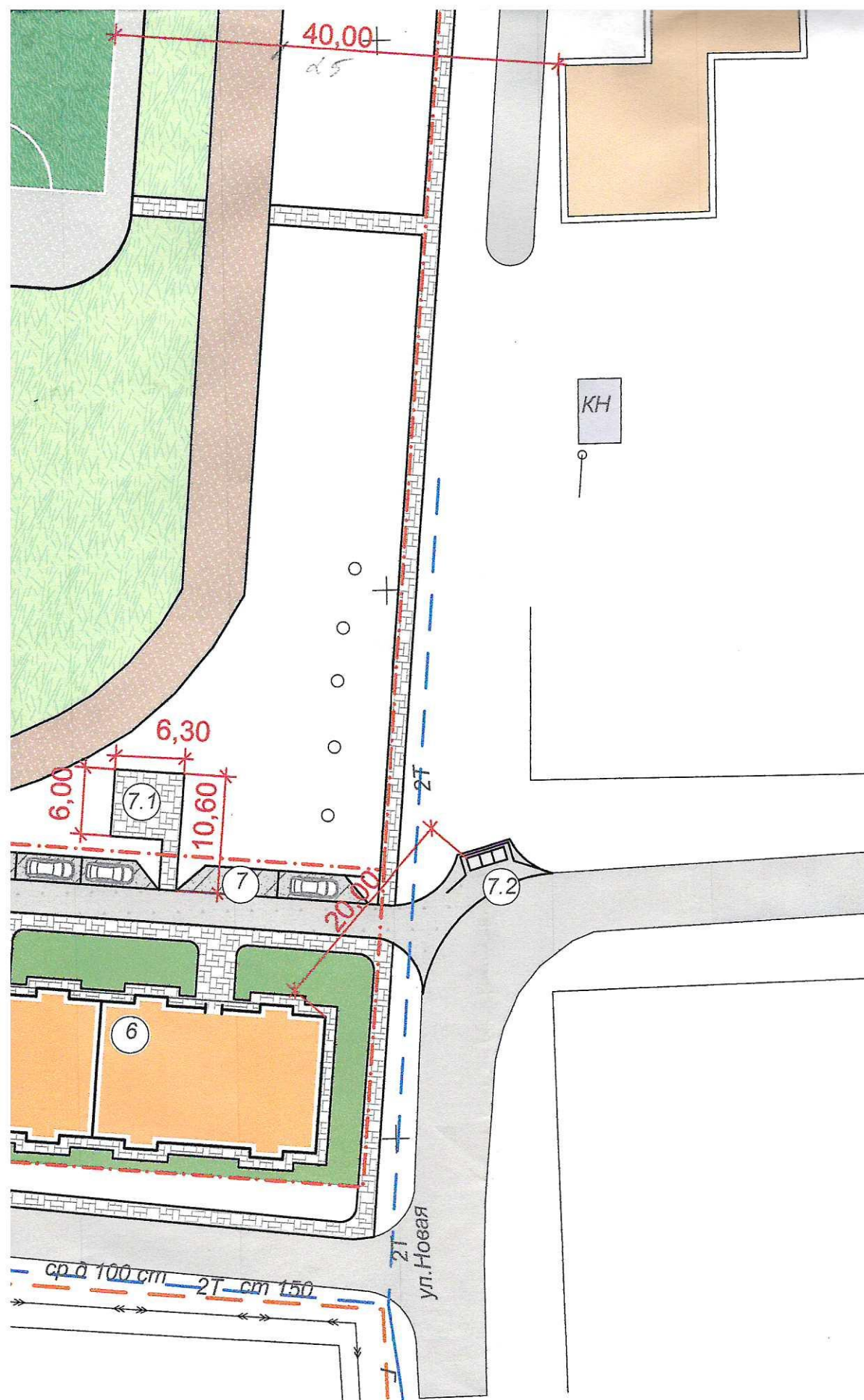
Инженерные сети, проходящие вблизи проектируемых участков:

- — — — — Существующее водоснабжение











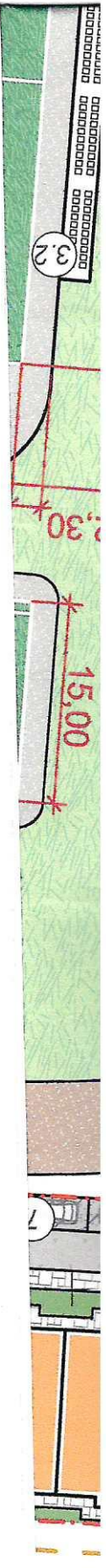


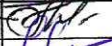





Изм.	Кол.уч	Лист
Разраб.		Говор
Директор		Лебе
Гл. инж.		Бобр

-  N  Существующие сети ВЛИ-0,4кВ
-  Г  Существующее газоснабжение
-  К  Существующая канализация
-  Т  Существующая теплотрасса



						125-05/19			
						Обоснование расположения зданий и сооружений на участке по ул.Мира, 18А, 18Д, 18Ж, 18И в г.Зернограде Зерноградского района Ростовской области.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Обоснование расположения зданий и сооружений на земельном участке.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Говор М.А.					П	2	2
Директор		Лебедев В.В.				Схема расположения зданий и сооружений, предлагаемых к обоснованию, М 1:500.	ООО "Южтехпроект" г. Сальск		
Гл. инж.		Бобро Р.Н.		