

meetorra

a r c h i t e c t u r e

СРО-П-161-09092010 от 26.03.2019 г.

Заказчик: ООО «ИНПК Девелопмент Ростов»

*Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, Книжный пер.
2-г, (Кадастровый № 61:46:0011303:571)*

Проектное предложение на изменение вида разрешенного использования

Пояснительная записка

021/2019-П-ПРВИ

*г. Санкт-Петербург
2020 г.*

meetorra

a r c h i t e c t u r e

СРО-П-161-09092010 от 26.03.2019 г.

Заказчик: ООО «ИНПК Девелопмент Ростов»

Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, Книжный пер.
2-г, (Кадастровый № 61:46:0011303:571)

Проектное предложение на изменение вида разрешенного использования

Пояснительная записка

021/2019-П-ПРВИ

Генеральный директор

Д. А. Кутузов

Главный инженер проекта

И. В. Герасимчук

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Санкт-Петербург
2020 г.

Оглавление

1. Основание для разработки документации.....	2
2. Полученная исходно-разрешительная документация	2
3. Сведения о функциональном назначении объекта.....	2
4. Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование.....	3
5. Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства.....	3
6. Техничко-экономические показатели.....	4
7. Сведения о граничащих земельных участках.....	5
8. Приложения с обоснованием параметров здания и участка.....	6
9. Выводы.....	6

Согласовано							008/2019-П-ПРВИ.ТЧ					
Взам. инв. №												
Подп. и дата												
Инв. № подл.												

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Герасимчук			01.20	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	6
Проверил		Кутузов			01.20		meetorra		
ГИП		Герасимчук			01.20				

Оглавление

1. Основание для разработки документации	2
2. Полученная исходно-разрешительная документация.....	2
3. Сведения о функциональном назначении объекта	2
4. Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование.....	3
5. Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства	3
6. Техничко-экономические показатели	4
7. Сведения о граничащих земельных участках	5
8. Приложения с обоснованием параметров здания и участка.....	6
9. Выводы	6

Согласовано							008/2019-П-ПРВИ.ТЧ					
Взам. инв. №							008/2019-П-ПРВИ.ТЧ					
Подп. и дата												
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				meetorra		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				П	1	6
Инв. № подл.	Изм											

При размещении здания соблюдены регламенты пожарной и санитарной безопасности в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013.

6. Техничко-экономические показатели

Участок:

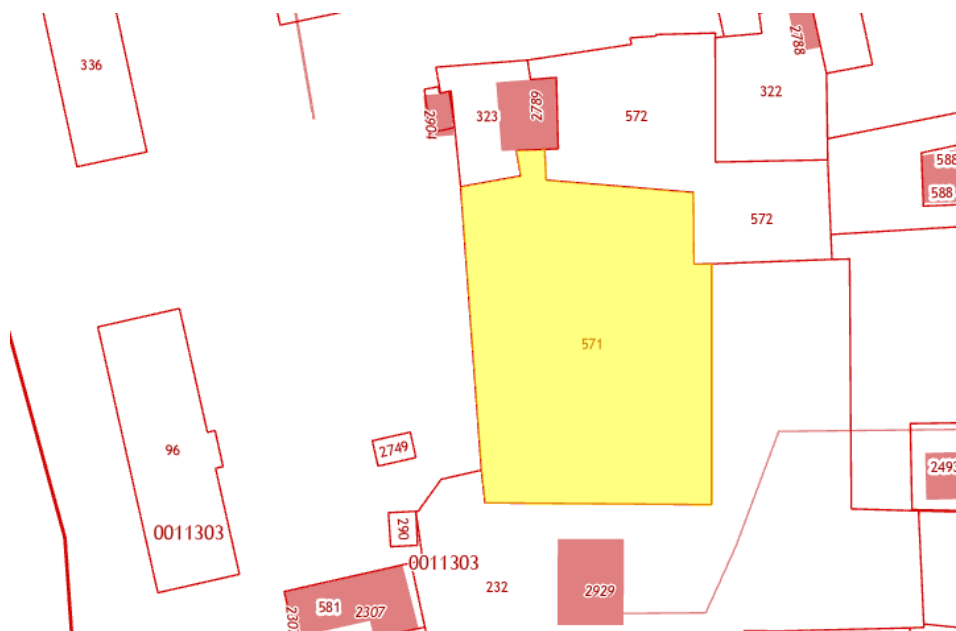
№ п.п.	Наименование показателя	Ед. Изм.	Площадь, м2
1	Площадь участка в границе благоустройства	м2	2837.1
2	Площадь участка в границе землеотвода	м2	1797
3	Площадь застройки,	м2	734,6
	Площадь эксплуатируемой кровли		545
	Площадь площадки для отдыха на эксплуатируемой кровле		85
	Площадь детской площадки на эксплуатируемой кровли		130
	Площадь площадки для занятия спортом на эксплуатируемой кровли		330
4	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м2	676.4
	- проезды	м2	24
	- тротуары и площадки	м2	240.4
	- проезды (укрепленный газон)	м2	376
	- отмостка	м2	36,0
5	Площадь озеленения	м2	386,0
7	Процент озеленение	%	42.41
7	Проезды за границей участка	м2	264.5
8	Тротуары за границей участка	м2	63,0
9	Площадь застройки	м2	197,0
10	Газон за границей участка	м2	516,0

Здание:

№ п/п	Наименование	Значение
	Площадь застройки, м2	757,2
	Общая площадь (Площадь жилого здания), м2	8857,5

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
		Изм	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата	Лист 4
		008/2019-П-ПРВИ.ТЧ						

		В т. ч. открытые террасы, балконы и лоджии (без пон-го коэф-та), м2									
		1316,0									
		Из них лоджии квартир, м2									
		280,95									
		Террасы квартир, м2									
		205,43									
		Балконы квартир, м2									
		5,64									
		Лоджии незадымляемые, м2									
		137,61									
		Другие балконы и террасы (МОП и технические помещения), м2									
		118,4									
		Эксплуатируемая кровля паркинга, м2									
		567,97									
		Общая площадь квартир (с балк. и лоджиями), м2									
		4266,02									
		Площадь квартир (без балконов и лоджий), м2									
		4059,72									
		Количество квартир, шт.									
		91									
		В т. ч. Студии (31,9 %)									
		29									
		В т. ч. Однокомнатные (31,9 %)									
		29									
		В т. ч. Двухкомнатные (23 %)									
		21									
		В т. ч. Трехкомнатные (13,2 %)									
		12									
		Жилая площадь квартир, м2									
		1876,57									
		Площадь нежилых помещений (МОП), м2									
		1109,09									
		Площадь автостоянки									
		1096,7									
		Площадь подсобных и технических помещений, м2									
		101,43									
		Строительный объем, м3									
		27005,67									
		Этажность									
		16									
		Количество этажей									
		16									
		Максимальная высота объекта от уровня земли до парапета, м									
		49,99									
		Количество секций									
		1									
		Количество лифтов									
		2									
		Количество жителей (из расчета 26 м2/чел)									
		164									
		<p>7. Сведения о граничащих земельных участках</p> <p>С земельным участком № 61:46:0011303:571 граничат следующие участки:</p> <p>№ 61:46:0011303:232 – Собственник АО «Донэнерго»</p> <p>№ 61:46:0011303:323 – Собственник ООО «ИНПК Девелопмент Ростов»</p>									
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист		
			008/2019-П-ПРВИ.ТЧ								
			5								
Изм	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата						



8. Приложения с обоснованием параметров здания и участка

1. «Схема планировочной организации земельного участка»
2. «Архитектурные решения»
3. ««Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»»

9. Выводы

В соответствии с предоставленными проектными решениями и считаем допустимым разместить на данном земельном участке многоквартирный жилой дом.

После изменения вида разрешенного использования будут объединены участки 571 и 323.

Инв. № подл.							Взам. инв. №			
									Подп. и дата	
						008/2019-П-ПРВИ.ТЧ		Лист		
								6		
Изм	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата					

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

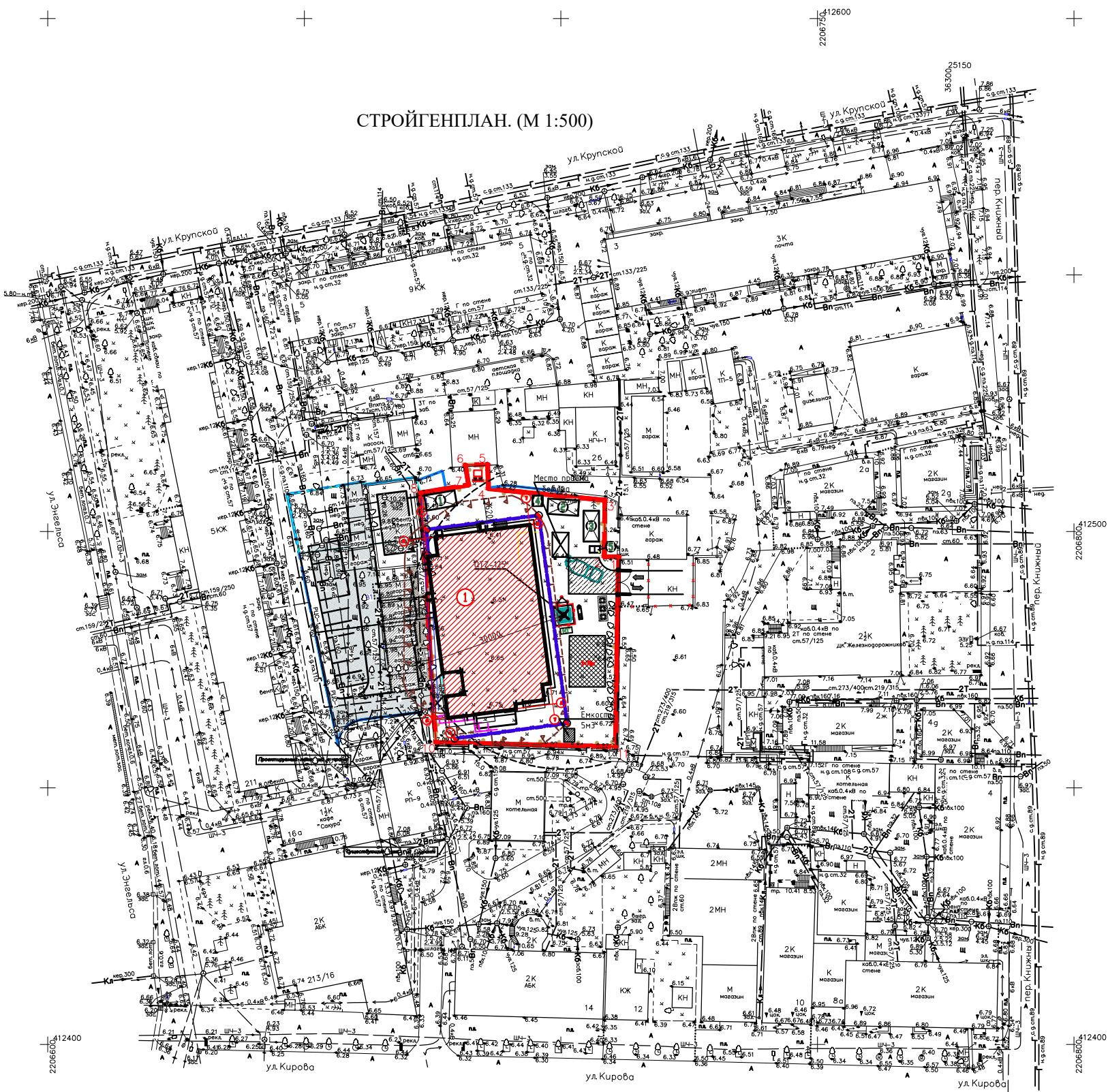
Инв. № подл.



021/2019-П - АР1.ГЧ

Ростовская обл, г. Батайск, Книжный пер, 2-2 (Кадастровый номер 6146.0011303.571)

						Многоквартирный жилой дом		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал		Кутузов			03.20	meetorra		
Проверил		Голубев			03.20			
						3D визуализация. Вид 1		
ГИП		Герасимчук			03.20			
Н.контр		Кутузов			03.20			



УСЛОВНЫЕ
ОБОЗНАЧЕНИЯ

— граница участка

— граница благоустройства

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ.

- В— Водопровод
- К— Канализация
- Г— Газ
- Низковольтные кабели
- Силовой кабель

ГРАФИК ГРУЗОПОДЪЕМНОСТИ КРАНА
QTZ-125 Lcтр.30м.

Длина стрелы	Запасовка	R(max)m	C(max)t	20	24	28	30
30	IV	15.48	10	7.49	6.05	5.03	4.62
	II	28.6	5	5.00	5.00	5.00	4.73

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

	Строящееся здание.
	Временное ограждение стройплощадки
	Защитные деревянные козырьки шириной 1,5м по кронштейнам
	Временные проезды.
	Зона складирования не горючих материалов.
	Крановый рубильник.
	Контрольный груз.
	Въезд, выезд на стройплощадку.
	Место разгрузки а/транспорта
	Место для курения. Щит со средствами пожаротушения.
	Ворота.
	Прожектор освещения.
	Бытовки строителей.
	Плакаты информационные и предупредительные.
	Радиус рабочей зоны крана.
	Линия ограничения переноса груза.
	Монтажная зона крана
	Знак ограничения переноса груза.
	Граница опасной зоны возможного падения предметов (грузов) со здания. Оградить сигнальным ограждением
	Площадка с контейнерами для мусора
	Мойка для колес а/транспорта
	Направление движения а/транспорта

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛАКАТОВ И ЗНАКОВ

На территории и ограждении строительной площадки вывесить предупредительные плакаты и знаки:

- 1) Плакат "Родители, не допускайте детей на стр.площадку".
- 2) Плакат "План пожарной защиты объекта" со схемой строительной площадки.
- 3) Плакат "Опасная зона. Работает монтажный кран".
- 4) Плакат "Запрещается пронос крюка крана с грузом".
- 5) Плакат со схемами строповки и таблицей масс грузов.

ОСНОВНЫЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ.

1. Стройгенплан разработан для строительства многоквартирного жилого дома по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, Книжный пер. 2-г.
2. До начала СМР выполнить подготовительные работы:
 - определяются и оборудуются подъездные а/дороги;
 - выгораживается стройплощадка временным ограждением (согласно с ГОСТ 23407-78) и устанавливаются ворота №1;
 - у въездов на строительную площадку устанавливаются пункты мойки колес а/транспорта;
 - устанавливаются бытовые помещения и организовываются пожарные посты;
 - определяется на сущ. водопроводе пожарный гидрант на расстоянии не более 200м;
 - определяются и оборудуются точки временного подключения электроэнергии и воды согласно техусловий (см. отдельный проект);
 - выполняется вынос инженерных сетей, попадающих под участок застройки;
 - определяются и подготавливаются внутриплощадочные проезды, площадки для складирования материалов / конструкций/,отсыпается щебнем толщ. 100-200мм;
 - определяются площадки разгрузки а/транспорта и приемки раствора (бетона);
 - осуществляется прокладка инженерных коммуникаций к строящемуся объекту.
3. Возведение надземной части дома производится приставным башенным краном QTZ-125, Lcтр=30м, установленным на фундаментное основание, hкрюк=56,4 м.
4. Принудительное ограничение работы башенного крана осуществляется путем оборудования его системой ограничения зоны работы (СОЗР), которая включает установку датчиков и концевых выключателей, производящих аварийное отключение крана в заданных пределах и не зависит от действий крановщика. СОЗР башенного крана уменьшает зону работы крана до размеров, необходимых для выполнения строительно-монтажных работ на данной строительной площадке. При этом соответственно сокращается опасная зона крана. Схема разрабатывается в ППРк НА ВОЗВЕДЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ НАДЗЕМНОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ.

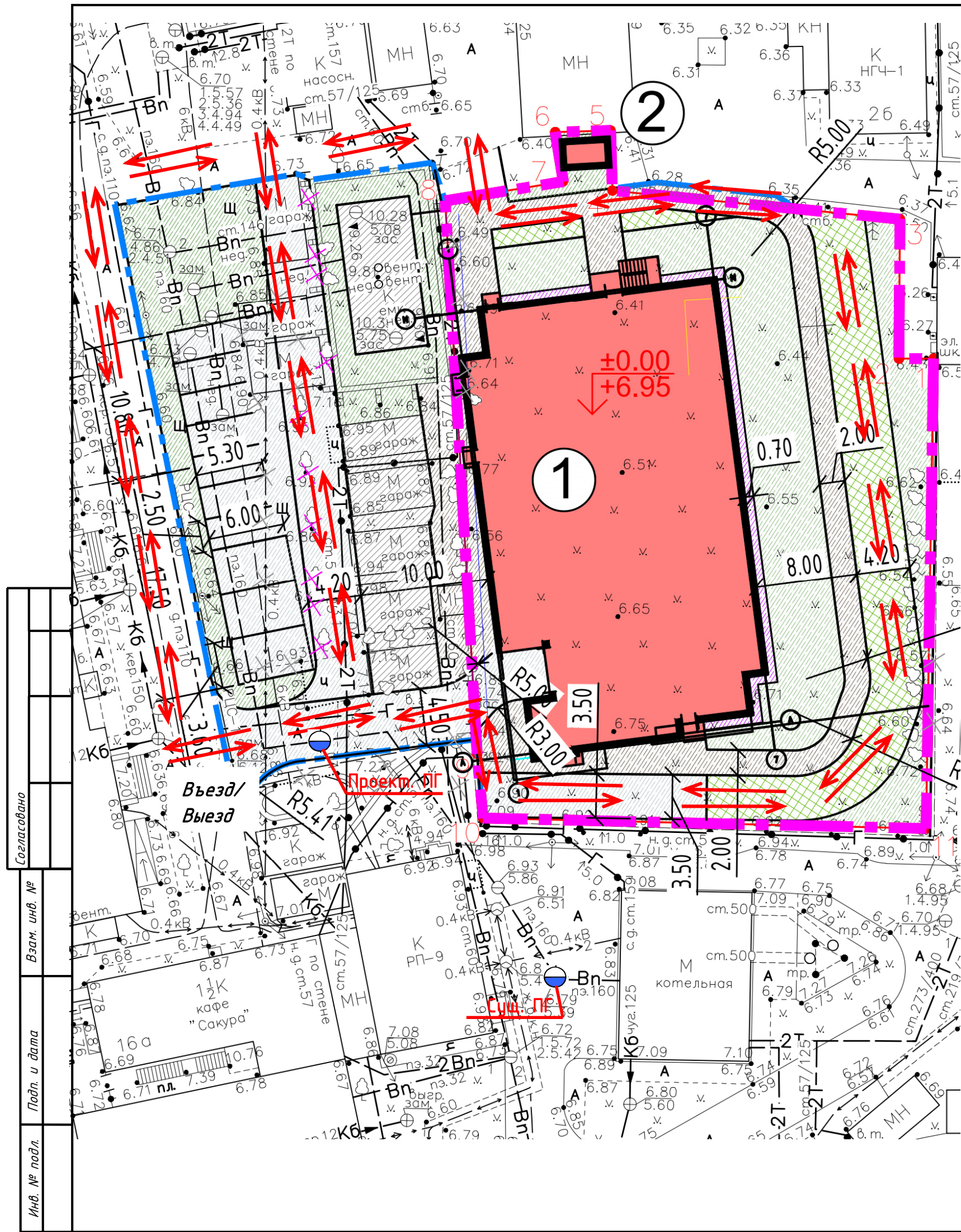
МЕХАНИЗМЫ И ИНСТРУМЕНТ				
№п/п	Наименование	марка	Кол-во	примеч.
1	Кран башенный	QTZ-125	1шт	Lcтр=30м
2	Автобетоносмеситель	СБ-92-1А	4шт	
3	Строительная вышка типа "Туря"		2шт	
4	Бульдозер	Т-130	1шт	
5	Экскаватор	ЕК-14	1шт	
6	Компрессор	ДК-4	1шт	
7	сварочный аппарат	ТДМ-503у2	2шт	

ЭКСПЛИКАЦИЯ		
№п/п	Наименование	масса, т.
1	2	3
СТРОЯЩИЕСЯ И СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
①	Строящийся жилой дом	16 этажей
ВРЕМЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
①	Проробская	
②	Бытовка-гардеробная	
③	Душевая, умывальная	
④	Закрытый склад-инструментальная	
⑤	Туалет	

МАССЫ ОСНОВНЫХ ГРУЗОВ			
№п/п	Наименование	масса, т.	примеч.
1	2	3	4
1	Лестничные марши	1,29-1,4	
2	Лестничная площадка	0,90-1,22	
3	Кирпичи на поддоне	1,2	
4	Бетон в бункере	3,0	1 м³
5	Раствор в ящике	1,0	0,3 м³
6	Инвентарные подмости	0,5	5,5х2,4м
7	Пачка арматуры	до 2,0	

ВРЕМЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ.				
№п/п	Наименование	ед.изм	кол-во	примеч.
1	2	3	4	5
1	ограждение стройплощадки	м	180	ГОСТ 23407-78
2	бытовые помещения	шт	3	УСТ сер.420-III или др.г. с в.
3	зона складирования	м²	60	щебень 100-200мм
4	временные проезды	м²	72	щебень 100-200мм

						021/2019-П-ПОС.ГЧ		
						Ростовская обл., г. Батайск, Книжный пер., 2-г, (Кадастровый № 61:0011303:571)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многokвартирный жилой дом	Стадия	Лист
Разраб.		Глазатов			03.20		П	1
Проверил		Кузнецов			03.20	Стройгенплан. Надземная часть		3
ГИП		Герасимчук			03.20		meetorra	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений




Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом	16	1	91	91	724.60	724.6	-	-	-
2	ДГУ	-	-	-	-	10.0	10.0	-	-	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница участка
 - граница благоустройства
 - проектируемые здания
 - проектируемые проезды
 - проектируемые тротуары из плитки
 - проектируемая отмостка
 - проектируемое озеленение (газон)
 - проектируемые пож. проезды
- Направление движения пожарной техники
- Пожарный гидрант (ПГ)

Въезд/Выезд

Конструкция пожарного проезда приведена в графической части 021/2019-П-ПБ.ГЧ02

						021/2019-П-ПБ.ГЧ01			
						Ростовская обл., г. Батайск, Книжный пер., 2-г (Кадастровый № 61:46:0011303:571)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Герасина			03.20		П	1	16
Пров.		Кукузов			03.20				
						Схема путей подъезда пожарной техники к объекту защиты	meetorra		
ГИП		Герасимчук			03.20				