



Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО АСС
«ПРО» – СРО-П-127-27012010, регистрационный номер члена
в реестре членов саморегулируемой организации - №148

**Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),
расположенная в границах: ул. Белокалитвинская – существующая
застройка вдоль реки Темерник-ул. Стахановского- пер.Мезенский.**

**Многоквартирный жилой дом со встроенными
помещениями общественного назначения (поз. 3 по ГП)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

134/1-2021-3- ПЗУ

Том 2

Изм	№док	Подпись	Дата
1			09.2022
2			10.2022
2			11.2022
2			12.2022



СпецКомплексПроект
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «СпецКомплексПроект» (ООО «СКП»)
г. Ростов-на-Дону, 344000, Ростовская область,
ул. Извилистая, д. 13/2, ком. 65
тел.: +7 (863) 247-77-88 / e-mail: speckompro@gmail.com
ОГРН: 1186196021934; ИНН/КПП: 6168102980/616801001

Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО АСС «ПРО» – СРО-П-127-27012010, регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации - №148

**Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),
расположенная в границах: ул. Белокалитвинская – существующая
застройка вдоль реки Темерник-ул. Стахановского-пер.Мезенский.**

**Многоквартирный жилой дом со встроенными
помещениями общественного назначения (поз. 3 по ГП)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

134/1-2021-3-ПЗУ

Том 2



Директор

А.Е. Андриянов

Главный инженер проекта

И.С. Мозговая

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

Обозначение	Наименование	Стр	Примечание.
134/1-2021-3-ПЗУ-С	Содержание тома 2	2	
134/1-2021-3-СП	Состав проектной документации	3	
134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	4	
	Таблица регистрационных изменений	23а	
134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть		
	Лист 1 – Ситуационный план. М1:5000.	24	
	Лист 2 – Схема планировочной организации земельного участка М. 1:500	25	
	Лист 3 – Разбивочный план, М1:500	26	
	Лист 4 – План организации рельефа, М 1:500	27	
	Лист 5 – План земляных масс, М 1:500	28	
	Лист 6 – Сводный план инженерных сетей, М 1:500	29	
	Лист 7 – План покрытий, М1:200	30	
	Лист 8 – План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий, М 1:500	31	
	Лист 9 – План озеленения, М 1:500	32	
	Лист 10 – Схема транспортного движения, М 1:500	33	
Приложение 1	Схема размещения парковочных мест. М 1:1000	34	
Приложение 2	Схема размещения парковочных мест компенсационные решения М 1:1000	35	
Приложение 3	Схема примыкания земельных участков к существующим проездам	36	

Взам. инв №	Подпись и дата						134/1-2021-3-ПЗУ-С		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл	Разраб.		Гольцева			09.22	П	1	1
	Проверил								
	Н. контр		Мозговая			09.22	ООО «СКП»		
	ГИП		Мозговая			09.22			

Содержание тома 2

	Содержание текстовой части	Стр.
а)	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
б)	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	12
в)	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	12
г)	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	14
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	15
е)	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	15
ж)	Описание решений по благоустройству территории	17
з)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	23

Инв. № подл	Взам. инв №	Подпись и дата										
		Изм.	Кол.чч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
		Разраб.		Гольцева		09.22	134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ			Стадия	Лист	Листов
		Проверил								П	1	13
		Н. контр		Мозговая		09.22	Текстовая часть			ООО «СКП»		
		ГИП		Мозговая		09.22						

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Участок проектирования многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения (дом №3) расположен в границах: ул. Белокалитвинская – существующая застройка вдоль реки Темерник – ул. Шахановского – пер. Мезенский. Город Ростов-на-Дону относится к III В строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации. Согласно «Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону», утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. №605, территория земельного участка расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/6/8 подзона Б.

Основной вид разрешенного использования, согласно градостроительному плану земельного участка ГПЗУ №РФ61-3-10-0-00-2021-1231 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Р.2.05.00) (№ участка- ЗУ 1-2, № по проекту планировки территории (номер строительного пятна) – 3,4,5).

Рельеф участка не спокойный с падением рельефа в северо-западном направлении.

Территория проектируемого здания ограничена:

- с запада –река Темерник;
- с востока – территорией проектируемого жилого дома 4;
- с севера – территорией проектируемого жилого дома 5;
- с юга – территория проектируемого жилого дома 2.

Основные транспортные связи проектируемой территории с городом предполагается осуществлять через ул. Белокалитвинскую и ул. Армянская на основании ТУ «Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону» №132/22/262 от 07.11.2022г и ТУ № АД-1574/5 от 17.11.2022г, №132/22/272 от 18.11.2022г и согласованной схемы примыкания к существующим дорогам (приложение 3).

21

Мероприятия, указанные в данных ТУ, будут выполнены застройщиком непосредственно перед началом работ по устройству присоединения земельного участка к дорогам общего пользования.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно ППТ на участке, предусматривается строительство 3х домов №3, №4, №5. В данном проекте выполняется проектирование дома №3 с условно-выделенной границей проектирования в границах земельного участка.

Рассматриваемая территория свободна от застройки.

На участке имеются существующие инженерные коммуникации – линия электропередач 110кВ, подлежащая сохранению.

Территория изысканий имеет уклон с южной части (максимальная высотная отметка – 35,35 м) в северо-западную часть участка изысканий (минимальная высотная отметка – 26,00 м).

Взам. инв №
Подпись и дата
Инв. № подл

2	1	-	-		12.22	134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии с ГПЗУ №РФ61-3-10-0-00-2021-1231 участок расположен в пределах следующих зон с особыми условиями использования:

- приаэродромных территорий аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск», «Платов» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»);

- земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018);

Обоснованием проектных решений в части выполнения условий ограничения использования земельного участка с учетом его размещения в границах приаэродромных территорий является Заключение в/ч 41497 от 03.03.2022 № 77/418/164 (см. раздел 01.21-3-ПЗ, приложение 8); тех отчеты №024/22, № 024-1/22.

- земельный участок частично расположен в границах водоохранной зоны балки Темерник (балки Камышеваха) (Приказ Министерства природных ресурсов и экологии РО от 12.0.2020 №ПР-29);

В соответствии с ч.15 ст.65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №76-ФЗ в границах водоохраных зон:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв,
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов,
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющие твердое покрытие;
- 5) Размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств,

- 6) Размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов агрохимикатов,
- 7) Сброс сточных, в том числе дренажных вод.
- 8) Разведка и добыча общераспространенных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 «О недрах».

21

- земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы балки Темерник (балки Камышеваха) (61:00-6.1035) (Приказ Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 12.02.2020 №ПР-29), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2372,00 кв.м;

Согласно ч.17 ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в границах прибрежных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Обоснование расположения: Заключение № 19939 от 28.12.2022г. о согласовании планируемой деятельности в рамках «Многоэтажная жилая застройка» ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер. Мезенский. Азово-Черноморское территориальное управление предоставило согласие на сброс очищенных стоков в р. Темерник. Стр.8 заключения «Дождевые воды отводятся по закрытой сети дождевой канализации с подачей на проектируемые локальные очистные сооружения. Далее по водовыпускной ПВХ трубе сброс в русло р. Темерник», а также при проектировании учтены технические условия № АД 1676/4 от 30.11.2022г. по подключению к системе водоотведения (дождевой канализации). Проектом предусмотрен круговой проезд вокруг дома для спецтехники имеющий твердое покрытие, что не противоречит ч. 15 ст 65 Водного кодекса РФ.

Запрещенные виды деятельности на данном земельном участке проектом не предусмотрены.

Взам. инв №
Подпись и дата
Инв. № подл

2	1	-	-		12.22	134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4


- а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов;
- б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах ВЛЭ),
- в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах ВЛЭ),
- г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями лотками, волокушами и тралами (в охранных зонах ВЛЭ),
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке,
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5м (в охранных зонах ВЛЭ),
- ж) земляные работы на глубине более 0,3м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных КЛЭ),
- з) полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3м (в охранных зонах ВЛЭ),
- и) полевые сельхоз работы с применением с/х машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах ВЛЭ) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах КЛЭ).

2.1

В проекте учтены охранные зоны ЛЭП и требования к ним. Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники, том числе по проектируемым проездам. Проезды размещены на нормативном расстоянии от опор линий электропередач в соответствии с таблицей 2.5.35 «Наименьшие расстояния при пересечении и сближении ВЛ с автомобильными дорогами» ПУЭ. Правила устройства электроустановок. Издание 7. Получено согласование строительства объекта от ПАО «Россети ЮГ»-«Ростовэнерго» от 02.12.2022г № РЭ09/001/2508 (см. приложение в разделе 1 «Пояснительная записка»).

- земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»).

Инв. № подл	Взам. инв №
	Подпись и дата

2	1	-	-		12.22				Лист
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата				7

134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ

Обоснованием проектных решений в части выполнения условий ограничения использования земельного участка с учетом его размещения в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия является Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области № 20/1-3042 от 22.03.22; №20/1-3775 от 11.04.2022; №20/1-8727 от 14.10.2022 (см. раздел см. раздел 01.21-3-ПЗ, приложения), в которых указана информация об отсутствии выявленных объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия.


- участок частично расположен в зоне регулирования застройки непрерывного экологического парка вдоль реки Темерник. В границах зоны необходимо учитывать следующее требования:

- 1) использование для комплекса зданий, сооружений на одном земельном участке принципа постепенного понижение этажности к реке;
- 2) обеспечение необходимости создания максимального озеленения, создания экокоридоров и экосистем и организации проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

При проектировании комплекса зданий (дома 3, 4, 5) на данном земельном участке принцип постепенного снижения этажности обеспечивается за счет понижения этажности 3 и 5 дома, которые находятся ближе к реке, а также за счет сложившегося естественного рельефа самого участка. Дом 4 расположен дальше о реки и выше по рельефу. Перепад высот по рельефу на данном участке составляет порядка 3 м. В совокупности данные факторы обеспечивают силуэт застройки с понижением к реке.

Процент озеленения всего участка составляет 31,5 % (площадь озеленения -5748,47 м2, в т.ч. площадь озеленения на подземной части парковки 473,17 м2, от площади участка 18224 м2), что превышает требования п. 7.4 СП 42.13330.2016 «Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) много-квартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала, а также п.5.2 ст.30 ПЗЗ (не менее 20%). Озеленение участка предусмотрено в охранной зоне ЛЭП (газон), придомой территории (газон, кустарники и деревья), что является составляющей экосистемы микрорайона. Участок находится вблизи проектируемого непрерывного экологического парка вдоль реки Темерник (проект планировки утвержден постановлением Правительства Ростовской области № 673 от 26.10.2018). Для связности элементов экосистемы предусмотрено расширение их функции, в частности в экокоридор, обеспечивающий выход к береговой зоне, включены детские и спортивные площадки, а также пешеходная зона с деревьями.

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

2	-	Нов	-		10.22	134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ				Лист
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата					8

сооружений». (Приказ 687 от 02.04.2020 г.), а также «Перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального Закона 384-ФЗ (Постановление Правительства РФ № 985 от 4 июля 2020 г.) соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством»:

- 1) Градостроительным кодексом РФ;
- 2) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- 3) «Правилами землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону», утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21 декабря 2018 года N 605 (с изменениями на 17 августа 2021 года);
- 4) «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением городской Думы от 25.12.2017 года N 459;
- 5) ГПЗУ №РФ61-3-10-0-00-2021-1231 от 07.06.2021 с кадастровым номером КН 61:44:0000000:177311.

Топографическая съемка выполнена ООО "МП" Гео ПЭН" в 2022 г.

Принципиальные решения по планировочной организации рассматриваемого участка приняты в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах: ул. Белокалитвинская – существующая застройка вдоль реки Темерник – ул. Штахановского – пер. Мезенский от 30.11.2020 №1244.

з) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства


№п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	3 дом	4 дом	5 дом	Итого по земельному участку
1	Площадь земельного участка, всего:	м ²	18224,0			
2	Площадь проектирования (в условных границах проектирования)	м ²	3607	10130	4487	18224,00
3	Площадь застройки: в том числе: - площадь надземной части жилого здания	м ²	779,6 0	2654,9 1118,53	2056,1 1105,4	5490,6

21

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

2	1	-	-		12.22
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата

134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

3.1	- площадь твердых покрытий на подземной части парковки	м ²	0	1322,5	651,0	
3.2	- площадь озеленения на подземной части парковки	м ²	0	169,87	303,3	
3.3	- площадь застройки подпорных стен лестниц	м ²	0	44,0	0	
4	Площадь застройки по ППМ	м ²	780			
5	Площадь твердых покрытий	м ²	2194,0	4418,5	842,0	7454,5
6	Площадь озеленения в свободном грунте	м ²	633,40	3056,6	1585,3	5275,3**
7	Площадь озеленения (на подземной части парковки и в свободном грунте)	м ²	633,40	3226,47	1888,6	5748,47
8	% застройки	%	4,28	14,57	11,27	30,12
9	% застройки по ППМ	%				40
10	% озеленения	%	3,48	17,70	10,36	31,5*
11	% озеленения по ППМ	%				15
12	% озеленения по ПЗЗ					20
13	% озеленения по СП 42.13330.2016					25

*- с учетом площади озеленения на подземной части парковки
Технико-экономические показатели, утвержденные в проекте, соответствуют показателям по ППМ.


** - % озеленения в свободном грунте 28,95%, что превышает минимальные требования 15%.

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;

Сети водопровода, канализации бытовой и ливневой, связи, электроснабжения и освещения, а также КНС для дома 3 выполнены в рамках данного проекта.

При проектировании было получено письмо АО «Ростовводоканал» № 2299 от 25.07.22 с указанием точки подключения в колодце-гасителе КНС «Форелевое хозяйство». Данный колодец находится с восточной стороны застройки. Для сокращения метража напорного трубопровода, сокращения потерь напора в трубопроводе, а со-

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

2	-	Зам	-		12.22	134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

ответственно мощности насосных агрегатов было выбрано наиболее близкое место расположения КНС, с учётом соблюдения санитарно-защитной зоны от жилых домов и общественных зданий. Сокращение трассировки самотечных и напорных трубопроводов до/от КНС позволяет сократить денежные затраты на материалы, насосное оборудование, строительно-монтажные и земляные работы по устройству сети бытовой канализации.

Согласно ППТ, предусматриваются локальные очистные сооружения (ЛОС поз.8) для данной территории, которые выполняются отдельным проектом. Мероприятия, указанные в ТУ «Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону» исх. № АД-1676/4 от 30.11.2022г., будут выполнены застройщиком перед сдачей объекта в эксплуатацию.

21

Инженерной подготовкой территории строительства предусматривается срезка плодородного слоя грунта 0,4м. Срезаемый плодородный грунт частично используется при устройстве газонов на участке озеленения. Избыточный плодородный грунт вывозится на площадки складирования для рекультивации и последующего использования.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой;


Абсолютные отметки, соответствующие условной нулевой отметке здания, а также планировочные отметки земли, верха покрытий проездов, площадок и территории, свободной от застройки, определены в результате разработки схемы организации рельефа с учётом существующего рельефа, технологических и транспортных требований.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 п.13.2 при проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

В соответствии с требованиями Технического задания п.2.1 и изменениями в ТЗ планировочными решениями генерального плана вертикальной планировкой обеспечен безбарьерный доступ МГН в соответствии с п. 5.1 и 5.2 СП 59.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 35-01-2001).

В соответствии с СП 59.13330.2016 п.п.5.1.3-5.1.11 в проектной документации предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330. Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями.

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №
-------------	----------------	-------------

2	1	-	-		12.22
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата

134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ

Лист

13

На переходе через проезжую часть устанавливаются бордюрные съезды шириной не менее 1,5 м.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2,0 м. Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный – 1%.

Места изменения высот поверхностей пешеходных путей выполнены плавным понижением с уклоном 1:20 (5%). Перепад высот между нижней гранью съезда и проезжей частью не превышает 0,015 м. Перепад высот бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,025 м.

Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц выполнено из твердых материалов (плитка), ровное, не создающее вибрацию и скольжение при движении по ним.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 п.5.2.3 машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на примыкании к проезжей части предусмотрены при продольном и поперечном уклоне поверхности дороги не более 1:50 (2%).

Поверхностный водоотвод выполнен открытым способом по лоткам проездов нормативными уклонами от 5 промиллей.

Планировка участка обеспечивает рациональную схему проездов и подъездов к зданиям и сооружениям с учётом подъезда пожарных машин, расположения парковочных мест и прокладки внутривысотных сетей.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Противопожарные расстояния между проектируемым и существующими зданиями и сооружениями соответствуют п. 4.3 табл. 1 СП 4.13130.2013.

Расстояния от внутреннего края подъезда до наружных стен здания жилого дома приняты в соответствии с п.8.8 СП 4.13130.2013 на расстоянии 8,0–10,0м. Ширина проездов для пожарной техники приняты 6,0м (п. 8.6 СП 4.13130.2013).

Расстояния от жилого здания до границ открытых площадок для хранения легковых автомобилей, в т.ч. для маломобильных групп населения, составляют не менее 10 м (п. 6.11.2 СП 4.13130.2013).

Расчёт площадок благоустройства территории.

1. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89*):

п. 7.5 «Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории,

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №
-------------	----------------	-------------

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ	Лист
							14

занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН».

Количество площадок благоустройства определено расчетом на весь участок.

Так, площадь земельного участка, выделенного для строительства многоквартирного жилого дома, составляет **3607,0 м² (10% = 360,7 м²)**.

Площадь проектируемой территории, занимаемой площадками для игр детей, занятий физкультурой взрослого населения, составляет **499,0 м² (14,33 %)**.

2. Нормативный параметр площади озеленения рассчитывается на весь участок. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)

п. 7.4 «Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

Примечание – В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка».

2.1

Площадь озеленения для дома 3 – 633,4 м². Площадь озеленения всего участка составляет 31,5 % (площадь озеленения 5748,47 м², в т.ч. площадь озеленения на подземной части парковки 473,17 м², от площади участка 18224 м²).

Посадка крупномерных 13 саженцев лиственных деревьев с закрытой корневой системой, соответствующих ГОСТ 24909-81, третьей группы, высотой 350-400 см, диаметром ствола не менее 4,5 см, количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.

Озеленение участка выполнено посадкой деревьев лиственных, в том числе крупномерных, красивоцветущими кустарниками, устройством газонов.

Площадки оборудованы детскими игровыми и спортивными комплексами и тренажерами, скамьями для отдыха и урнами.

Расчет необходимого количества мест для хранения легковых автомобилей


Расчет количества мест для хранения легковых автомобилей выполнен на основании ППТ.

Согласно п.2.3 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 ((редакция от 17.12.2019 №799), для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых утверждаются проектом

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

2	1	-	-		10.22
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата

134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ

Лист

15

планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

- для бизнес-класса: минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах земельного участка объекта капитального строительства (% от общей нормы) – 135 мест/1000 чел. (43%); минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (% от общей нормы) – 270 мест/1000 чел. (86%), за границей элемента планировочной структуры – 45 мест/1000 чел. (14%),

Численность населения проектируемого многоквартирного жилого дома составляет 264 человека. 1.1

Согласно п.2.3 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» для постоянного хранения легковых автомобилей необходимо предусмотреть:

- в границах элемента планировочной структуры (в границах ППМ) 2.1
- $0,264 \times 270 = 71$ машиноместа;
- за границей элемента планировочной структуры (за границей ППМ) 2.2
- $0,264 \times 45 = 12$ машиномест.

В соответствии с п.2.8 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 (редакция от 17.12.2019 №799)., «предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей»:

- для бизнес-класса: минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона (квартала)) (% от общей нормы) – 60 мест/1000 чел. (68%).

Следовательно, для временного хранения транспорта населения размещаемых многоквартирных жилых домов необходимо организовать:

- в границах элемента планировочной структуры (в границах ППМ) 2.3
- $0,264 \times 60 = 16$ машиномест;

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

2	3	-	-		12.22
1	1	-	-		09.22
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата

134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ

Лист

16

- за границей элемента планировочной структуры (за границей ППМ)

21

- $0,264 \times 28 = 7$ машиномест;

Общая площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, составляет 400,0 м². Согласно п.2.10 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 ((редакция от 17.12.2019 №799) норма для офисных помещений – 1 место для 60м.кв., общей площади следовательно, местами временного хранения необходимо обеспечить дополнительно $400 \text{ м}^2 : 60 = 7$ м/м.

Таким образом, по расчету для жильцов и встроенных помещений требуется:

113 м/мест: – 71 м/м постоянного хранения на территории микрорайона;

– 23 м/м временного хранения (в т.ч 16 м/м –для жильцов и 7 м/м для встроенных помещений).

22

– 19 м/м территориальная доступность 800м (в данном проекте размещение предусматривается в пределах МКР).

23

В соответствии с СП 59.13330.2020 “Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения” 5.2.1 На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машиномест.

$113 \times 10 / 100 = 11$ м/м.

Количество специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске размером 6,0 х 3,6 м принимается:

от 101 до 200 включительно 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100 мест – 6 машиномест ($5 + 7 \times 3 / 100$),

Каждое выделяемое машиноместо обозначается дорожной разметкой.

В соответствии с СП 59.13330.2020 п.5.2.2 Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание – не далее 100 м; при реконструкции, сложной конфигурации земельного участка допускается увеличивать расстояние от зданий до стоянок (парковок), но не более 150 м.

11

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №
-------------	----------------	-------------

2	3	-	-		12.22
1	1	-	-		09.22
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата

134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ

Лист

17

Планировочное размещение мест для хранения легковых автомобилей

Основными проектными решениями планировочное размещение проектируемых мест автостоянки в границах микрорайона производится:

2.1

7 мест – в границах земельного участка проектируемого объекта дома №3;
106 мест – в объекте капитального строительства подземный гараж на 300 машиномест (№6 по ППТ) на отдельном земельном участке на территории микрорайона (см. приложение 1). До момента его строительства машиноместа будут размещаться на открытой временной парковке на смежном участке с кадастровым номером 61:44:0000000:156095 (см. приложение 2). На основании договора аренды № 35432 от 01.07.2021г. и письма ООО СЗ «Донстрой» № 984/1 от 20.10.2022г. по размещению 106 машиномест на участке)

2.2

Расчет числа устанавливаемых мусорных контейнеров

Предусмотрено раздельное накопление отходов. Согласно требованиям п.4. СанПиН 2.1.3684–21 “Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий”, а именно: «...В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах – не менее 10 метров, в сельских населённых пунктах – не менее 15 метров.». В связи с чем, место контейнерной площадки расположено на допустимом значении от нормируемого объекта.

Расчет произведен в соответствии с постановлением №3 Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 10.04.18 и Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 645 от 09.06.2014 «Об утверждении Генеральной схемы очистки территории города Ростова-на-Дону».


1. Норма накопления бытовых отходов от многоквартирных жилых домов составляет 517,44 кг на человека в год.

Так для населения 264 чел. составит **136604** кг/год

2. Норма смета с придомовых территорий с 1 м² твердых покрытий составляет 18,5 кг в год. Для участка с 2194,0 м² твердых покрытий смет составит **36630,0** кг/год.

3. Норма накопления бытовых отходов офисных помещений составляет 31,46 кг/год на 1 м² общей площади. Так на 406,9 м² количество отходов составит **12801,07** кг.

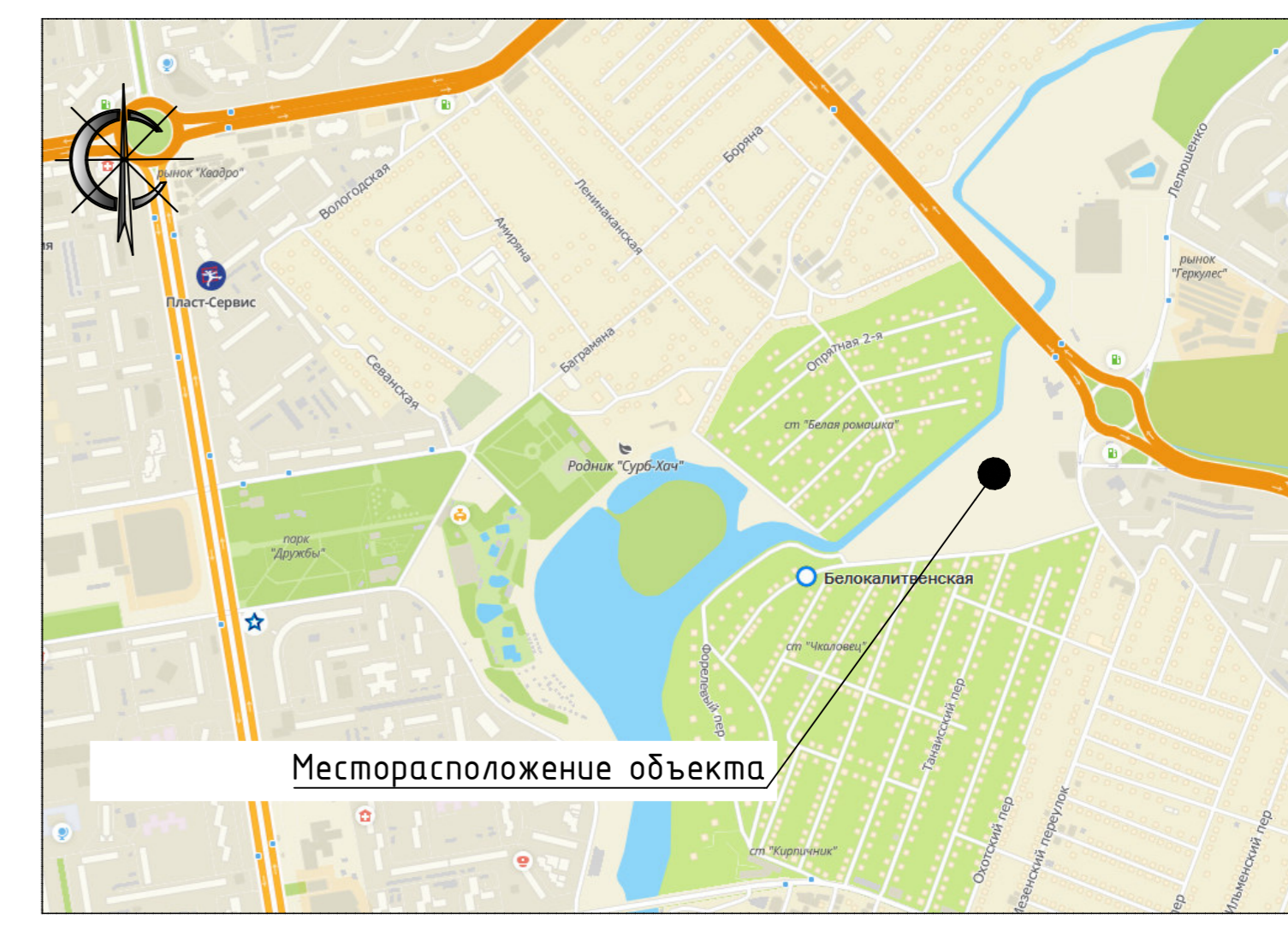
Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

2	2	-	-		10.22				Лист
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата				18

134/1-2021-3-ПЗУ.ТЧ

Каталог координат
границ земельного участка РФ-61-3-10-00-2021-1231

№ точки	X, м	Y, м
1	429385,85	2205369,11
2	429374,27	2205352,95
3	429354,48	2205327,79
4	429349,70	2205331,92
5	429341,96	2205338,94
6	429329,16	2205351,60
7	429319,24	2205367,73
8	429312,93	2205374,21
9	429314,01	2205375,60
10	429331,07	2205394,91
11	429338,40	2205403,83
12	429338,49	2205403,89
13	429354,24	2205408,97
14	429370,32	2205416,97
15	429375,24	2205421,31
16	429383,58	2205433,83
17	429389,94	2205456,89
18	429392,85	2205460,61
19	429403,59	2205459,70
20	429437,17	2205431,01
21	429435,60	2205412,64
22	429432,38	2205411,81
23	429431,13	2205411,83
24	429425,57	2205409,42
25	429423,53	2205408,55
26	429421,51	2205407,40
27	429415,95	2205403,80
28	429413,94	2205402,27
29	429409,12	2205398,08
30	429407,15	2205396,09
31	429401,84	2205389,92
32	429398,87	2205386,18
1	429345,38	2205316,56
2	429339,54	2205310,13
3	429285,27	2205356,48
4	429283,53	2205371,21
5	429272,60	2205377,96
6	429247,96	2205399,01
7	429253,02	2205407,22
8	429258,39	2205424,32
9	429280,31	2205487,58
10	429300,57	2205512,04
11	429316,61	2205512,75
12	429316,54	2205495,75
13	429346,87	2205484,65
14	429363,68	2205484,74
15	429389,14	2205484,87
16	429389,26	2205482,36
17	429388,89	2205479,06
18	429388,08	2205476,77
19	429385,69	2205472,93
20	429381,38	2205469,06
21	429378,37	2205464,72
22	429375,85	2205457,51
23	429374,29	2205448,80
24	429372,67	2205441,10
25	429370,07	2205435,75
26	429366,14	2205429,98
27	429362,26	2205427,00
28	429349,84	2205420,07
29	429343,16	2205417,94
30	429338,91	2205417,19
31	429331,37	2205415,15
32	429313,78	2205395,57
33	429307,42	2205401,12
34	429301,15	2205393,84
35	429307,38	2205388,45
36	429302,31	2205382,81
37	429297,67	2205375,73
38	429398,69	2205370,72
39	429300,90	2205366,72
40	429308,75	2205358,62
41	429317,63	2205343,12
42	429328,21	2205331,36
1	429362,07	2205463,22
2	429365,24	2205471,91
3	429356,54	2205475,08
4	429353,37	2205466,39



Месторасположение объекта

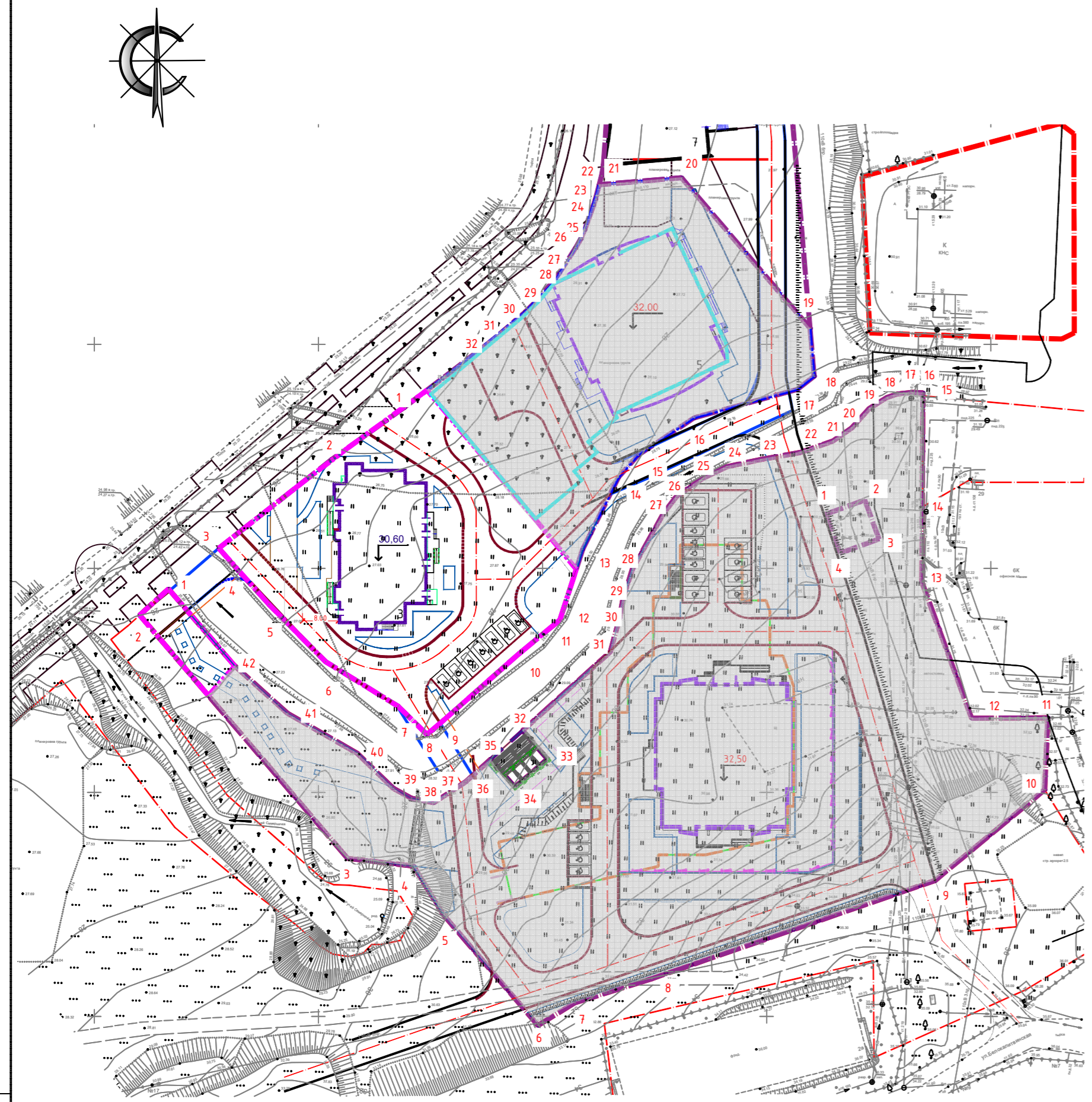
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Условные обозначения

- - - - - Граница земельного участка по градостроительному плану
- · - · - · - Условная граница проектных работ
- Проектируемые здания и сооружения, надземные

134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ				
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>				
2	3	-		10.22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата
Разработал	Гольцева			09.22
Проверил				
Н.контроль		Мозговая		09.22
ГИП		Мозговая		09.22
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист
			П	1
Ситуационный план.			ООО "СКП"	

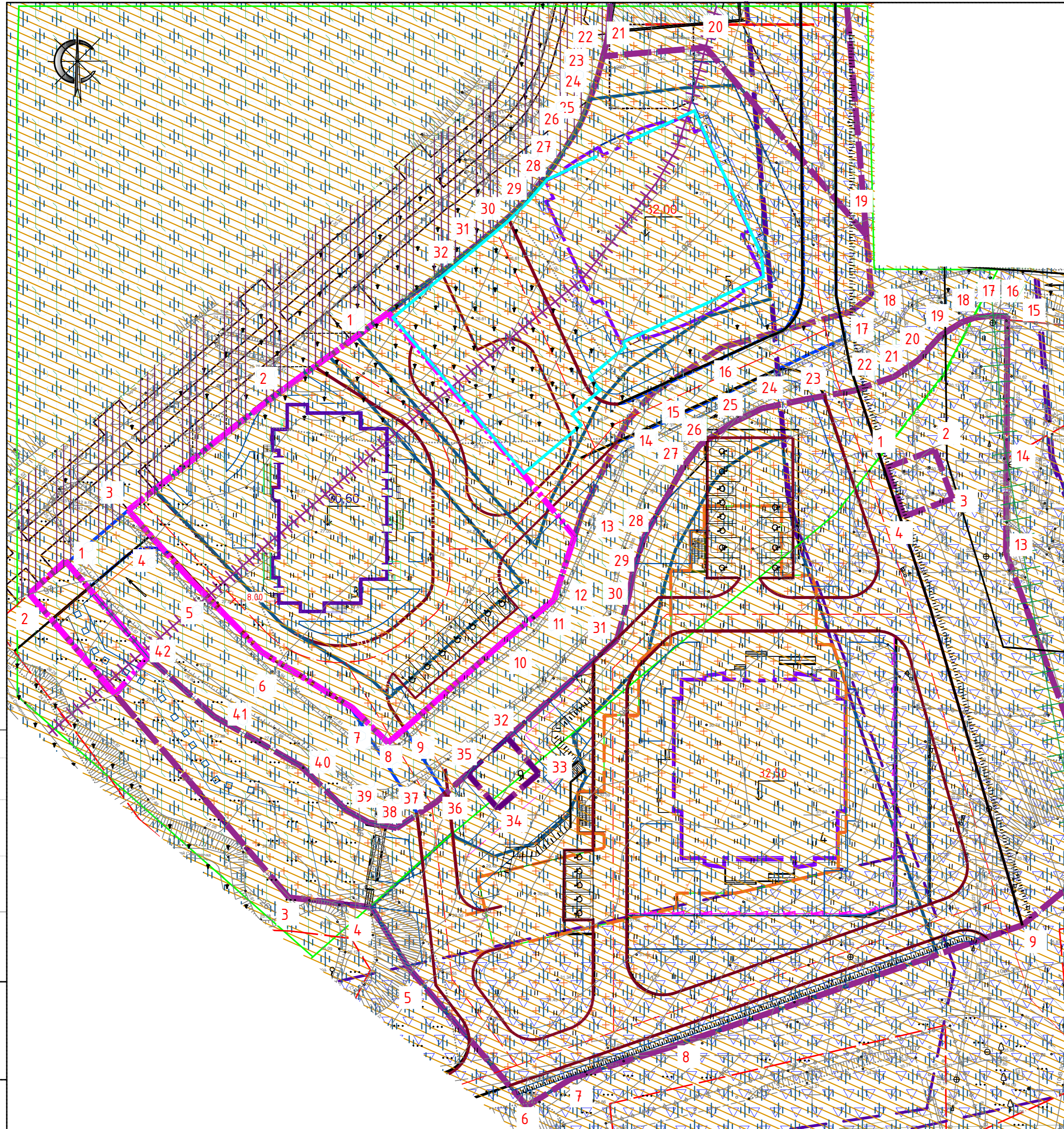


Общие указания

1. Проектная документация выполнена на основании :
- инженерно-геологических изысканий выполненных ООО"СП-проект" в 2021г;
- инженерно-геодезических изысканий выполненных ООО ГК "ТОЧНО" в 2022г;
- ПЗУ № РФ- 61-3-10-00-2021-1231 от 07.06.2021г.
2. Система координат - МСК61. Система высот - Балтийская.
3. Земляные работы выполнять при получении разрешения на разрытие в администрации Советского района г.Ростова-на-Дону в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства. Во избежание аварий, перед началом производства земляных работ, определить положение инженерных сетей и принять меры по их защите.
4. Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют нормам, действующим на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.
5. В процессе строительства строительные материалы и строительные конструкции подлежат противорадиационному контролю в соответствии с СП 2.6.1.759-99/НРБ-99/.
6. Применяемые материалы и изделия могут быть заменены на аналогичные по своим свойствам и техническим характеристикам без увеличения сметной стоимости.

СОГЛАСОВАНО

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



номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
3	Множественный жилой дом с помещениями общественного назначения 2.1 24	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Множественный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Множественный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 2.2 24	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- 30,60
↓
• 1 Абсолютная отметка "нуля" здания
- Поворотная точка границы земельного участка
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- Приаэродромные территории гражданского аэропорта "Город Ростов-на-Дону"(Центральный), Ростов-на-Дону"(Северный), "Батайск", "Платов"
- Водоохранная зона балки Темерник (балки Камышевахы)
- Прибрежная защитная полоса баки Темерник (балки Камышевахы)
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: "В-110кВ Р40-Р24-Р5"
- Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов археологического культурного наследия
- Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города
- Зона регулирования застройки непрерывного экологического парка вдоль реки Темерник
- Береговая полоса реки Темерник и ее притоков

СОГЛАСОВАНО

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

134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ					
<i>Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>					
2	3	-			10.22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Гольцова				09.22
Проверил					
Н.контроль	Мозговая				09.22
ГИП	Мозговая				09.22
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500				П	2
ООО "СКП"					

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	количество зданий	Площадь, м²				Строительный объем, м³		
				квартир	застройки	общая	нормируемая	здания	всего	
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 2.1	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 2.2	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Экспликация площадок благоустройства дворовой территории

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во площадок	Площадь, м²	Примечание
ПД-1		Площадка для игр детей от 3 до 14 лет	1	113,0	
СП-1		Площадка для уличных тренажеров	1	251,0	
ПО-1		Площадка отдыха	1	135,0	
Всего:			3	499,0	

Хозяйственные площадки

ПК-1	Аналог продукции ООО "РостМеталл" г. Таганрог или интернет магазин «КОНТР»	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора с навесом на 4 контейнера	1	8,0	1.1
------	--	--	---	-----	-----

Площадки для стоянки автомашин

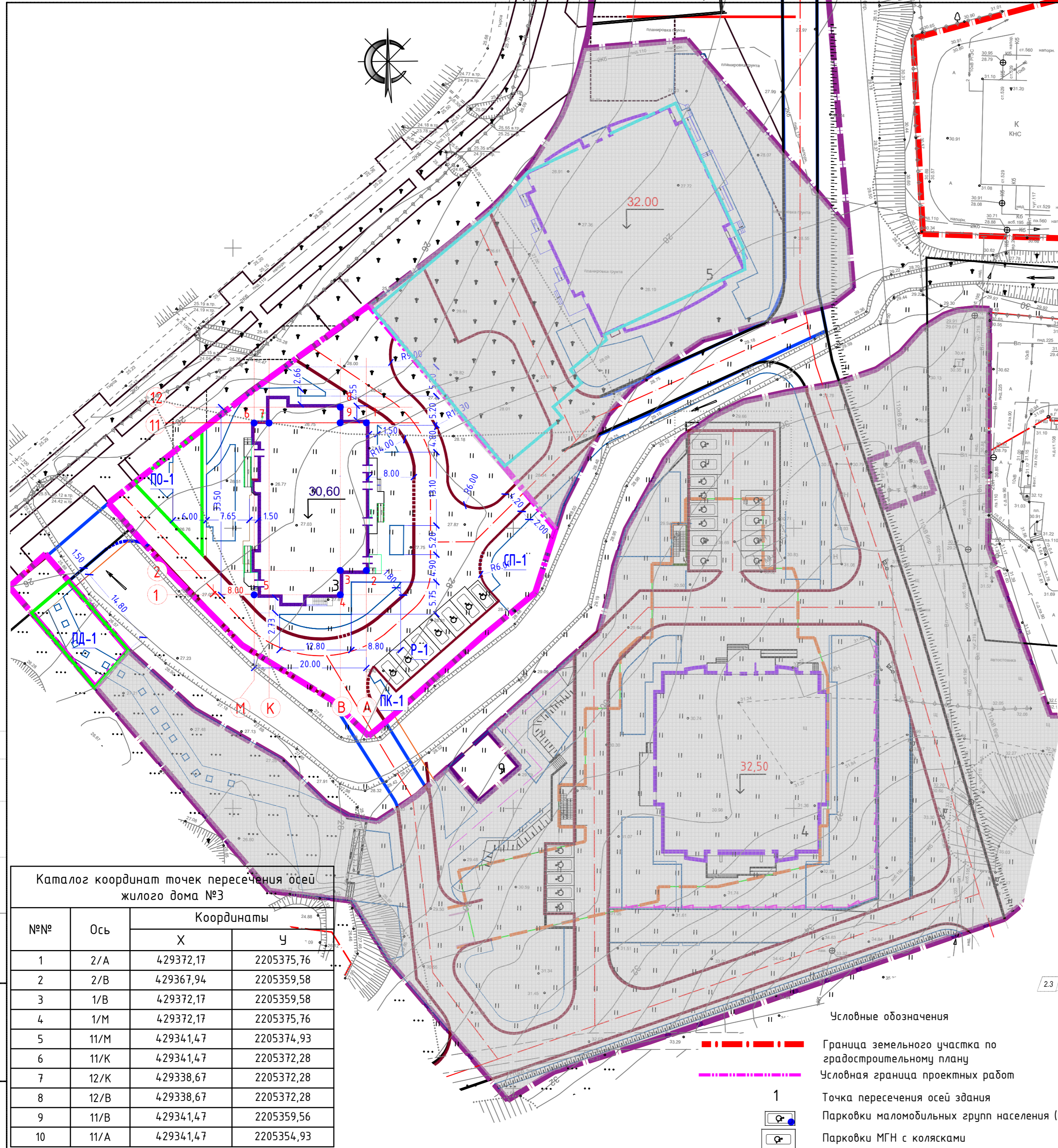
P1		Открытая наземная автостоянка временного хранения	7 м/м		
----	--	---	-------	--	--

Основные технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	3 дом	4 дом	5 дом	ИТОГО
1	Площадь участка согласно градостроительному плану	га			1,8224	
2	Площадь проектирования (в условных границах проектирования):	м.кв.	3607	10130	4487	18224
3	Площадь застройки, в том числе:	м.кв.				5490,6
	- площадь надземной части жилого здания,		779,60	2654,90	2056,10	
	- площадь твердых покрытий на подземной части парковки;		0	1118,53	1105,40	
	- площадь озеленения на подземной части парковки;		0	1322,50	651,00	
	- площадь застройки подпорных стени лестниц		0	169,87	303,30	
4	Площадь застройки по ППМ	м.кв.	780,0			
5	Площадь твердых покрытий	м.кв.	2194,0	4418,5	842,0	7454,5
6	Площадь озеленения в свободном грунте	м.кв.	633,40	3056,6	1585,3	5275,3
7	Площадь озеленения (на подземной части парковки и в свободном грунте)	м.кв.	633,40	3226,47	1888,6	5748,47
8	% застройки	%	4,28	14,57	11,27	30,12
9	% озеленения	%	3,48	17,70	10,36	31,5

134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ

2	4	-			12.22	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер. Мезенский
1	1	-			09.22	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка
Разработал	Гольцева				09.22	
Проверил						Стадия
						Лист
						Листов
Н.контроль	Мозговая				09.22	Разбивочный план, М 1:500
ГИП	Мозговая				09.22	
						ООО "СКП"



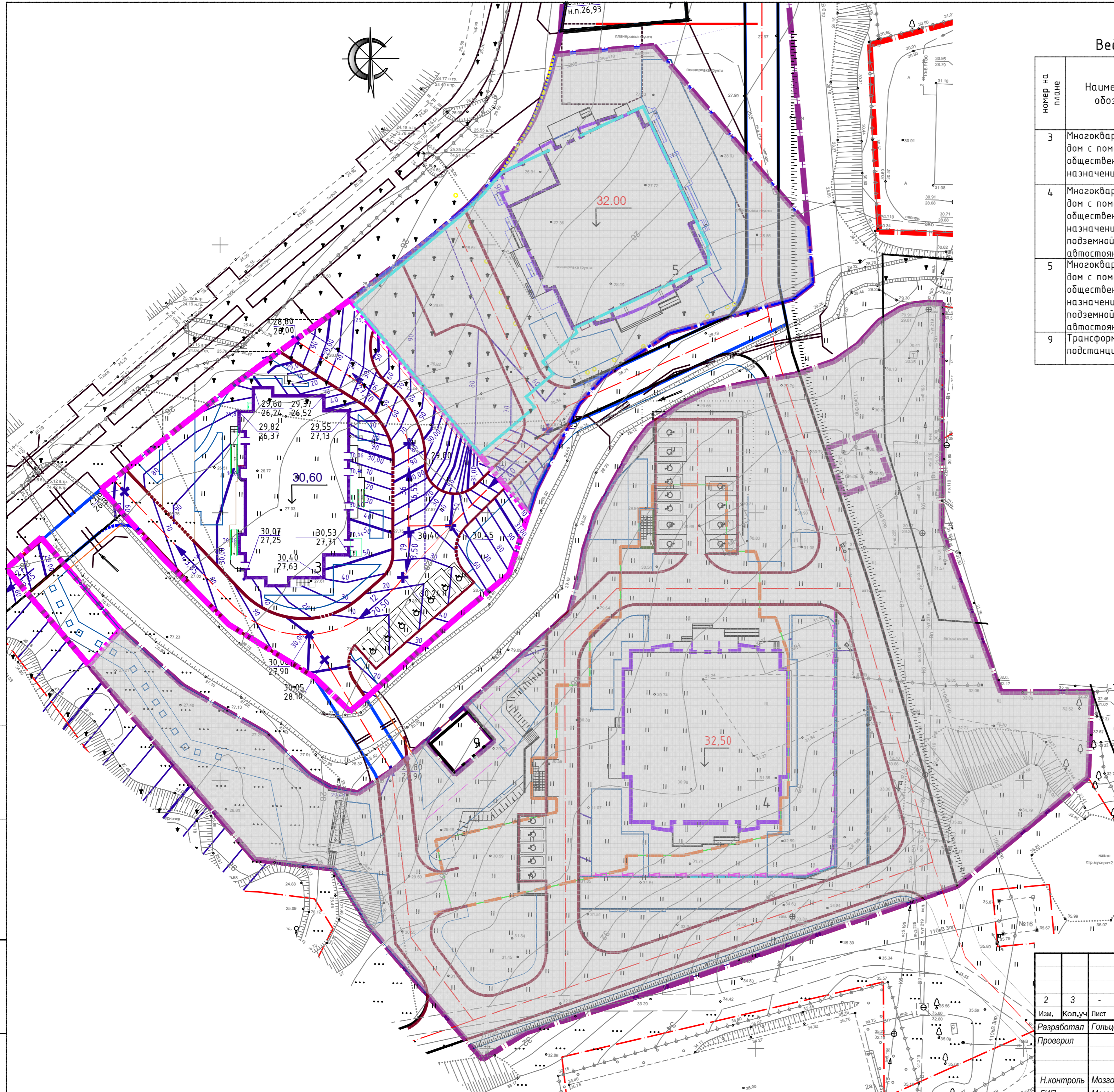
Каталог координат точек пересечения осей жилого дома №3

№№	Ось	Координаты	
		X	Y
1	2/A	429372,17	2205375,76
2	2/B	429367,94	2205359,58
3	1/B	429372,17	2205359,58
4	1/M	429372,17	2205375,76
5	11/M	429341,47	2205374,93
6	11/K	429341,47	2205372,28
7	12/K	429338,67	2205372,28
8	12/B	429338,67	2205372,28
9	11/B	429341,47	2205359,56
10	11/A	429341,47	2205354,93

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Точка пересечения осей здания
- P Парковки маломобильных групп населения (МГН)
- P Парковки МГН с колясками

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



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		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
3	Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 2.1	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 2.2	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Словные обозначения

- - - - - Граница земельного участка по градостроительному плану
- - - - - Условная граница проектных работ

134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ

Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер. Мезенский

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
2	3	-			10.22
Разработал	Гольцева				09.22
Проверил					
Н.контроль	Мозговая				09.22
ГИП	Мозговая				09.22

Схема планировочной организации земельного участка

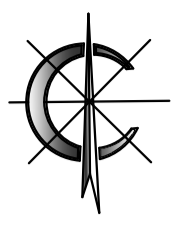
Стадия	Лист	Листов
П	4	

План организации рельефа, М 1:500

ООО "СКП"

СОГЛАСОВАНО

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



Точка сброса К2 Q=85л/с
Ø355x21.1

Точка подключения к
ливневой канализации

Точка подключения к
существующей сети
бытовой канализации

Точка подключения к
сетям электроснабжения

Точка подключения в Г2-De160
на границе земельного участка

Примечание:
Внутриплощадочные сети,
проектируемые ПАО "МТС" выполняются
собственными силами, согласно письму
на ответ исх. №841 от 08.06.2022г.

Условные обозначения

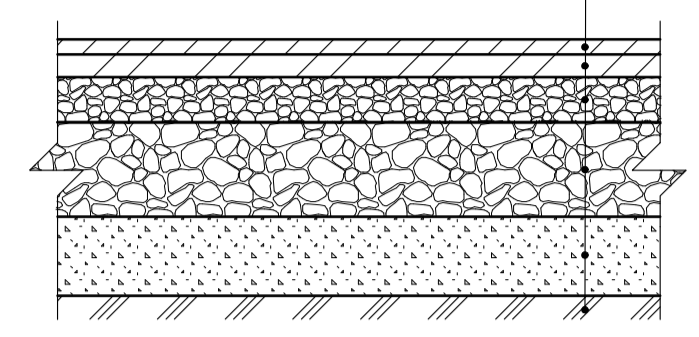
- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Проектируемый хоз-питьевой водопровод
- Проектируемая бытовая канализация
- Проектируемая ливневая канализация
- Проектируемый кабель электроснабжения
- Проектируемый светильник на опоре
- Газопровод среднего давления

						134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ			
						Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерки - ул. Штахановского - пер. Мезенский			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стация	Лист	Листов
Разработал				Гольцева	09.22		П	6	
Проверил						Сводный план инженерных сетей, М 1:500	ООО "СКП"		
Н.контроль					09.22				
				Мозговая	09.22				



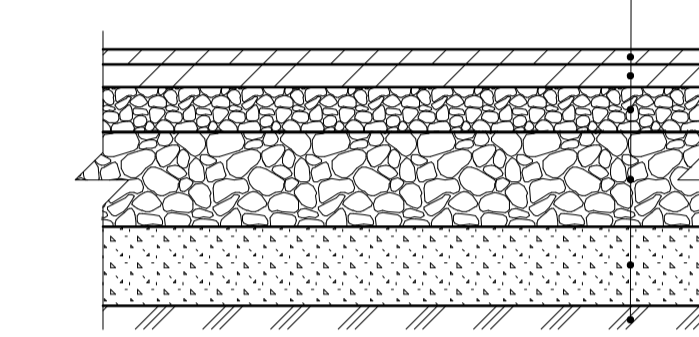
Конструкции покрытий

- 1. Проезд асфальтобетонный**
- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009 - 0,04 м
 - Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки III по ГОСТ 9128-2009 - 0,06 м
 - Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки - 0,12 м
 - Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93 - 0,25 м
 - Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием - 0,21 м
 - Уплотненный грунт



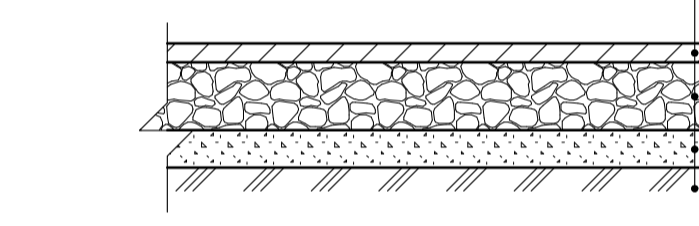
- 2. Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта**

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009 - 0,07 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки - 0,12 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93 - 0,25 м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием - 0,21 м
- Уплотненный грунт



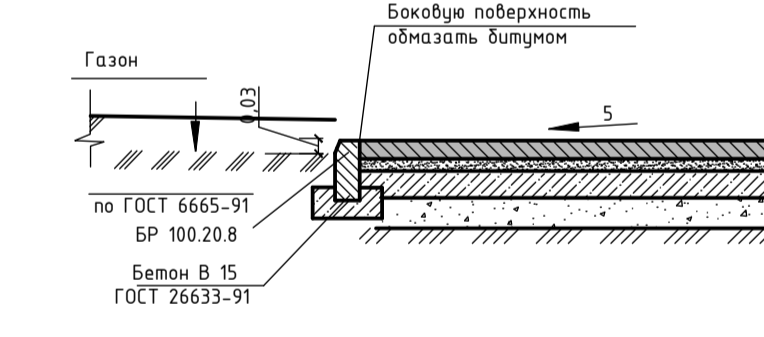
- 3. Автостоянка с асфальтобетонным покрытием**

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009 - 0,05 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки - 0,18 м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 - 0,10 м
- Уплотненный грунт



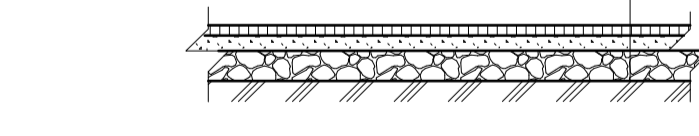
- 4. Покрытие отмостки асфальтобетоном**

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки III по ГОСТ 9128-2013 - 0,03 м
- Фракционированный щебень (фр. 20-40 мм) М-800 по ГОСТ 8267-93 - 0,10 м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 - 0,10 м
- Уплотненный грунт



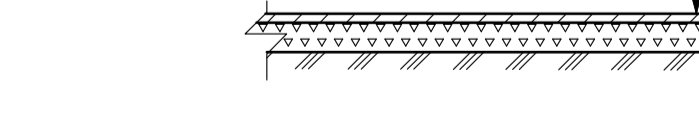
- 5. Тротуары, дорожки с асфальтовым покрытием**

- Горячий плотный асфальтобетон песчаный типа Д марки III по ГОСТ 9128-2009 - 0,03 м
- Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93 - 0,10 м
- Уплотненный грунт



- 6. Контейнерные площадки с асфальтобетонным покрытием**

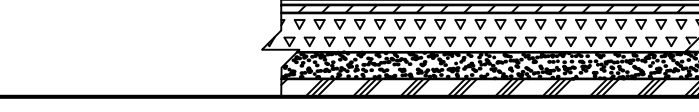
- Горячий плотный асфальтобетон песчаный марки III тип Д по ГОСТ 9128-2013 - 0,03 м
- Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93 - 0,10 м
- Уплотненный грунт



- 7. Резиновое покрытие площадок детских и спортивных**

- Покрытие из резиновых гранул, окрашенных в промышленных условиях в промышленных условиях - 0,013 м
- Горячий плотный асфальтобетон песчаный типа Д марки III по ГОСТ 9128-2013 - 0,03 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки - 0,15 м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием - 0,10 м
- Уплотненный грунт

План организации рельефа, М 1:500



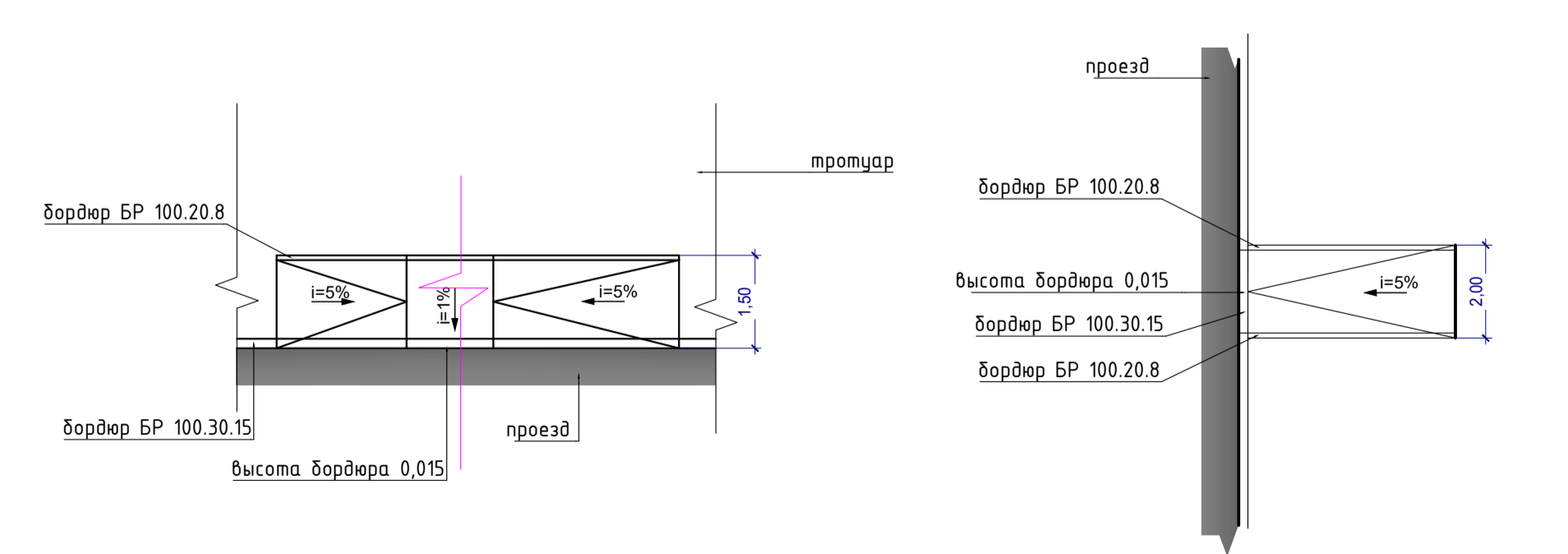
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м²				Строительный объем, м³	
				квартир	застройки	общая нормируемая	здания	здания	здания
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения [21]	24	1	779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой [22]	24	1	1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1						

Ведомость проездов, площадок и тротуаров в границе отвода

Условное обозначение	Тип покрытия	Наименование	Цвет, фактура	Количество	
				Покрывт. м²	Бордюр п.м.
[Symbol]	1	Проезд асфальтобетонный		1118,0	БР 100.30.15
[Symbol]	2	Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта		186,0	БР 100.20.8
[Symbol]	3	Автостоянка с асфальтобетонным покрытием		143,0	БР 100.30.15
[Symbol]	4	Покрытие отмостки асфальтобетоном		130,0	БР 100.20.8
[Symbol]	5	Тротуары, дорожки с асфальтовым покрытием		549,0	БР 100.20.8
[Symbol]	6	Контейнерные площадки с асфальтобетонным покрытием		8,0	БР 100.20.8
[Symbol]	7.1	Резиновое покрытие	RAL 3000	60,0	
[Symbol]		Бордюр БР 100.30.15			300,0
[Symbol]		Бордюр БР 100.20.8			374,0

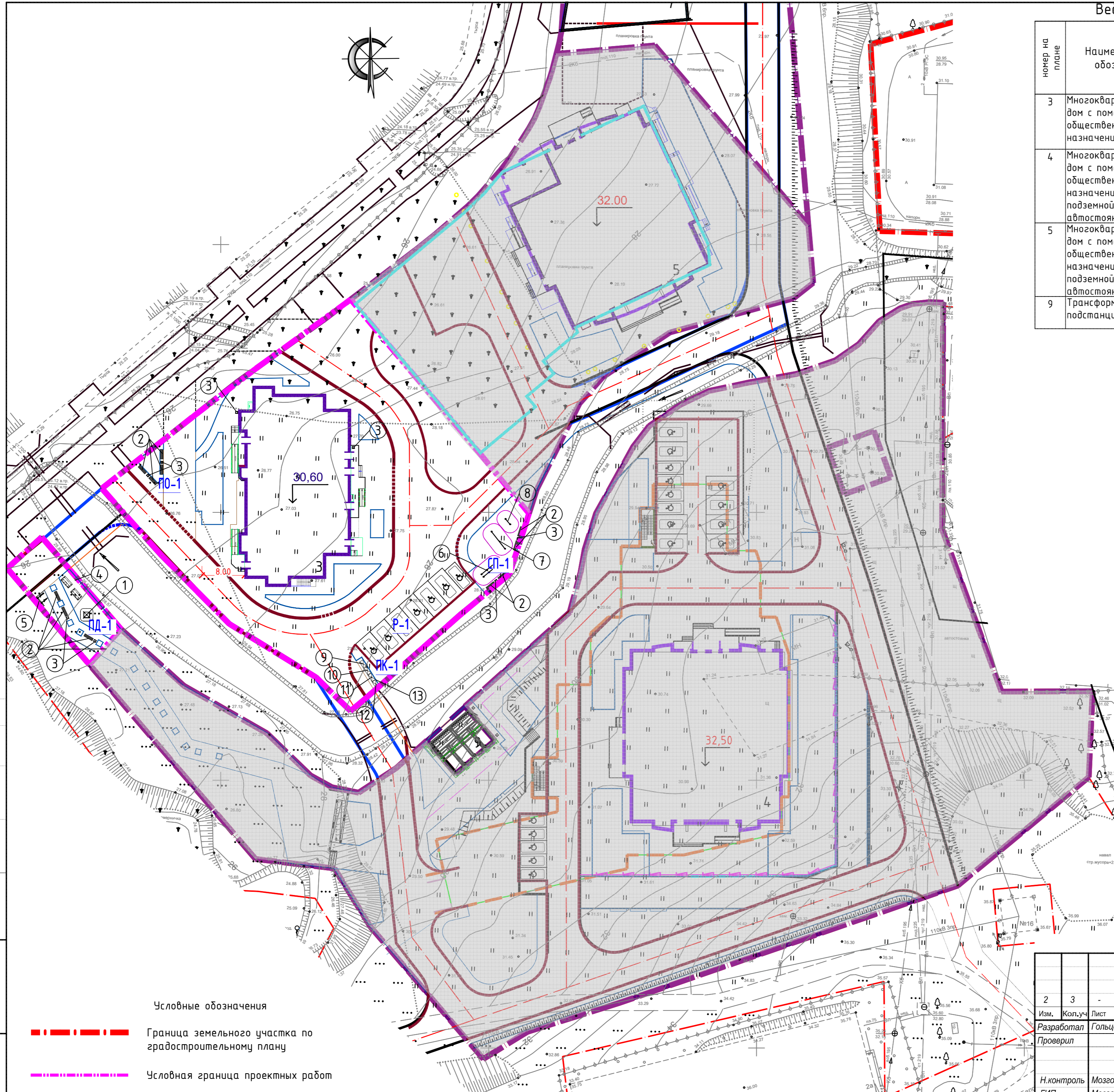
Принципиальная схема устройства бордюрных пандусов на тротуаре



СОГЛАСОВАНО
Взам. инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

Условные обозначения
 --- Граница земельного участка по градостроительному плану
 --- Условная граница проектных работ

					134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ		
2	4	-		10.22	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерки - ул. Штахановского - пер. Мезенский		
Изм.	Кол.ум	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	
Разработал	Гольцева				09.22	Страница	Лист
Проверил						П	7
Н. контроль	Мозговая				09.22	План покрытий, М 1:500	
ГИП	Мозговая				09.22	ООО "СКП"	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений 31

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
3	Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 2.1	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 2.2	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

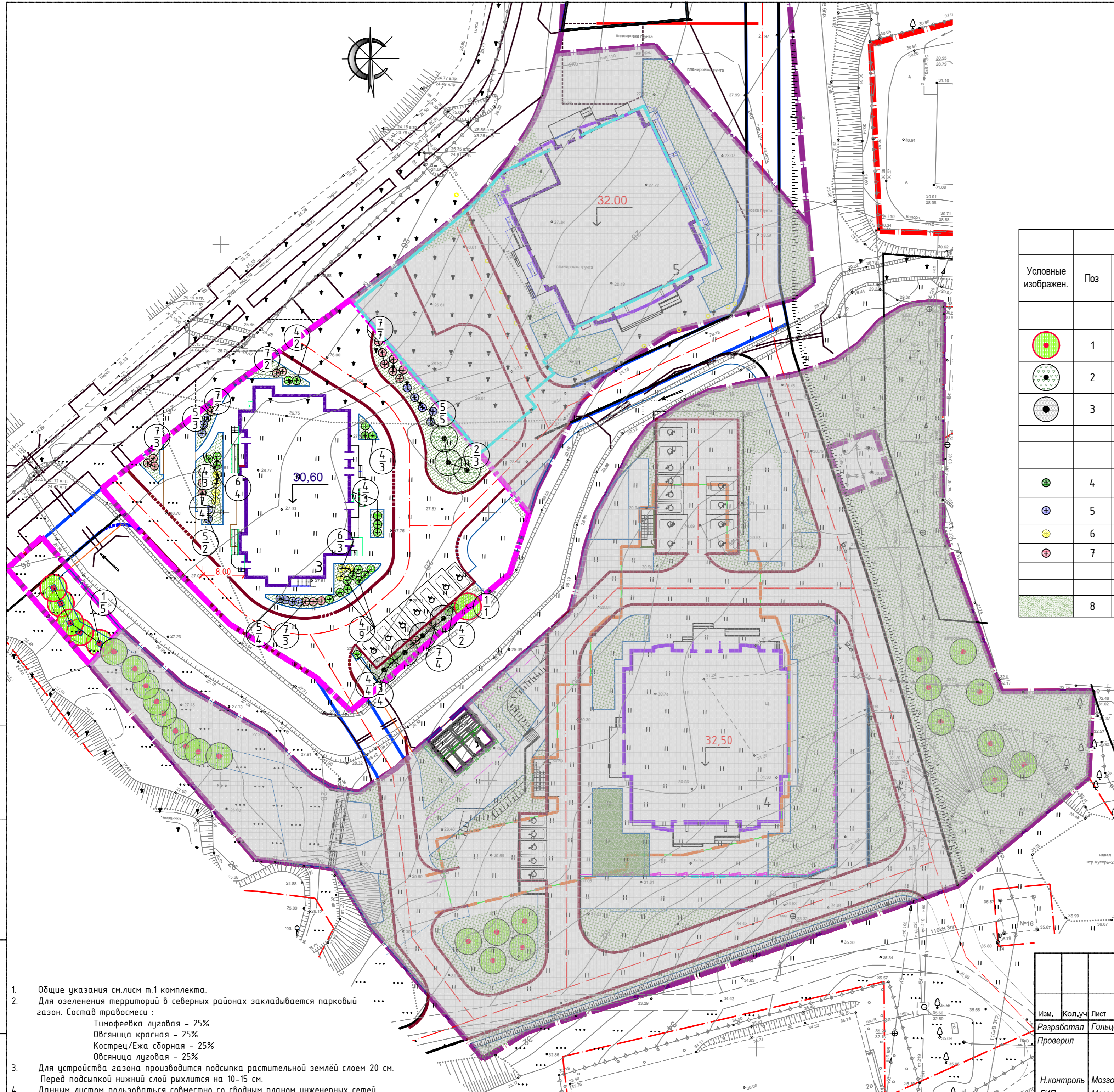
Поз.	Обозначение (Оборудования компании ООО "Завод-Благоустройство" или аналог)		Наименование оборудования	Возраст	кол-во
	Серия	Артикул			
Детское игровое оборудование					
1	Оборудование для детских площадок	100-0103	Домик-беседка		1
2	Оборудование для парка и города	042-0307	Скамья "Каре" 2М		11
3	Оборудование для парка и города	042-0327	Урна-90л		8
4	Оборудование для детских площадок	005-0280	Качалка на пружине "Батискаф"	от 3-8	1
5	Серия СГ	100-0788	Велопарковка 1.10		1
Спортивное оборудование					
6	Спорт.Воркаут	006-0178	СК брусья двойные		1
7	Спортивное оборудование	100-0875	Турник тройной		1
8	Спортивное оборудование	100-0894	Шведская стенка		1
Скамьи, урны					
Оборудование хозяйственной площадки					
9	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для органических отходов		1
10	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для бумажных отходов		1
11	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для стеклянных отходов		1
12	Евроконтейнер		Сетчатый контейнер для ПЭТ тары		1
13	Контейнерная площадка с крышей		Навес для контейнеров 8,0 м2		1

Условные обозначения

----- Граница земельного участка по градостроительному плану

----- Условная граница проектных работ

134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ					
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Тимерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>					
2	3	-			10.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Гольцева				09.22
Проверил					
Н.контроль	Мозговая				09.22
ГИП	Мозговая				09.22
Схема планировочной организации земельного участка				Лист	Листов
План малых архитектурных форм и переносных изделий. М 1:500				П	8
ООО "СКП"					

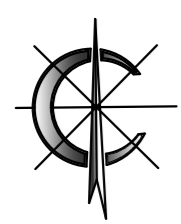


Ведомость элементов озеленения						
Условные изображен.	Поз	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	φ кома	Кол.шт м	Примечание
ДЕРЕВЬЯ ЛИСТВЕННЫЕ						
	1	Клен остролистный	2,5-3,5	ЗКС 0,5	6	Саженьцы из преискуранта Азовского лесопитомника
	2	Клен полевой	1,2- 1,7	ОКС, ЗКС 0,4	3	Крупномерные деревья
	3	Рябина скандинавская, промежуточная	2,0	ЗКС 0,4	4	Декоративно-цветущие деревья
				Всего		
КУСТАРНИКИ						
	4	Клен татарский	0,8-2,0	ОКС	24	Саженьцы из преискуранта Азовского лесопитомника без кома, саженьцы по ГОСТ 26869-86
	5	Калина обыкновенная	0,3-0,4	ОКС	14	
	6	Форзиция	0,5-2,5	ОКС	7	
	7	Дерен пестролистный	0,3-0,5	ОКС	21	
				Всего		
ГАЗОН						
	8	Площадь газона		м ²	633,4	

- Условные обозначения
- Граница земельного участка по градостроительному плану
 - Условная граница проектных работ
 - Деревья лиственные
 - номер породы количество штук
 - Деревья крупномерные
 - Кустарники в одиночной посадке
 - Газон обыкновенный

- Общие указания см. лист м.1 комплекта.
- Для озеленения территорий в северных районах закладывается парковый газон. Состав травосмеси :
 Тимофеевка луговая – 25%
 Овсяница красная – 25%
 Кострец/Ежа сборная – 25%
 Овсяница луговая – 25%
- Для устройства газона производится подсыпка растительной землей слоем 20 см. Перед подсыпкой нижний слой рыхлится на 10-15 см.
- Данным листом пользоваться совместно со сводным планом инженерных сетей.

134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ						
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал		Гольцева			09.22	
Проверил						
Н.контроль	Мозговая				09.22	
ГИП	Мозговая				09.22	
Стadia					Лист	Листов
П					9	
Схема планировочной организации земельного участка					ООО "СКП"	
План озеленения. М 1:500						

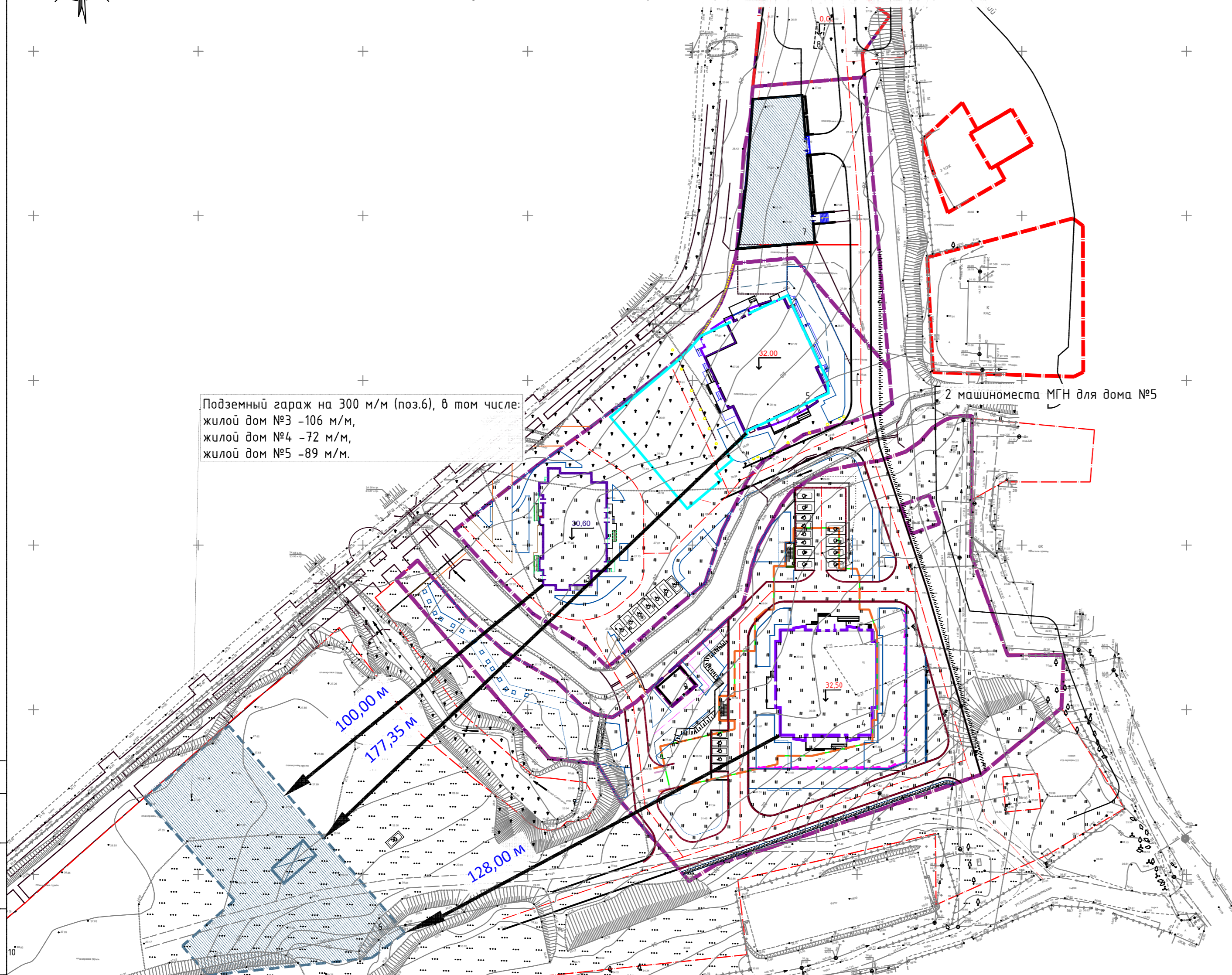
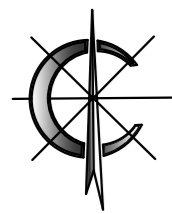


- Условные обозначения
- Граница земельного участка по градостроительному плану
 - Условная граница проектных работ
 - Направления транспортного движения
 - Движение спец.техники
 - Место стоянки пожарной машины

СОГЛАСОВАНО
Имя, инь, N
Подпись и дата
Имя, инь, N

134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ					
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Гольцева				09.22
Проверил					
Н.контроль	Мозговая				09.22
ГИП	Мозговая				
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Схема планировочной организации земельного участка с указанием путей движения пожарных машин, М 1:500			П	10	
ООО "СКП"					

Схема размещения парковочных мест по объекту: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Стахановского - пер. Мезенский



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		
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Планировочное размещение расчетного количества мест для обслуживания домов №3, №4, №5

Объект размещения	Дом 3	Дом 4	Дом 5
Объект капитального строительства "многоквартирные жилые дома" в границах земельного участка КН 61:44:0000000:177311 (учтены подземные и плоскостные парковки)	7	87	72
Земельный участок КН 61:44:0000000:156095 (Подземный гараж на 300 м/мест №6 по ППТ)	106	72	89
ИТОГО:	113	159	161

Условные обозначения





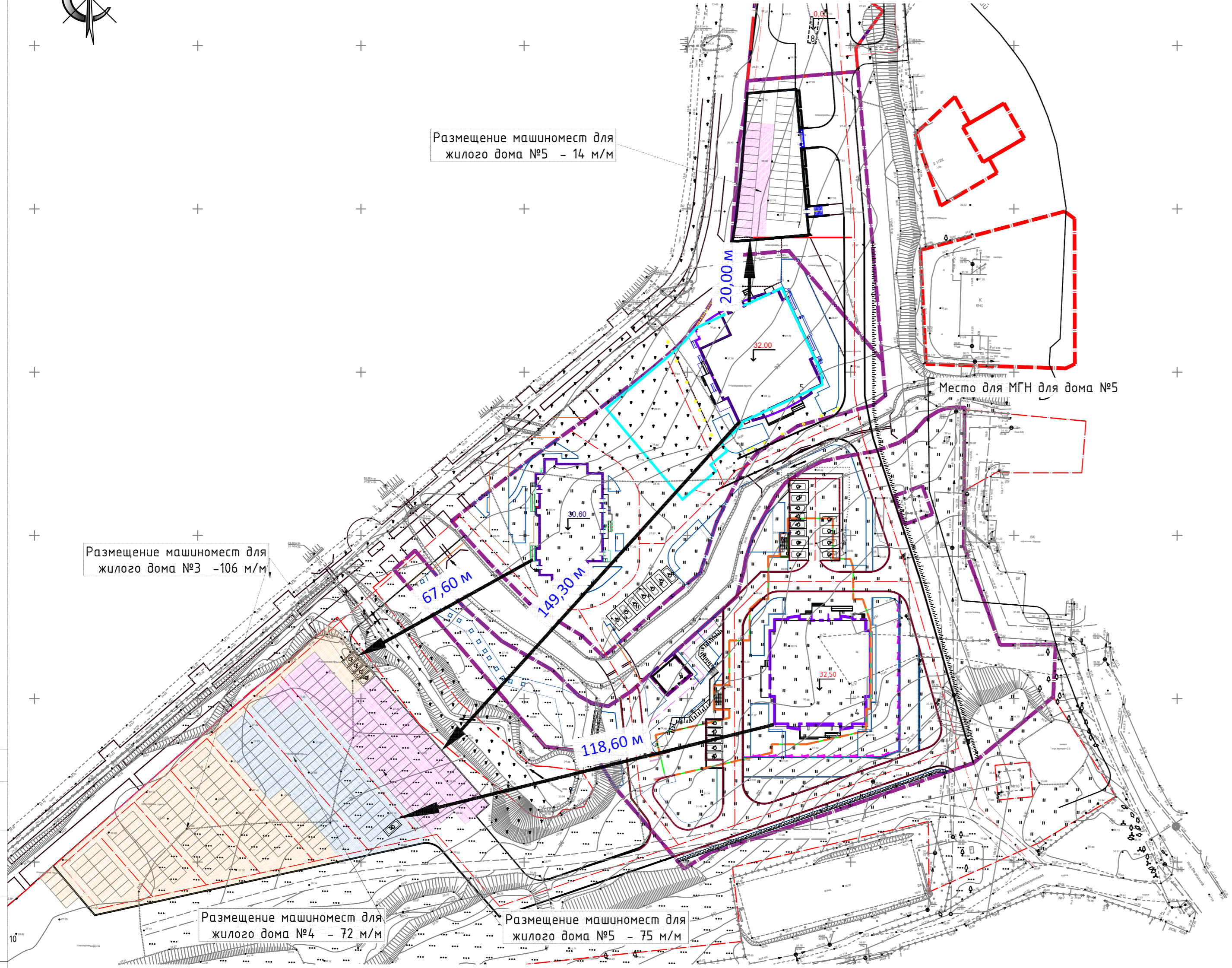
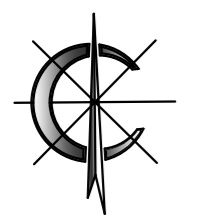
-  Граница земельного участка по градостроительному плану
-  Парковки маломобильных групп населения (МГН)
-  Парковки МГН с колясками
-  Подземный паркинг

Схема размещения парковочных мест- компенсационные решения по объекту: многоэтажная
жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская -
существующая застройка вдоль реки Темерник -
ул. Стахановского - пер. Мезенский



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		января	всего
					здания	всего	здания	всего		
3	Множквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Множквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Множквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Планировочное размещение расчетного количества мест для обслуживания дома №3, №4, №5 (Проектные решения компенсационного характера - до момента ввода в эксплуатацию поз. 6)

Объект размещения	Дом 3	Дом 4	Дом 5
Объект капитального строительства "многоквартирные жилые дома" в границах земельного участка КН 61:44:0000000:177311 (учтены подземные и плоскостные парковки)	7	87	72
Земельный участок КН 61:44:0000000:156095	106	72	75
Земельный участок КН 61:44:0000000:177305	-	-	14
ИТОГО:	113	159	161

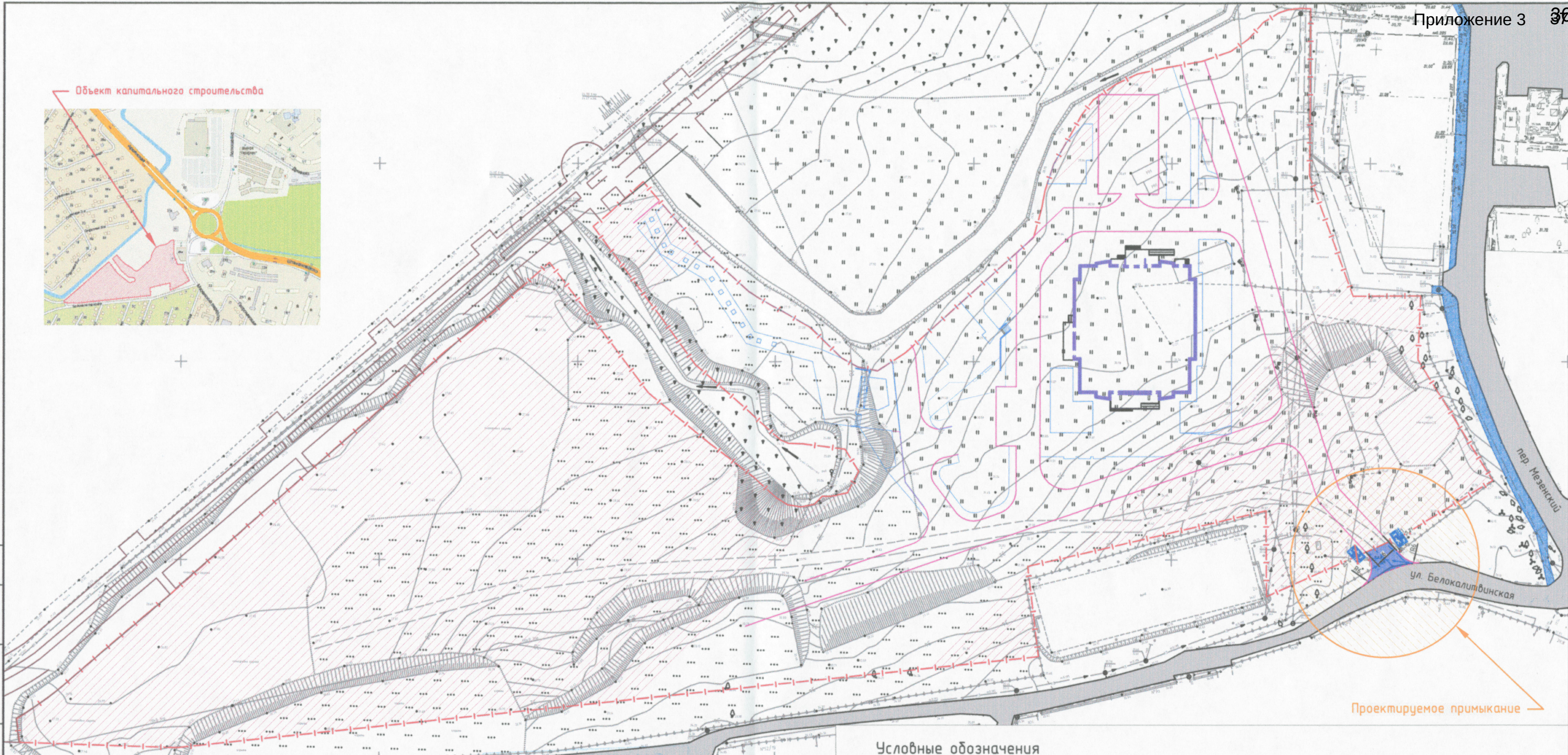
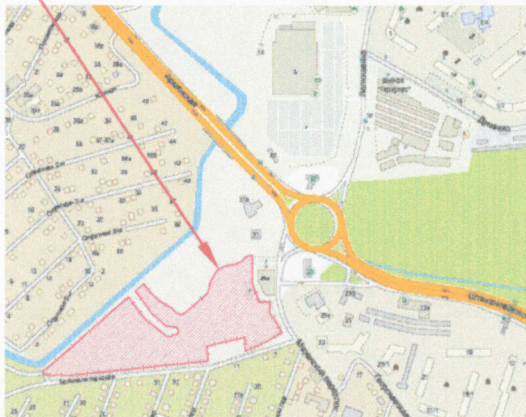
Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Парковочные места для дома №3
- Парковочные места для дома №4
- Парковочные места для дома №5
- Парковки маломобильных групп населения (МГН)
- Парковки МГН с колясками

СОГЛАСОВАНО

Имя, N подл., Подпись и дата, Власт. инст. N

Объект капитального строительства



Проектируемое примыкание

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

«СОГЛАСОВАНО»
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону
Иванова Анастасия
12 2022

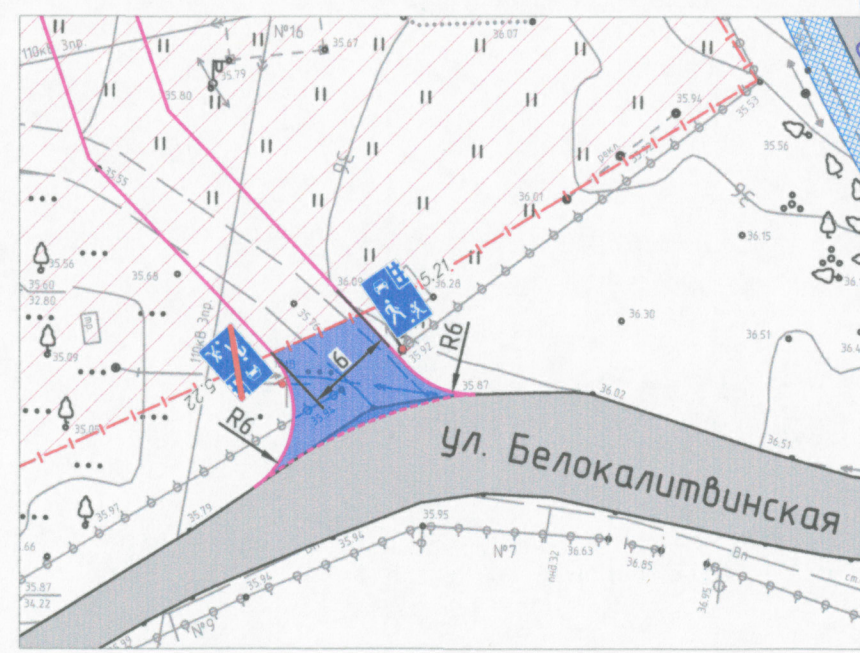
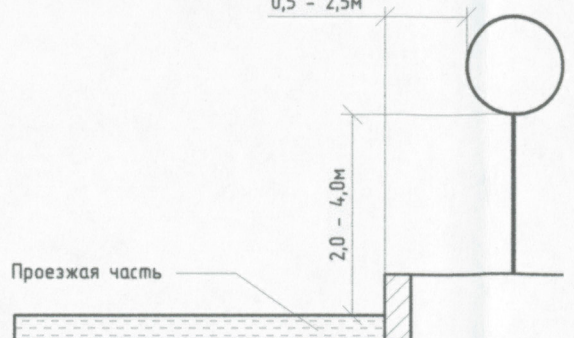


Схема установки дорожных знаков
0,5 - 2,5м

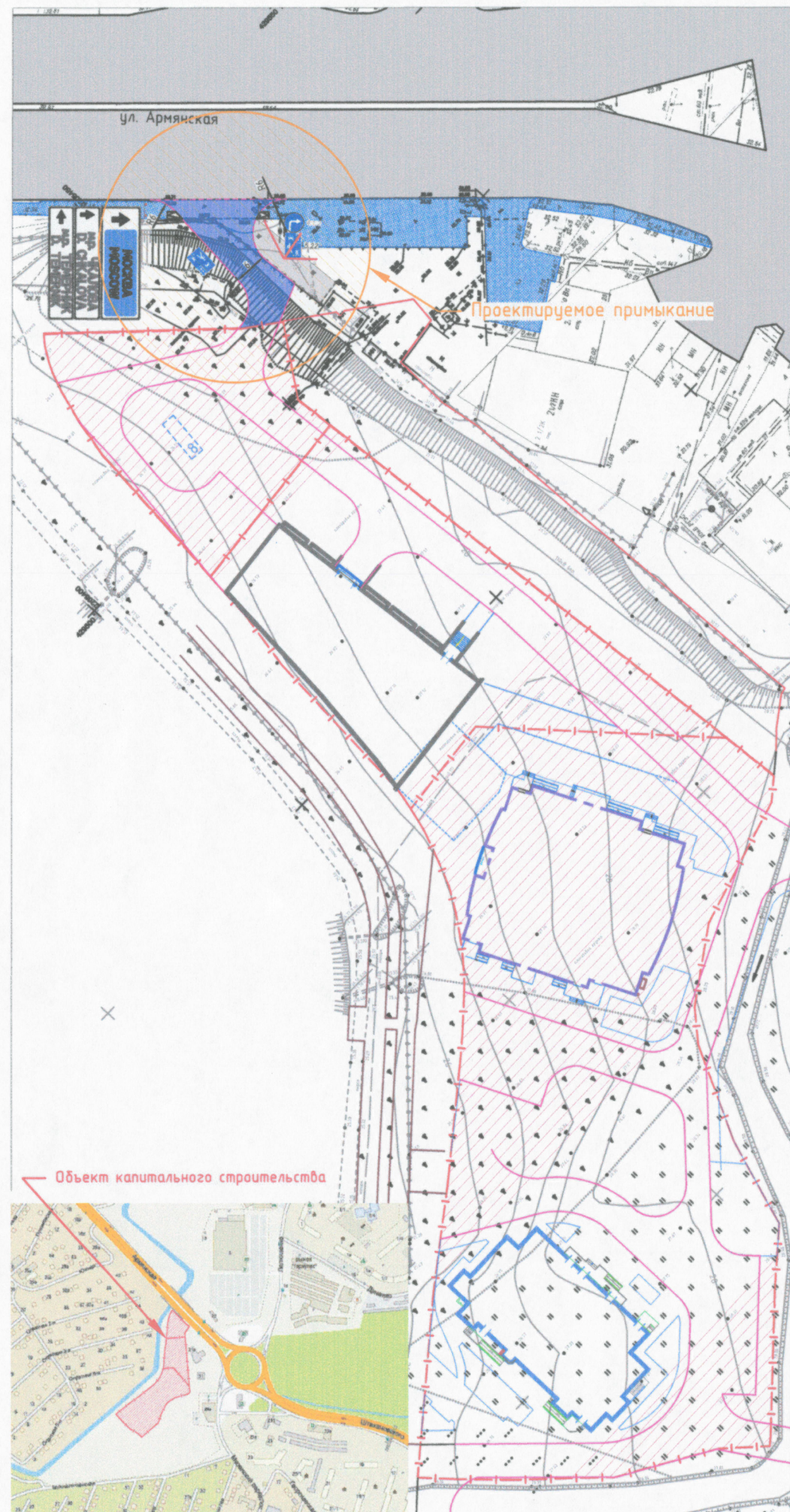


Условные обозначения

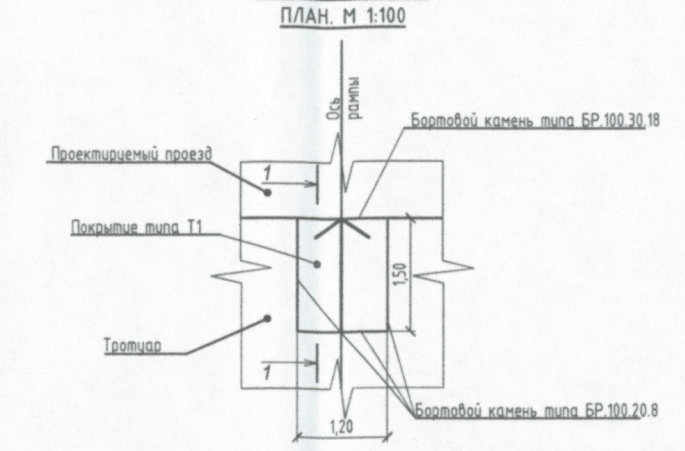
- стойка дорожного знака;
- 5.21 - дорожный знак, по ГОСТ Р 52290-2004;
- покрытие проезжей части а/д;
- проектируемое примыкание;
- существующий тротуар;
- проектируемый бортовой камень БР 100.30.15;
- пониженный бортовой камень.

Данная схема разработана на основании технических условий от 07.11.2022 №132/22/262 и , выданных Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону.

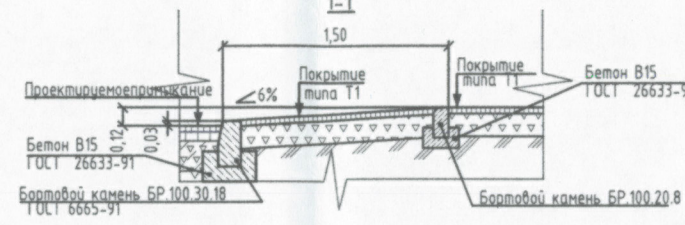
				ПОДД-29/22-1								
				Схема организации (устройства) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Белокалитвинская от земельного участка с КН 61:44-0000000-156095								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Х.Подп.	Дата	Схема обустройства						
Разработал	Хачатурян			<i>Артур Валерьевич</i>	11.22							
Проверил						Схема организации дорожного движения. М1:500						
Н. Контр.												
<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>							Стадия	Лист	Листов		1	1
Стадия	Лист	Листов										
	1	1										
<p>ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ХАЧАТУРЯН АРТУР ВАЛЕРЬЕВИЧ</p>												



КОНСТРУКЦИЯ РАМПЫ ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ
ПЛАН, М 1:100

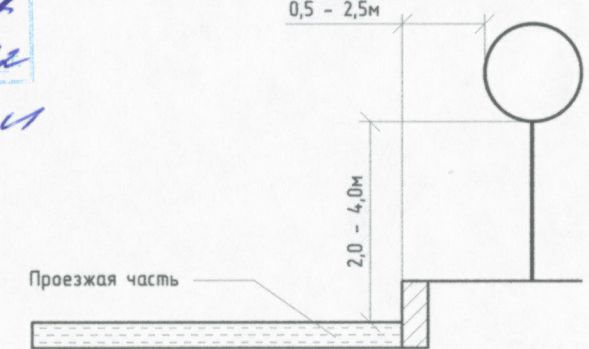


РАЗРЕЗ, М 1:50



«СОГЛАСОВАНО»
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону
Алексей Владимирович Чкалова
01.12.2022
Внештатный специалист
с лицензией

Схема установки дорожных знаков



Данная схема разработана на основании технических условий от 18.11.2022 №132/22/272 и, выданных Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону.

Условные обозначения

- стойка дорожного знака;
- существующая стойка ЗИП;
- проектируемая стойка ЗИП;
- дорожный знак по ГОСТ Р 52290-2004;
- покрытие проезжей части а/д;
- проектируемое примыкание;
- существующий тротуар;
- проектируемый бортовой камень БР 100.30.15;
- пониженный бортовой камень;
- проектируемый пандус.

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

				ПОДД-29/22-1					
				Схема организации (устройства) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения ул. Армянская от земельного участка с КН 61:44:0000000:177306					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Схема обустройства	Стадия	Лист	Листов
				<i>Хачатурян</i>	11.22				1
Проверил				<i>Валерьевич</i>		Схема организации дорожного движения. М1:500	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ХАЧАТУРЯН АРТУР ВАЛЕРЬЕВИЧ		
Н. Контр.									