

**Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-проектная мастерская «Зодчий»**
по проектированию

Многоквартирная жилая застройка
в районе ул. Малиновского, 33 б в г. Ростове-на-Дону

«Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и
гаражом в районе ул. Малиновского, 33б» (поз. 1-1)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-1-ПЗУ

г. Ростов-на-Дону
2022г

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	

Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-проектная мастерская «Зодчий»
по проектированию

Многоквартирная жилая застройка
в районе ул. Малиновского, 33 б в г. Ростове-на-Дону

Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и
гаражом в районе ул. Малиновского, 33б» (поз. 1-1)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-1-ПЗУ



Директор ООО «АПМ «Зодчий»

Сивцов В.А.

Главный инженер проекта

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the project engineer mentioned in the adjacent text.

Корнелио В.Э.

г. Ростов-на-Дону
2022г.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

	Прилагаемые документы:	
	-Градостроительный план земельного участка	
06/21-1-ПЗУ	Графическая часть	
Лист-1	Общие данные. Ситуационный план	
Лист-2	Разбивочный план. М 1:500	
Лист-3	План организации рельефа. М 1:500	
Лист-4	План земляных масс. М 1:500	
Лист-5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист-6	План благоустройства территории. М 1:500	
Лист-7	План покрытий и озеленения. М 1:500	
Лист-8	Узлы покрытий М 1:25	
Лист-9	Схема организации дорожного движения	
Лист 10	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-1-ПЗУ-С						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Данный раздел проектной документации на строительство объекта в многоквартирной жилой застройке в районе ул. Малиновского, 33 б: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского, 33б» (поз.1-1) разработан в соответствии с требованиями:

1. Нормативных документов:

-«Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 года №605 (в ред. с изм. на 25.04.2023).

-Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459 в редакции от 25.02.2020 №817.

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений». (в ред. от 10.07.2022 с изм.1,2,3).

-СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», раздел 5 «Требования к земельным участкам».

-Технологические регламенты о требованиях пожарной безопасности.

2. Проект выполнен на основании:

-Документации по планировке территории, выполненной проектной организацией ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д».

-Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, об утверждении документации по планировке территории.

-Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0838-0, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 19.05.2023.

-Выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером КН:61:44:0000000:181108 площадью 10188,00 кв. м.

-Технического отчета по определению планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского, 33б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-1) за № Б-22-1556, выполненного ООО «ЮЖГео» в сентябре 2022 года.

-Заключения МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/418/607 от 13.09.2022 г.

-Технического отчета 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года.

-Топографической съемки, выполненной ООО «ЮГео» в январе 2023 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.01.2023 г.

-Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполненного ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 года.

-Письма Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (Минприроды Ростовской области) за №28.3-3.3/1054 от 05.03.2022 г.

Создано

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06/21-1-ПЗУ-ТЧ

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Разраб.	Шубин			11.22
ГИП	Корнелио			11.22
Н. контр.	Корнелио			11.22

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	27

ООО
«АПМ «Зодчий»

-Письма Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/3838 от 17.10. 2022 г.

-Письма Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/4480 от 28.11. 2022 г.

-Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-10692 от 08.12.2021 г.

-Технических условий на инженерное обеспечение проектируемого объекта.

-Специальных технических условий (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-1), согласованных заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 29.12.2022 № ИВ-203-6329, протокол №16 от 26.12.2022) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 02.02.2023 № 44-Р/2023).

3. Настоящим проектом предусматривается:

-расчет нормативной потребности в дворовых площадках различного назначения, автостоянок, площади озелененной территории и нормативного размера земельного участка;

-выполнение вертикальной планировки территории с целью обеспечения поверхностного водоотвода;

-благоустройство территории.

А) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

Освоение и застройка участка с элементами благоустройства, представленного под строительство объекта: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33б» (поз.1-1), выполняется на земельном участке с условным номером ЗУ1, образованном в рамках документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

Земельный участок находится в Советском районе города Ростова-на-Дону. Кадастровый номер земельного участка КН:61:44:0000000:181108. Площадь участка -10188,00 кв. м.

Существующее окружение участка представлено:

-с востока существующим квартальным проездом, дублирующим ул. Малиновского, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

-с юга с существующими не капитальными одноэтажными строениями магазинов смешанной торговли;

-с запада с земельным участком с условным номером ЗУ8 территории школы (поз.1-13), образованном в рамках ППМ (перспективная застройка); - с земельным участком с условным номером ЗУ11, образованном в рамках ППМ, под размещение трансформаторных подстанций (поз.1-8, поз.1-9) проектируемой жилой застройки;

-с севера с земельным участком с условным номером ЗУ2, образованном в рамках ППМ, под размещение многоквартирного жилого дома поз.1-2 (перспективная застройка); с существующими строениями объектов питания (кафе).

По данным технического отчета 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года, земельный участок свободен от застройки и инженерных коммуникации.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-1-ПЗУ-ТЧ						Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Согласно письму Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/4480 от 28.11. 2022 г., зеленые насаждения на земельном участке отсутствуют.

По данным технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполненного ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 г., в геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен на плиоценовой террасе р. Дон. Рельеф участка спокойный. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 76,30 (северо-восточная сторона участка) до 75,20 (юго-западная сторона участка). Грунтовая вода при бурении скважин установилась на глубине 2,40 - 6,20 м., от поверхности естественного (сложившегося) рельефа. Колебания УГВ находятся в пределах амплитуды сезонных колебаний 1,0...1,50 м. На территории участка, разведанных и эксплуатируемых месторождений полезных ископаемых нет. Площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов - суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), растительный грунт на ней отсутствует. Тип грунтовых условий по просадочности -I (первый)).

Согласно письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-10692 от 08.12.2021 г., на земельном участке охраняемые объекты археологии и объекты культурного наследия отсутствуют, земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

Земельный участок, отведенный под строительство, находится на хорошо проветриваемой, инсолируемой, с обычным шумовым фоном территории.

Земельный участок включен в систему улично-дорожной сети города. В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана города Ростова-на-Дону, основные транспортные связи проектируемой площадки строительства с городом осуществляются:

- с севера - ул. Доватора, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;
- с востока - ул. Малиновского, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;
- с запада - ул. Жданова и пер. Зарядный, являющимися улицами местного значения.

Согласно «Схеме зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону» из состава Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок входит в состав территории, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В соответствии с в Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне ОЖ-8/4 - зона общественно-жилой застройки. Обоснование соответствия планируемых параметров земельного участка, предоставленного под размещение объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-1) требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродрома - «Ростов-на-Дону «Северный».

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео» земельный участок находится за пределами границ подзоны №3 аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» и соответственно в части ограничений установленных для данной подзоны не попадает.

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео» земельный участок находится за пределами границ подзоны №5 аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» Размещаемый на земельном участке объект капитального строительства не является опасным производственным объектом, определенным Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных процессов», функционирование которого может повлиять на безопасность полетов воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

-Земельный участок расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

Размещаемый на земельном участке объект капитального строительства не предусматривает размещение производств, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео», земельный участок в части ограничений не попадает в границы приаэродромных территории и соответственно не находится в границах какой-либо подзоны аэродромов «Батайск», «Платов» (находится за пределами приаэродромных территорий). Расположение и максимальная высота проектируемого объекта капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродромов «Батайск», «Платов» и не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

-Частный сервитут, площадь -0,0865 га, срок действия бессрочно. Соглашение об установлении сервитута земельного участка от 18.10.2021, ООО «Фортуна-1».

Публичный сервитут земельного участка, предназначенный для устройства проездов, в том числе для подъезда к проектируемой трансформаторной подстанции, а также для прокладки инженерных сетей жилой застройки, образован в рамках документации проекта планировки и проекта межевания территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361. Действие данного ограничения вступают в силу, после строительства и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Согласно иных показателей, по приложению №1 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0838-0:

-Земельный участок, на котором предполагается строительство многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки (поз.1-1), находится в границах зоны №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

Согласно Правил благоустройства города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской думы от 24.10.2017 №398 (в действ. ред.), предъявляются следующие требования к цветовому регулированию и отделке стен фасадов зданий, строений, сооружений: -цветовое регулирование отделки и окраски стен фасадов зданий, строений, сооружений должно соответствовать колерному листу N 2 приложения к Правилам благоустройства. Разработка колористических решений проектируемого многоквартирного жилого дома (поз.1-1) данным разделом не предусматривается. Описание цветового решения

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-1-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

и отделки фасадов проектируемого жилого дома приведены в разделе 06/21/1-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

-Земельный участок, на котором предполагается строительство многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки (поз.1-1), находится в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

В Правилах землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской думы №605 от 21.12.2018 (в действ. ред.), в прил.7 приведена модель определения максимальной высоты объекта, расположенного в зоне регулирования архитектурной среды вдоль транспортных магистралей. Согласно данной модели максимальная высота объектов, расположенных на первой линии застройки (по красной линии) в зоне регулирования архитектурной среды вдоль транспортных магистралей должна быть не более расстояния между красными линиями элементов планировочной структуры, при отступе от красных линий, пропорционально расстоянию от отступа до противоположной красной линии. Ширина поперечного профиля ул. Малиновского, в красных линиях, составляет 110 метров. Расстояние от красной линии по ул. Малиновского до основного фасада проектируемого многоквартирного жилого дома (поз.1-1) составляет 8,10 метров. Суммарное расстояние от основного фасада проектируемого многоквартирного жилого дома (поз.1-1) до противоположной ему красной линии по ул. Малиновского составляет 118,10 метров. Высота проектируемого многоквартирного жилого дома (поз.1-1) принятая проектом составляет не более 80-ти метров, следовательно, требования по размещению объекта капитального строительства в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города выполняются.

-Земельный участок, находится в границах территориальной зоны ОЖ.

Земельный участок отведен под размещение здания жилого назначения, со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки.

Обоснование соответствия планируемых параметров земельного участка требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

-Для земельного участка, с размещением объектов капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующего коду 2.6 (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)) установлен минимальный процент озеленения - 15%.

Площадь озеленения (всего) земельного участка, принятая проектом, в процентах от площади участка составляет 15,2 %.

Б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проектируемый, на отведенном земельном участке, многоквартирный жилой дом не предусматривают размещение производств, требующих выделение санитарно-защитных зон в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные разрывы от проектируемых стоянок временного хранения автомобилей (гостевые стоянки) до нормируемых объектов (площадки благоустройства,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-1-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

окна жилых домов) согласно прим.11 к табл.7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 г.) не устанавливаются.

Санитарно-защитные разрывы от проектируемого въезда-выезда (рампа поз.1-1.1 по ГП) в подземную встроено-пристроенную в жилой дом автостоянку до нормируемых объектов (окна встроено-пристроенных помещений на 1-ом этаже) согласно прим.4 к табл.7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 г.) не регламентируются (в проекте минимальное расстояние составляет 15,80 м).

Санитарно-защитный разрыв от проектируемого въезда-выезда (рампа поз.1-1.1 по ГП) в подземную встроено-пристроенную автостоянку до площадок благоустройства проектируемого жилого дома и до границы земельного участка территории школы (перспективная застройка на земельном участке с условным номером ЗУ8 поз.1-13, образованном в рамках ГПМ) с западной стороны земельного участка составляет не менее 15,0 м., что не противоречит прим.4 к табл.7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 г.).

Санитарные разрывы от встроженных в секции жилого дома помещений мусорокамер до нормируемых объектов нормативными документами не регламентируется.

В настоящем проекте минимальное расстояние от открытой хозяйственной площадки ТБО с отдельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП) до стены проектируемого здания составляет 11,50 м., -до площадки благоустройства (поз. ПД-2 по ГП) -14,80 м., что не противоречит требованию СанПиН 2.1.3684-21. Согласно СанПиН 2.1.3684-21, п.4 абзац 3 в случае отдельного накопления бытовых отходов, расстояние от открытых площадок ТБО до нормируемых объектов должно составлять не менее 8,0 м.

Расстояние от проектируемых трансформаторных подстанций (поз.1-8, поз.1-9), расположенных с западной стороны земельного участка до площадок благоустройства проектируемого жилого дома и окон встроено-пристроенных помещений составляет не менее 10,0 м.

Вентиляционные шахты общеобменной вентиляции подземной автостоянки (работает постоянно-воздухообмен в помещении-удаление отработанных газов), размещены на кровле здания и подняты над кровлей на высоту не менее 2.0 м.

Шахты систем противодымной вентиляции подземной автостоянки (система противодымной вентиляции включается только при пожаре) размещены на территории двора. Верх шахт противодымной вентиляции, на которые установлены вентиляторы крышного типа с факельным выбросом (вертикальный выброс), находятся выше отметки земли на 2.5 метра. Противодымные системы вентиляции относятся к аварийным (включаются во время пожара) и не относятся к системам вентиляции, осуществляющими постоянный воздухообмен в помещениях. Расстояние от шахт систем противодымной вентиляции, расположенных на эксплуатируемой кровле пристроенной части подземной автостоянки, которые включаются и работают во время пожара, до открытых объектов (площадки благоустройства) не регламентируется. Расстояние от шахт систем противодымной вентиляции регламентируется до окон закрытых объектов, которыми являются помещения жилого дома. Шахты противодымной системы вентиляции удалены на расстоянии от окон проектируемого жилого дома не менее 15,0 метров (СП 7.13130.2013, п.7.11, п.п.(г)).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

7

В) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Для обеспечения правовых условий формирования данной территории, для размещения многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, градостроительный план земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0838-0 подготовлен на основании:

-Документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

-Решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (в редакции с изменениями на 25.04.2023). «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

Согласно документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, а также иных показателей ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0838-0 от 19.05.2023, приведенных в приложении №1 (в части наименований встроенных помещений), на земельном участке проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки. Во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома (код 2.6) проектом предусматривается размещение офисных помещений (код 4.1) и **магазина (помещения торгового назначения (код 4.4))**.

Планировочная организация и компоновка земельного участка -площадки строительства многоквартирного жилого дома (поз.1-1) выполнена с учетом:

- требований градостроительного плана земельного участка;
- сложившейся планировочной возможности -конфигурации и площади отведенного земельного участка;
- ориентации секций проектируемого жилого здания по условиям инсоляции;
- функционального зонирования территории площадки строительства;
- действующих технологических, санитарных, противопожарных требований.

Проектом определены основные композиционные и визуальные связи, масштабный строй и этажность проектируемого жилого здания, что позволяет создать эффективные виды, открытые на большие расстояния, в сторону динамичных городских перспектив.

На земельном участке (ЗУ:1) размещается многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения на 1-ом этаже, встроенно-пристроенная одноуровневая подземная автостоянка, элементы и площадки благоустройства.

Проектируемый, на земельном участке, многоквартирный жилой дом имеет Г-образную конфигурацию в плане, состоит из 4-х секций этажностью 25 этажей, размещен в северной и восточной части участка. Входы в жилую часть многоквартирного жилого дома организованы с пешеходных частей проектируемого тротуара с северной стороны (секции №1, №2) и территории внутреннего двора с западной стороны (секции №3, №4). Входы в помещения коммерческого назначения организованы с пешеходных частей проектируемого тротуара с восточной стороны и территории внутреннего двора.

Секции жилого дома объединены в единый объем одним уровнем встроенно-пристроенной подземной автостоянки. Пристроенная часть подземной автостоянки, размещена в западной

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

8

части земельного участка. Кровля пристроенной части подземной автостоянки эксплуатируемая, образует внутренний двор жилого дома с размещением площадок благоустройства.

На территории внутреннего двора размещается хозяйственная площадка ТБО с раздельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП), две детские игровые площадки (поз. ПД-1, ПД-2 по ГП), две площадки для занятия спортом (СП-1, СП-2 по ГП), две площадки для отдыха взрослого населения (ПО-1, ПО-2 по ГП), стоянка для временного хранения автомобилей жилого дома на 20 парковочных мест (гостевая стоянка -поз. Р1 по ГП).

В южной части земельного участка, на территории внутреннего двора, размещается площадка для сушки белья и чистки ковров поз. ХП-2 по ГП.

Для пешеходного обслуживания проектом предусмотрено устройство тротуаров, которые совмещены с отмостками проектируемого объекта.

Для транспортного обслуживания проектом предусмотрено устройство проездов, которые соединены между собой в единую систему с проектируемыми внутриквартальными проездами, имеющими выезды на магистрали общегородского и районного значения.

Основные подъезды к встроено-пристроенным в жилой дом объектам обслуживания (офисы, помещения торгового назначения) осуществляются:

-с северной стороны земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участка с условным номером С1);

-с восточной стороны от существующего внутриквартального проезда шириной 6,0 метров, дублирующего ул. Малиновского.

Основной въезд на территорию двора осуществляется через сквозной проезд (арку, высотой 4,50 м., с шириной проезда не менее 3,50 м) в секции №1, от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участка условным номером С1 - для организации проезда к проектируемым трансформаторным подстанциям (поз.1-8, поз.1-9) на земельном участке с условным номером ЗУ11) с северной стороны земельного участка. Проектируемый внутриквартальный проезд имеет выезды на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Малиновского с восточной стороны и существующую улицу местного значения ул. Жданова с западной стороны территории жилой застройки (Технические условия от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022). Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ.

Проезд на территории двора запроектирован с двух продольных сторон жилого дома (южная и западная сторона здания), заканчивающийся в тупиковой части разворотной площадкой 15,0x15,0 метров.

Въезд-выезд в подземную автостоянку осуществляется с северной стороны, от проектируемого проезда внутреннего двора, по закрытой двупутной рампе. Объем въездной рампы размещен в центре внутреннего двора с учетом санитарных разрывов до нормируемых объектов от въезда (выезда) в подземную автостоянку.

Все проезды, площадки и тротуары имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением. По краям твердых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

Вся свободная от застройки, проездов, дорожек и площадок территория внутреннего двора и прилегающая к зданию территория (в границах участка) озеленяется.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

9

-270 мест /1000 чел. (86%) -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), (максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)), из них **в том числе:**

-135 мест/1000 чел. (43%) -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах земельного участка (максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка)

$1112 \times 0,270 = 300$ мест (в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), из них **в том числе** в границах земельного участка:

$1112 \times 0,135 = 150$ мест.

-45 мест /1000 чел. (14%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (максимальный уровень территориальной доступности не более 1500 м (по ППМ)):

$1112 \times 0,045 = 50$ мест

Всего по расчету для постоянного хранения требуется **350 мест** (всего 100%).

2. Определение обеспеченности жилого дома автостоянками временного хранения.

Расчет выполнен для ОКС (код.2.6) характеристики которых утверждены проектом планировки территории, для типа жилого дома по уровню комфорта – «бизнес-класс», в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0838-0 от 19.05.2023.

-60 мест / 1000 чел. (68%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)):

$1112 \times 0,060 = 67$ мест

-28 мест / 1000 чел. (32%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению):

$1112 \times 0,028 = 31$ место

Всего по расчету обеспеченность автостоянками временного хранения автомобилей для жилого дома составляет **98 мест** (всего 100%)., в том числе общее количество мест для МГН на гостевой стоянке $98 \times 0,1 = 10$ мест, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $98 \times 0,05 = 5$ мест. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевых стоянках.

3.Определение обеспеченности автостоянками встроено-пристроенных помещений коммерческого назначения.

Согласно документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, а также иных показателей ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0838-0 от 19.05.2023, приведенных в приложении №1 (в части наименований встроенных помещений), на земельном участке проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки. Во встроено-пристроенных помещениях жилого дома проектом предусматривается размещение офисных помещений (код 4.1) и помещений с гибким функциональным назначением (помещения торгового назначения – код 4.4)).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

12

-возведение объекта хранения транспорта (5-ти ярусная открытая надземная парковка общей вместимостью 214 парковочных мест, в составе объекта делового управления ОДУ-2, поз.1-7). В рамках ППМ сформирован земельный участок для размещения объекта хранения автотранспорта и объекта делового управления -ЗУ:9;

-на территориях общего пользования многоквартирной жилой застройки в границах ППМ в парковочных карманах проектируемых внутриквартальных проездов и тупиковых парковках с въездами с ул. Жданова и ул. Доватора, предусмотрены открытые стоянки автомобилей общей вместимостью -33 места (на примыкание въездов на стоянки с ул. Жданова и ул. Доватора согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону). Вся разрешительная документация на использование земельных участков для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ. **Мероприятия указанные в ТУ от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022г будут выполнены непосредственно перед выполнением работ по организации устройства въезда.**

1.1

-на территориях общего пользования планируемой многоквартирной жилой застройки в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть» предусмотрено 70 парковочных мест, из них в том числе вдоль существующего квартального проезда, дублирующего ул. Малиновского (восточная сторона проектируемого земельного участка ЗУ:1) предусматриваются открытые парковки общей вместимостью 49 парковочных мест. Для планируемой многоквартирной жилой застройки данные парковочные места учтены в расчетной части документации по планировке территории (шифр 252/21-ПП-2, том 2), выполненной ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д», утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361. На организацию данных парковок получены технические условия от ДАД и ОДД №132/22/141 от 01.07.2022. Местоположение парковок и организация въездов (примыканий) согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельных участков для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

-заказчиком предусматривается размещение 158 парковочных мест для хранения автотранспорта, необходимого для обеспечения потребности жилой застройки, в территориальной доступности не более 1500 метров, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022).

-заказчиком предусматривается размещение 450 парковочных мест для хранения автотранспорта, необходимого для обеспечения потребности жилой застройки, в территориальной доступности не более 1500 метров, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022).

Проектные показатели

Принятое проектом количество парковочных мест постоянного и временного хранения автомобилей для объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33б» (поз.1-1) составляет **528 мест** (всего), в том числе:

- для постоянного хранения личного транспорта жильцов -350 мест (100%) из них:
- 247 мест в границах участка в подземной автостоянке проектируемого жилого дома (поз.1-1);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

14

-53 места в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) в 5-ти ярусной открытой надземной парковке общей вместимостью 214 мест, размещенной на земельном участке ЗУ:9 (поз.1-7, в составе объекта делового управления ОДУ-2), образованном в рамках ППМ. Профицит 161 парковочное место используется под размещение мест постоянного хранения автомобилей перспективной жилой застройки;

-50 мест (в радиусе пешеходной доступности не более 1500 метров (по ППМ) на земельном участке с КН:61:44:0070304:49, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 н, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 158 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022). Профицит 108 парковочных мест используется под размещение мест постоянного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

-для временного хранения автомобилей жилого дома и встроено-пристроенных помещений коммерческого назначения (офисы + магазин) на открытых стоянках **178 мест**, в том числе:

-многоквартирный жилой дом (гостевые автостоянки) -98 мест (100%) из них:

-20 мест на открытой стоянке (поз. Р1 по ГП) в границах участка;

-39 мест в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) в одноэтажной надземной парковке с эксплуатируемой кровлей (открытая стоянка) общей вместимостью 78 парковочных мест, размещенной на земельном участке с КН:61:44:0070501:293, площадью 0,4160 га (поз.1-6, в составе объекта делового управления ОДУ-1), образованном в рамках ППМ. Профицит 39 парковочных мест используется под размещение мест временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки;

1.1

-8 мест в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) в проектируемом парковочном кармане существующего квартального проезда, дублирующего ул. Малиновского (поз. Р5 по ГП) предусмотренных ППМ. Для планируемой многоквартирной жилой застройки данные парковочные места учтены в расчетной части документации по планировке территории (шифр 252/21-ПП-2, том 2), выполненной ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д», утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361. На организацию парковок получены технические условия от ДАД и ОДД №132/22/141 от 01.07.2022. Местоположение парковки и организация въездов (примыканий) согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

-31 место (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению) на земельном участке с КН:61:44:0070304:48, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 м, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 450 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022). Профицит 419 парковочных мест используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		15

четных показателей, всего 10 парковочных мест, из них 5 мест МГН М4. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевой стоянке.

На прилегающей к земельному участку территории (восточная сторона), в проектируемых парковочных карманах и проектируемой парковке существующего квартального проезда, дублирующего ул. Малиновского (предусмотренных в рамках ППМ) для помещений коммерческого назначения (офисы + магазин) проектом предусмотрены парковочные места для хранения личного транспорта представителей МГН, согласно расчетных показателей, всего 8 парковочных мест, из них 4 места МГН М4. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на стоянках временного хранения автомобилей. Парковочные места для автомобилей МГН (М4) предусмотрены на стоянке поз. Р2 по ГП, парковочные места для автомобилей МГН (М1-М3) предусмотрены на стоянке поз. Р3 по ГП. На организацию данных парковок получены технические условия от ДАД и ОДД №132/22/141 от 01.07.2022. Местоположение парковок и организация въездов (примыканий) согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону.

Вся разрешительная документация на использование земельных участков для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта представлена в графической части на листе 10-ПЗУ.

Расчет площади озелененной территории

Согласно документации проекта планировки территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от от 17.04.2023 года №361, на земельном участке (образован в рамках ППМ) минимальный процент озеленения принят не менее показателя, приведенного в градостроительном регламенте территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) - ПЗЗ г. Ростова-на-Дону от 21.12.2018 №605 (в редакции с изменениями на 25.04.2023).

На основании ст.36 п.4 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону для вида разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОЖ и объектам капитального строительства, соответствующих порядковому номеру кода 2.6, минимальный процент озеленения земельных участков составляет (%) -15, при этом согласно ст.25 п.5.2, не менее 15% озеленения земельного участка (в том числе от общей площади озеленения) должно размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Всего расчетная площадь озеленения земельного участка составляет:

$10188,00 \times 0,15 (15\%) = 1528,20 \text{ м}^2$, в том числе озеленение в открытом грунте:

$1528,20 \times 0,15 (15\%) = 229,23 \text{ м}^2$.

Принятая проектом площадь озеленения территории земельного участка с устройством газонов и спецпокрытий с озеленением составляет **-1548,94 м²** (15,2 %, не менее 15%) в том числе:

-озеленение на земельном участке (газон) в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания -736,28 м² (47,53%, не менее 15% от площади озеленения всего участка);

-озеленение на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки (газон, слой грунта не менее 0,5 м) -517,16 м²;

-озеленение на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки (спецпокрытие) -295,50 м².

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. № подл.							06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Расчет площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, спортивных, хозяйственных площадок

Согласно документации проекта планировки территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от от 17.04.2023 года №361, на земельном участке (образован в рамках ППМ) минимальная площадь площадок благоустройства для вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, соответствующих порядковому номеру кода 2.6 принята не менее 10% от площади земельного участка.

$10188,00 \times 0,10 (10\%) = 1018,80 \text{ м}^2$ (расчетный показатель), где: 10188,00 м² - площадь территории земельного участка с условным номером ЗУ1, образованного в рамках проекта планировки, проекта межевания территории.

Принятая проектом, в границах участка, площадь площадок благоустройства составляет **1339,18 м²**. (13,2 %, не менее 10%) в том числе:

- для отдыха взрослого населения (поз. ПО-1, ПО-2 по ГП) - 553,40 м²;
- для занятий физкультурой (поз. СП-1, СП-2 по ГП) - 138,89 м²;
- детские игровые площадки (поз. ПД-1, ПД-2 по ГП) - 297,46 м²;
- хозяйственная площадка для сбора ТБО с отдельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП) -19,91 м²;
- хозяйственная площадка для сушки белья (поз. ХП-2 по ГП) - 34,02 м²;
- гостевая автостоянка на 20 м/мест (поз. Р1 по ГП) - 295,50 м².

Расчет бытовых отходов (ТБО)

На придомовых территориях должны быть выделены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов. Число устанавливаемых мусоросборников (контейнеров) определяется исходя из численности населения (вместимости объекта), нормы накопления и сроков хранения отходов.

В соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изм.1,2,3) общее количество коммунальных отходов по городу с учетом общественных зданий составляет 1500 литров чел/год или 4,11 л/день.

Количество бытовых отходов на расчетное количество людей в день для жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения (офисы, ритейл - магазин по продаже товаров периодического спроса продовольственной и не продовольственной группы) составляет:

$4,11 \times 1112 = 4570,32 \text{ л/день}$, где 1112 чел. -жители многоквартирного жилого дома.

$4,11 \times 120 = 493,2 \text{ л/день}$, где 120 чел. -сотрудники встроенно-пристроенных офисных помещений и ритейла (показатель принят из раздела «Технологические решения»).

Вместимость одного уличного контейнера равна 1100 л.

Всего для проектируемого жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения требуется:

$4570,32 : 1100 = 5$ контейнеров для жителей многоквартирного жилого дома.

$493,2 : 1100 = 1$ контейнер для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения.

В каждой секции проектируемого жилого дома разделом «Объемно - планировочные и архитектурные решения» предусмотрены закрытые помещения мусорокамер на отм.+0.000 (в секции №1 пом.10, в секции №2 пом.20, в секции №3 пом.30, в секции №4 пом.40 по экспликациям помещений раздела АР), имеющее доступ с уровня планировочной отметки земли.

Взам. инв. №								06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
Подпись и дата								18	
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

	- без учета озеленения кровли ramпы въезда в автостоянку	м.кв.	1468,48	
5	Процент застройки подземной части	%	76,63	Не более 85% по ППМ
6	Процент застройки наземной части	%	43,9	Не более 44,2% по ППМ
7	Процент озеленения (всего)	%	15,2	Не менее 15% от площади земельного участка по регламенту ПЗЗ
8	Процент озеленения в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	%	47,53	Не менее 15% от площади озеленения (всего) ст.25, п.5.2 ПЗЗ
9	Площадь площадок благоустройства	м.кв	1339,18*	13,2 % (Не менее 10%, по ППМ)
10	Вместимость открытых наземных стоянок в границах земельного участка	мест	20	
Баланс территории		м.кв	10188,00	

ПРИМЕЧАНИЯ к таблице ТЭП:

1.Площадь застройки подземной части определена по внешнему обводу подземных частей объекта капитального строительства с учетом всех выступающих частей.

2.Показатели со звездочкой в подсчет баланса территории участка не входят.

Д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

По данным инженерно-геологических изысканий (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполнен ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 года) на земельном участке опасные геологические и инженерно-геологические процессы (эрозия, оползни, карст, суффозия) отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется.

Земельный участок расположен за пределами прибрежных зон естественных водотоков. В связи с этим защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных воздействий паводковых вод не требуется.

По данным инженерно-геологических изысканий, грунтовые воды вскрыты на глубине 2,4-6,2м (абс. отм. 68,74-73,06 м) от поверхности естественного (сложившегося) рельефа и не оказывают негативного влияния на элементы благоустройства. В связи с этим, инженерная защита элементов благоустройства на земельном участке от негативного воздействия грунтовых вод не требуется.

По данным инженерно-геологических изысканий прогнозируется подъем уровня грунтовых вод за счет инфильтрации атмосферных осадков и утечек из водонесущих коммуникаций. Амплитуда сезонного колебания УГВ находится в пределах от 1,0 до 1,5 м. Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемого жилого дома осуществляется к проектируемым внутриплощадочным сетям инженерных коммуникаций. Прокладка наружных водонесущих коммуникаций выполняется с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта,

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист	
											06/21-1-ПЗУ-ТЧ
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

сброса аварийных вод. Мероприятия по защите, заглубленных элементов и конструкций объекта капитального строительства от грунтовых вод приведены в разделе КР-2. По периметру здания выполняется отмостка. Ширина отмостки, по периметру, принята не менее 1,50 м (по данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности -I (первый)).

В составе мероприятий по защите от воздействия поверхностных вод по разделу 2 "Схема планировочной организации земельного участка" предусматривается вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод. Отвод ливневых вод, предусматривается по проездам в проектируемую внутривозрадную сеть дождевой канализации закрытого типа с устройством дождеприемных закрытых лотков, установленных вдоль проездов, и дождеприемных колодцев с подключением к проектируемой общей сети ливневой канализации группы жилой застройки с последующим выбросом в проектируемые локальные очистные сооружения.

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого многоквартирного жилого дома.

По данным инженерно-геологических изысканий, площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов – суглинков темно-бурого цвета, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), и растительный грунт на ней отсутствует. В связи с этим на площадке строительства в зоне производства земляных работ мероприятий по рекультивации плодородного слоя почвы, срезка существующего растительного грунта настоящим проектом не предусмотрена.

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

В состав мероприятий по инженерной подготовке участка строительства входят следующие работы:

- разборка существующих покрытий и выравнивание - предварительная (грубая) вертикальная планировка площадки строительства;

- перемещение земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс.

Мероприятия по инженерной подготовке установлены с учетом инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территории, с учетом глубины заложения низа подошвы фундамента от поверхности земли в зависимости от перепада рельефа площадки строительства. Проектом предусматривается выемка грунта, выполняемая при устройстве котлована, нарезке корыт для восстановления и устройства дорожной одежды проездов и тротуаров прилегающей к участку территории.

Е) Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.

Вертикальная планировка земельного участка выполнена на топографической съемке в М1:500 подготовленной на основании технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях, шифр 06К-22 ИГДИ, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года.

Проектируемая застройка размещена на спокойном рельефе с перепадом абсолютных отметок от 76,30 до 75,20 с уклоном с северо-востока на юго-запад.

Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории. Вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом обеспечения поверхностного водоотвода, конструктивных

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		21

-устройство площадок дворового благоустройства на дворовой территории (эксплуатируемая кровля подземной автостоянки);

-установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках благоустройства;

-выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;

-посев газонов и посадка деревьев и кустарников на участках благоустройства, как в открытом грунте, так и на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки (внутренний двор).

На территории участка, свободной от застройки и проездов, предусмотрено озеленение и размещение площадок благоустройства по расчету.

Площадки для игр детей, отдыха и занятий физкультурой, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки жилого дома размещаются на эксплуатируемой кровле подземной встроенно-пристроенной автостоянки.

Детские игровые площадки, спортивные площадки, площадки отдыха взрослого населения размещены в западной части внутреннего двора жилого дома. Все проектируемые площадки благоустройства выполняют функцию архитектурных акцентов, оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим каталогам специализированных фирм ООО «КСИЛ», ООО «Аданат», ООО «Новые Горизонты», «KIVAR SPORT», «SportLim». На площадках для занятия спортом и игр детей при установке стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями. На площадках для отдыха установлены скамейки, малые формы и выносные элементы благоустройства.

На территории внутреннего двора предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП-1 по ГП) с установкой блока из 4-х контейнеров объемом 120 литров каждый для отдельного сбора мусора (бумага, пластик, стекло, металл). Хозяйственная площадка непосредственно примыкает к проезду и предназначена для утилитарных целей жителей многоквартирного жилого дома и встроенных помещений общественного назначения (офисы, входы в которые осуществляются с территории внутреннего двора).

На границе участка с южной стороны внутреннего двора жилого дома проектом предусмотрена хозяйственная площадка для сушки белья и чистки ковров (поз. ХП-2 по ГП), с установкой необходимого оборудования.

Вдоль проезда внутреннего двора (западная сторона жилого дома) проектом предусматривается стоянка временного хранения автомобилей жилого дома (гостевая стоянка, поз. Р 1 по ГП) на 20 стояночных мест. На гостевой стоянке многоквартирного жилого дома выделено 10 мест МГН, в том числе специализированных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - 5 мест. Места для стоянки автомашин МГН выделены с нанесением разметки желтого цвета размерами: -2,50м x 5,0м для групп мобильности М1-М3, -3,60 м x 6,0 м для группы мобильности М4 и обозначены, нанесенными на дорожное покрытие знаком «Инвалиды» в соответствии с ГОСТ Р12.4.026.

Вся свободная от застройки, проездов, дорожек и площадок территория внутреннего двора и прилегающая к зданию территория (в границах участка) озеленяется. Вдоль фасадов жилого дома и на эксплуатируемой кровле встроенно-пристроенной подземной автостоянки (внутренний двор) размещены участки газонов с высадкой многолетних трав. В целях визуального комфорта жилой среды участки озеленения размещены дискретно по всей территории земельного участка.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-1-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Газоны предусмотрены из многолетних трав. Настоящим проектом предусмотрено, на вновь устраиваемых газонах нанесение привозного растительного грунта слоем не менее 0,15 м.

Растительный грунт уплотнению не подлежит. Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний - одновременно с посевом озимых.

Согласно письму за №59.2.1/3838 от 17.10. 2022 г., Комитета по охране окружающей среды Администрации г. Ростова-на-Дону, проектом предусмотрена высадка зеленых насаждений с использованием саженцев 3 группы ГОСТ 24909-81 (высотой 3,50 – 4,0 м., диаметром ствола 4,5 см., количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.) с учетом нормативных расстояний до зданий и инженерных сетей.

На эксплуатируемой кровле, с размещением площадок благоустройства, проектом предусмотрена посадка деревьев в бетонных тумбах и кустарников в пределах газонов, где слой грунта составляет не менее 0,5 м. Кроме того, посадка деревьев и кустарников предусматривается на газонных участках, под которыми отсутствуют подземные части здания. Кустарник - многолетний, быстрорастущий. Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной. Срок посадки деревьев и кустарников: весна - до начала вегетации, осень - после начала листопада.

Решения по благоустройству и озеленению проектируемого земельного участка приведено в графической части раздела 06/21-1-ПЗУ, листы 6,7.

Все площадки благоустройства имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением:

- детские игровые площадки (поз. ПД-1, ПД-2 по ГП) - специализированное цветное синтетическое бесшовное резиновое покрытие (б=0,01 м);

- площадки для отдыха взрослого населения (поз. ПО-1, ПО-2 по ГП) - твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки (б=0,06 м);

- площадки для занятий физкультурой (поз. СП-1, СП-2 по ГП) специализированное цветное синтетическое бесшовное резиновое покрытие (б=0,01 м);

- хозяйственная площадка ТБО для раздельного накопления отходов (поз. ХП-1 по ГП) - твердое покрытие из тротуарной плитки (б=0,04 м);

- площадка для сушки белья (поз. ХП-2 по ГП) - газонное покрытие;

- стоянка временного хранения автомобилей (гостевая стоянка, поз. Р1 по ГП) - спецпокрытие с озеленением (газонная решетка).

Проектируемые проезды приняты шириной 6,0 метров, имеют асфальтобетонное покрытие. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин. Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) приняты шириной 1,50-2,0 метра, имеют твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки (б=0,04 м).

По краям всех твердых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа: - проезды - Бр100.30.15.; -тротуары, газоны - Бр100.20.8, Бр100.25.8. Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

По периметру здания выполняется отмостка из тротуарной плитки, совмещенной с тротуарами. Ширина отмостки принята не менее 1,50 м. (по данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности -I (первый)).

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к доступным входам в жилую и общественную часть проектируемого здания:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

-на перепадах высот для обеспечения доступности маломобильными группами населения запроектированы съезды и пандусы с покрытием из тротуарной плитки, перепад в местах съезда пандусов на проезжую часть не превышает 0,015м., бордюрные пандусы приняты шириной в свету между бордюрными камнями от 1,5 до 2,0 м., с продольным уклоном не более 80‰ (1:12);

-продольные уклоны от входа на участок до входов в жилую и общественную часть здания не превышают 5%, поперечные 1%;

-высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

На тротуарах в местах съезда на проезжую часть, перед бордюрными пандусами на расстоянии 0,80 м., от начала съезда предусматриваются полосы из тротуарной тактильной плитки с продольными параллельными рифами по ГОСТ Р 52875-2018, шириной 0,50 м. На тротуарах на подходах к входным группам в жилую и общественную часть здания перед входами устраиваются полосы из тротуарной тактильной плитки с рифами в виде усеченных конусов, расположенных в линейном порядке по ГОСТ Р 52875-2018, шириной 0,50 м.

План покрытий приведен в графической части раздела 06/21-1-ПЗУ, лист 7.

Узлы покрытий приведены в графической части раздела 06/21-1-ПЗУ, лист 8.

Проектом предусмотрено освещение дворовой территории и площадок благоустройства. Наружное освещение и поливочный водопровод запроектированы в соответствующих частях настоящего проекта.

3) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

И) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

К) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
					25								

Л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана города Ростова-на-Дону, рассматриваемая территория включена в общую схему улично-дорожной сети города.

Основные транспортные связи проектируемой площадки строительства с городом осуществляются:

- с севера - ул. Доватора, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

- с востока - ул. Малиновского, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

- с запада - ул. Жданова и пер. Зарядный, являющимися улицами местного значения.

Транспортная схема предусматривает следующие виды доступности:

- подъезд пожарной техники;

- въезд пожарной техники на территорию двора с возможностью кругового разворота;

- въезд и выезд личного автотранспорта на территорию двора и подземную автостоянку.

Основной въезд на территорию двора осуществляется через сквозной проезд (арку, высотой 4,50 м., с шириной проезда не менее 3,50 м) в секции №1, от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участка условным номером С1 - для организации проезда к проектируемым трансформаторным подстанциям (поз.1-8, поз.1-9) на земельном участке с условным номером ЗУ11) с северной стороны земельного участка. Внутриквартальный проезд запроектирован с твердым покрытием шириной 6,0 метров, имеет выезды на существующую магистральную улицу общегородского значения ул. Малиновского с восточной стороны и существующую улицу местного значения ул. Жданова с западной стороны территории жилой застройки (Технические условия от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022). Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ.

Для движения автотранспорта по территории земельного участка на эксплуатируемой кровле подземной встроено-пристроенной автостоянки предусмотрен двухполосный проезд с твердым покрытием шириной 6.0м., с южной и западной стороны жилого дома, заканчивающийся в тупиковой части разворотной площадкой 15,0x15,0 метров. Въезды-выезды в подземную автостоянку для постоянного хранения автомобилей осуществляются с территории внутреннего двора жилого дома по закрытой прямолинейной двупутной рампе (поз.1-1.1 по ГП) с северной стороны с отметки проезжей части проектируемого дворового проезда.

Основные подъезды к встроено-пристроенным в жилой дом объектам обслуживания (офисы, помещения торгового назначения) осуществляются:

- с северной стороны земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участка с условным номером С1);

- с восточной стороны от существующего внутриквартального проезда шириной 6,0 метров, дублирующего ул. Малиновского.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		26

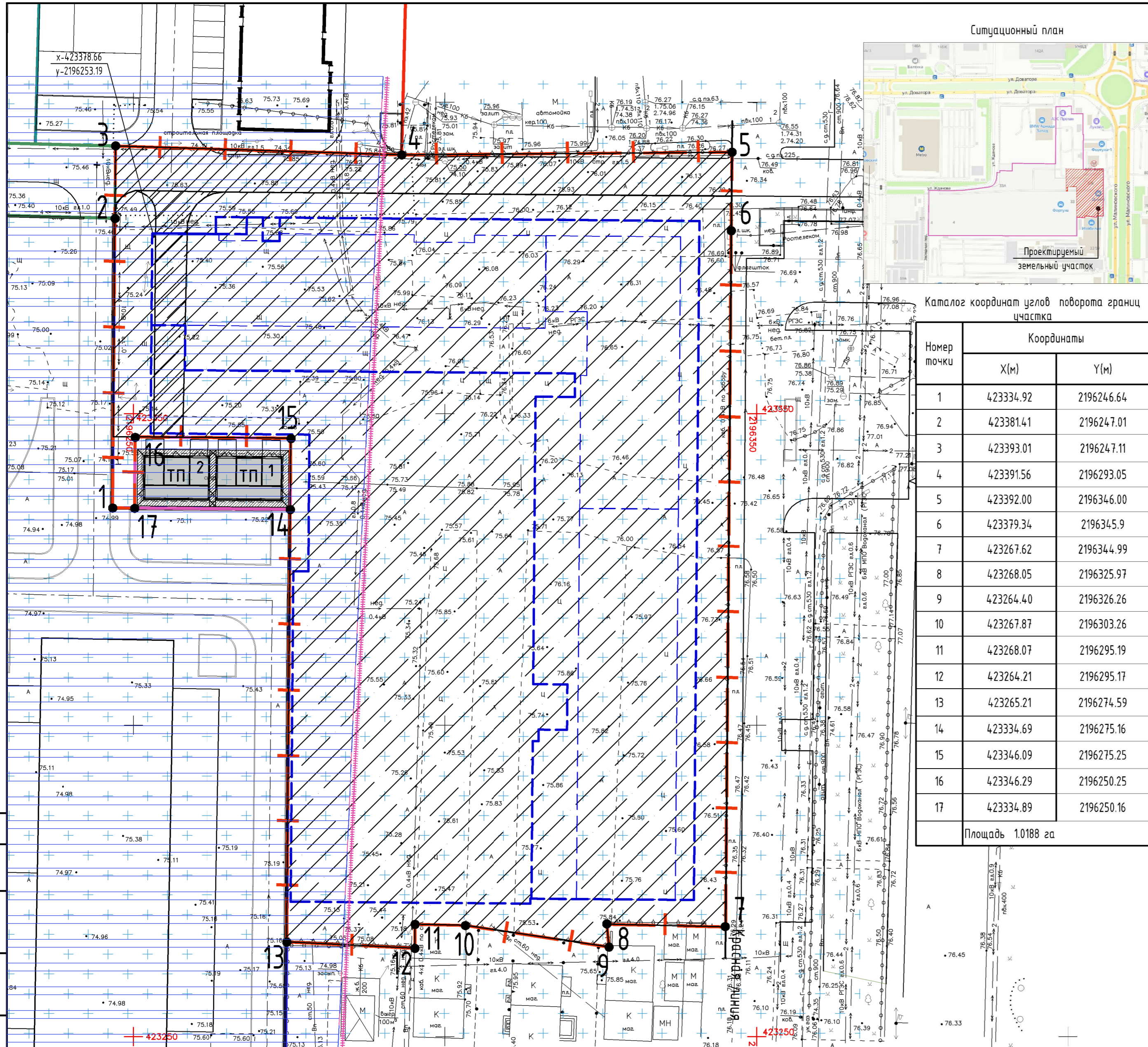
Для разгрузки автомобилей и загрузки встроено-пристроенных в многоквартирный жилой дом помещений торгового назначения, на локальном участке внутриквартального проезда с северной стороны предусмотрена разгрузочная площадка (парковочный карман) на 2 автомобиля марки «Газель» с задним гидробортом. Данная площадка (парковочный карман) предусмотрена длиной 16,0 метров в виде местного увеличения ширины проезжей части на 2,0 м.

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон на территории участка строительства для организации мест временного хранения транспорта на придомовой территории и около объектов обслуживания с учетом максимального разделения пешеходных и транспортных потоков и снижения интенсивности движения транспорта внутри жилой зоны. Для передвижения пешеходов по территории земельного участка предусмотрены тротуары с твердым покрытием шириной 1,5 м-2,0 м.

Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин вокруг жилого дома, в части ширины и расстояний от проектируемого жилого дома до внутреннего края проездов, установки пожарной техники и возможности доступа пожарных команд в каждое помещение жилого дома, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 29.12.2022 № ИВ-203-6329, протокол №16 от 26.12.2022) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 02.02.2023 № 44-Р/2023).

Согласно требований по пожарной безопасности к генеральному плану, представленных в СТУ, основной пожарный подъезд к жилому дому, предназначенный для установки пожарной техники запроектирован на территории двора с двух продольных сторон (южная и западная сторона здания) - проезд шириной 6,0 метров с отступом от жилых секций здания до внутреннего края проезда 10,0 метров, заканчивающийся в тупиковой части разворотной площадкой 15,0x15,0 метров.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
										27
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Каталог координат угол поворота границ участка

Номер точки	Координаты	
	X(м)	Y(м)
1	423334.92	2196246.64
2	423381.41	2196247.01
3	423393.01	2196247.11
4	423391.56	2196293.05
5	423392.00	2196346.00
6	423379.34	2196345.9
7	423267.62	2196344.99
8	423268.05	2196325.97
9	423264.40	2196326.26
10	423267.87	2196303.26
11	423268.07	2196295.19
12	423264.21	2196295.17
13	423265.21	2196274.59
14	423334.69	2196275.16
15	423346.09	2196275.25
16	423346.29	2196250.25
17	423334.89	2196250.16

Площадь 1.0188 га

Условные обозначения

	Границы земельного участка с номерами характерных точек		Границы публичных сервитутов		Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений
	Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории		Приаэродромные территории аэродромов: "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону (Северный)"		Проектируемое здание
	Минимальные отступы от границ земельного участка		Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города; Границы зоны №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений		

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	Изм.2, Изм.1.
2	Разбивочный план. М1:500	Изм.2, Изм.1.
3	План организации рельефа. М1:500	Изм.2, Изм.1.
4	План земляных масс. М1:500	Изм.2, Изм.1.
5	Сводный план инженерных сетей. М1:500	Изм.2, Изм.1.
6	План благоустройства территории. М1:500	Изм.2, Изм.1.
7	План покрытий и озеленения. М1:500	Изм.2, Изм.1.
8	Узлы покрытий. М1:25	Изм.2, Изм.1.
9	Схема организации дорожного движения.	Изм.2.
10	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта.	Изм.2, Изм.1.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

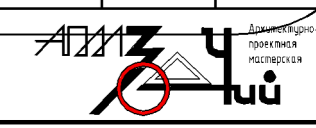
Поз.	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м.кв.	10188	
2	Площадь застройки	м.кв.	7806.89	
	в т.ч. площадь застройки надземной части	м.кв.	4472.57	
3	Площадь твердых покрытий (проезды, дорожки, площадки отдыха, детские площадки, спортивные площадки) в том числе:	м.кв.	4317.93	
	- без учета проездов под зданием	м.кв.	4246.95	
4	Площадь озеленения (газоны, спец покрытия с озеленением, поверхность рампы въезда), в том числе:	м.кв.	1548.94	
	- в открытом грунте, под которым отсутствует подземные части здания	м.кв.	736.28	
	- без учета поверхности рампы въезда	м.кв.	1468.48	
5	Процент застройки	%	76.63	
	в т.ч. процент застройки надземной части	%	43.90	
6	Процент озеленения	%	15.20	
7	Площадь дворовых площадок благоустройства	м.кв.	1339.18	
8	Вместимость открытых наземных автостоянок	мест	20	
9	Баланс территории	м.кв.	10188	

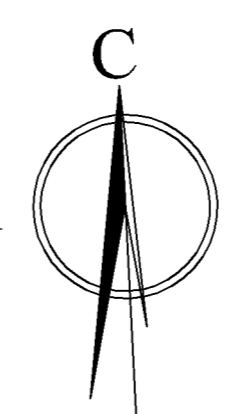
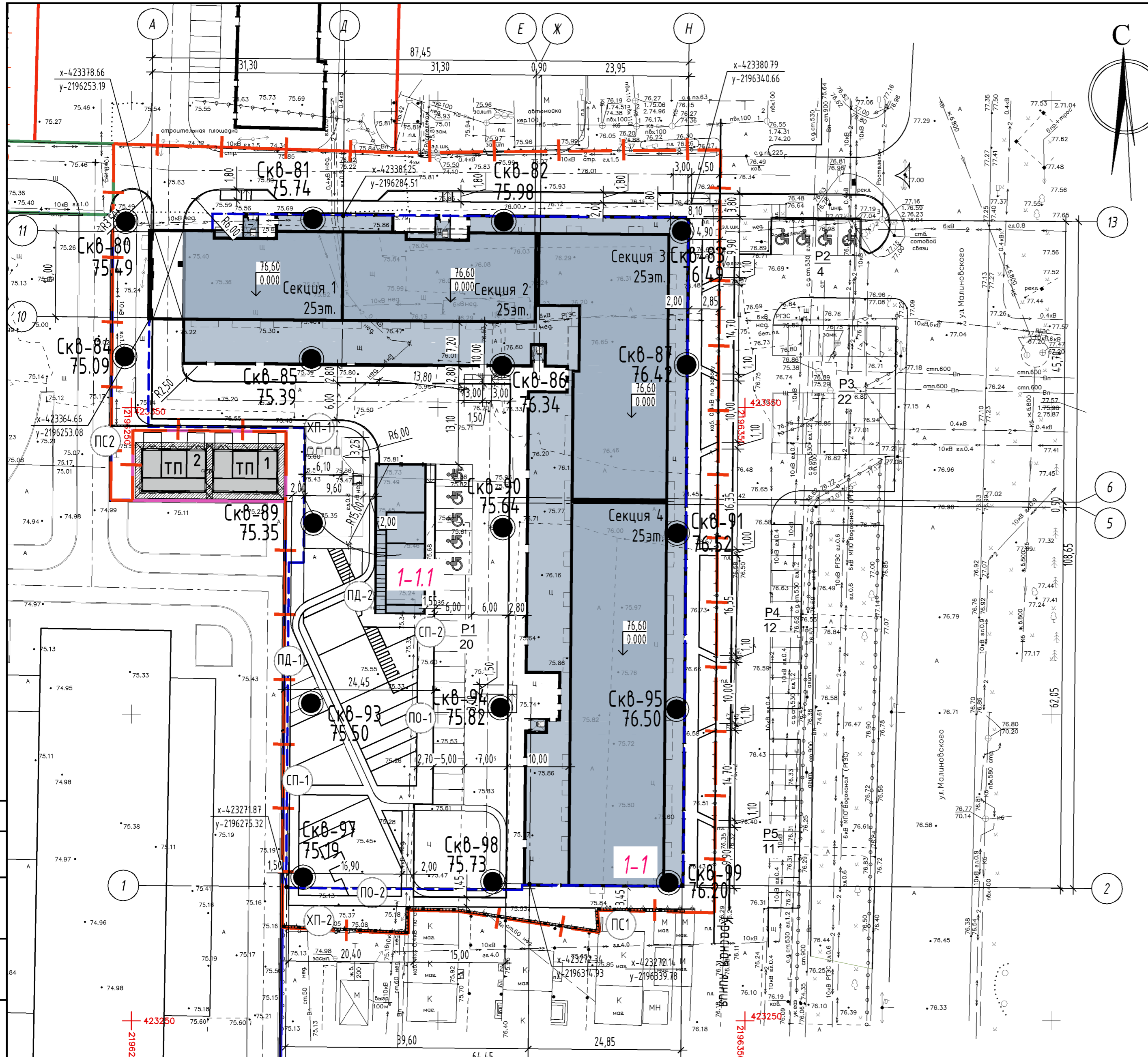
*Значение показателя не входит в баланс территории.
ПРИМЕЧАНИЕ:
 1. Площадь застройки определена по внешнему обводу стилобатной части с учетом всех выступающих частей и крылец проектируемого комплекса.
 Общие указания
 1. Проект выполнен на основании:
 - Градостроительного плана земельного участка Рф-61-3-10-0-00-2023-0838-0 от 18.05.2023 г.
 - Задания на проектирование "Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.8 в г. Ростове-на-Дону" утвержденного Заказчиком
 - технического отчета ОБК-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЮГео» в январе 2023 года.
 2. Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, и безопасном использовании прилегающей к ним территории и соблюдению технических условий.
 3. В плановом отношении привязку выполнять по координатам. см.л. ПЗУ- л.2. Привязку выполнить по осям зданий.
 4. Земляные работы производить только при наличии разрешения на разрытие, полученного в комиссии при администрации города, в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства, с соблюдением действующих строительных норм и правил.
 5. Система координат - МСК-61. Система высот - Балтийская.

06/21-1-ПЗУ

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Студия	Лист	Листов
Изм.2	1				04.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.8 в г. Ростове-на-Дону			
Изм.1	зам.				03.25		Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.8 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)		
Разработала					11.22	Схема планировочной организации земельного участка			
Проверил					11.22				
ГАП					11.22				
ГИП					11.22				
Н контр.					11.22				

Общие данные





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего
1-1	Многоквартирные жилые дома	25	1	1199	4268.05	7806.89	244364.85	
1-1.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1		204.52	4472.57	7806.89	
ПС1	Подпорные стены	-	1					
ПС2	Подпорные стены	-	1					
Сооружения в границах проекта планировки и межевания								
1-8	Проектируемая трансформаторная ТП-1	1	1					
1-9	Проектируемая трансформаторная ТП-2	1	1					

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ПД-1	Детская игровая площадка	105.04	
ПД-2	Детская игровая площадка	192.42	
СП-1	Площадка для занятий физкультурой	72.45	
СП-2	Площадка для занятий физкультурой	66.44	
ПО-1	Площадка для отдыха взрослого населения	258.71	
ПО-2	Площадка для отдыха взрослого населения	294.69	
ХП-1	Хозяйственная площадка ТБО	19.91	
ХП-2	Хоз. площадка для сушки белья	34.02	
Р1	Гостевая автостоянка на 20 места	295.5	
Итого площадок благоустройства:			1339.18
Р2	Гостевая автостоянка на 4 места		В рамках разработанного и утвержденного ППМ
Р3	Гостевая автостоянка на 22 места		
Р4	Гостевая автостоянка на 12 места		
Р5	Гостевая автостоянка на 11 места		

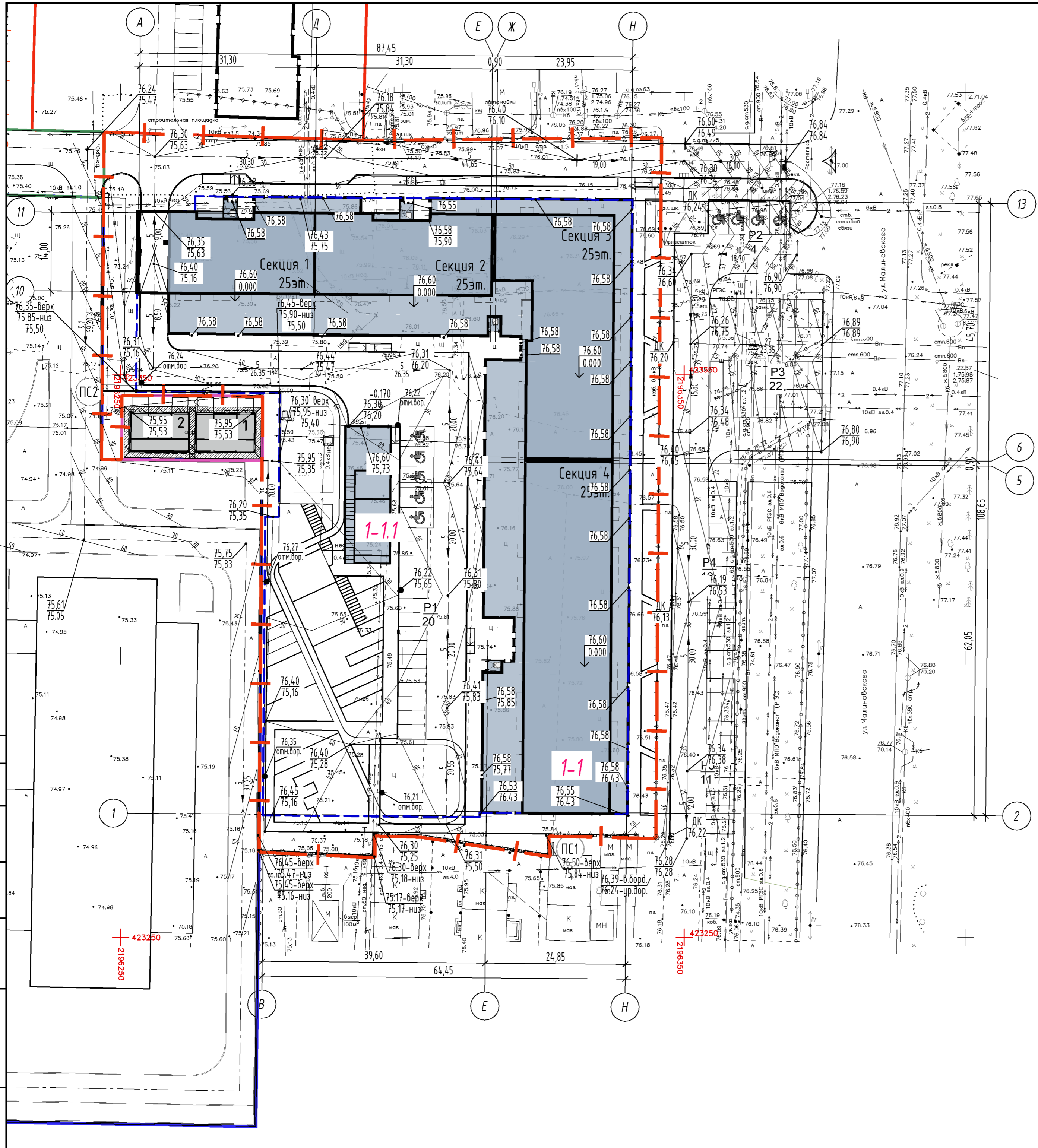
Условные обозначения



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

06/21-1-ПЗУ

Изм.2	зам.		04.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)	Студия	Лист	Листов	
Изм.1	зам.		03.23					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработала	Сидорова К.				11.22	Схема планировочной организации земельного участка	п	2
Проверил	Щубин С.В.				11.22			
ГАП	Сивцов В.А.				11.22			
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22			
Н контр.	Корнелио В.Э.				11.22			
Разбивочный план. М1:500								



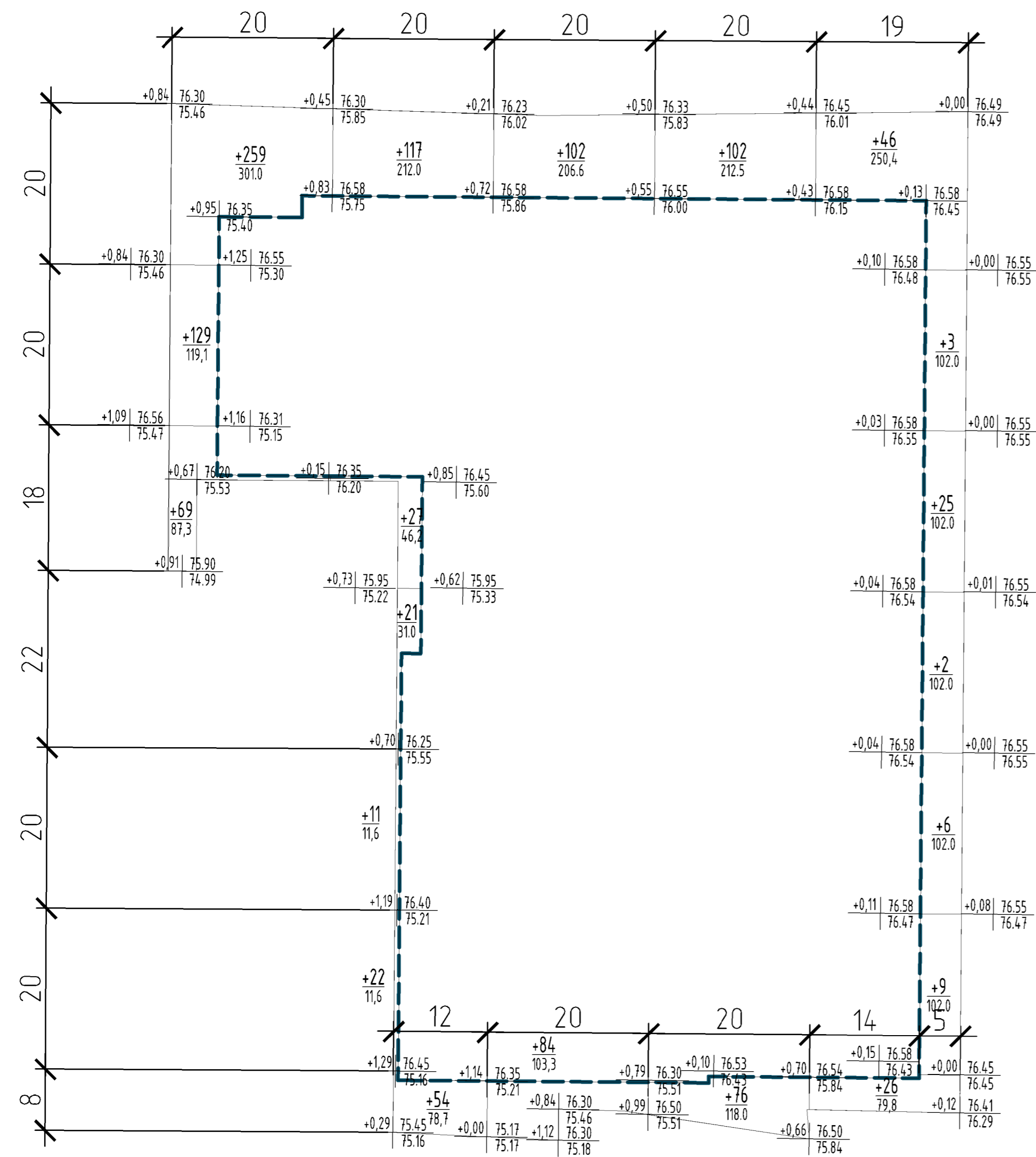
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	здания	здания	здания
1-1	Многоквартирные жилые дома	25	1	1199	1199	4268.05	4472.57	7806.89	7806.89	244364.85
1-1.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			204.52				
ПС1	Подпорные стены	-	1							
ПС2	Подпорные стены	-	1							
Сооружения в границах проекта планировки и межевания										
1-8	Проектируемая трансформаторная ТП-1	1	1							
1-9	Проектируемая трансформаторная ТП-2	1	1							

Примечание:
 1. Система высот - Балтийская.
 2. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытий проездов, тротуаров, площадок и верху свободно спланированных участков территории.
 3. Вертикальная планировка выполнена на топографической съемке в М1:500, выполненной ООО «ЮГео» в январе 2023 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.01.2023 г

06/21-1-ПЗУ								
Изм.2	зам.			04.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)			
Изм.1	зам.			03.23				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработала	Гаврилова М.				11.22	Схема планировочной организации земельного участка		
Проверил	Щудин С.В.				11.22			
ГАП	Сивцов В.А.				11.22			
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22			
Н контр.	Корнелио В.Э.				11.22	План организации рельефа. М1:500		
						Студия	Лист	Листов
						П	3	

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



Итого, м³	Насыпь(+)					Вывоз, м³	
	457	252	186	178	117	0	0
	Вывозка(-)					0	

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	в границах землеотвода		
	Насыпь (+)	Вывозка (-)	
1. Грунт планировки территории	1190	0	
2. Вытесненный грунт			
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)		(0)	
б) подземных инженерных сетей		(0)	
в) автодорожных асфальтовых покрытий (S=737,76 м², h=0,73м)		(539)	
г) плиточного покрытия тротуаров (S=799,10+10,15=809,25 м², h=0,32м)		(259)	
д) резинового покрытия (S=49,41 м², h=0,39м)		(19)	
д) корыта под плодородную почву на участках озеленения (S=736,28м², h=0,15м)		(110)	
3. Поправка на уплотнение	119		
Всего пригодного грунта	1309	927	
4. Избыток пригодного грунта		382	
5. Плодородный грунт, всего, в т. ч.:			
а) используемый для озеленения территории (S=736,28 м², h=0,15м)	110		
в) недостаток плодородного грунта		110	
9. Итого перерабатываемого грунта	1538	1538	

* Вывоз с территории

- Общие указания - см. лист 1.
- Площади и размеры фигур для подсчета объемов земляных масс приведены на чертеже.
- Согласно инженерно-геологическим изысканиям на участке отсутствует почвенно-растительный грунт.
- Насыпь производить местным грунтом, послойно, толщина слоя не более 0,3 м, с уплотнением до $K_{упл} = 0,95$ естественной плотности грунта. Уплотнение производить катками за 8 проходов.

06/21-1-ПЗУ						
Изм.2	зам.				04.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону
Изм.1	зам.				03.23	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработала	Гаврилова М.	11.22				Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)
Проверил	Щудин С.В.	11.22				
ГАП	Сидцов В.А.	11.22				
ГИП	Корнелио В.Э.	11.22				
Н. контр.	Корнелио В.Э.	11.22				План земляных масс М1:500



Точка подключения к проектируемому хоз.-противопожарному водопроводу по территории застройки согласно ТУ № 2650-В от 25.05.2023г. выданным АО "Ростовводоканал"

Точка подключения к газопроводу среднего давления согласно ТУ №00-60-0000000029810 от 14.01.2022г. выданным ПАО "Газпром газораспределение г. Ростова-на-Дону"










Точка подключения к хоз.-противопожарному водопроводу согласно ТУ № 2650-В от 25.05.2023г. выданным АО "Ростовводоканал"

Точка подключения к сети бытовой канализации согласно ТУ № 2426-К от 05.05.2023г. выданным АО "Ростовводоканал"

Ведомость освещения

Поз.	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
1с	Опоры освещения	60	Фирма TRIF. STREET SP SHORT или аналог
2с	Ландшафтные светодиодные светильники	107	Фирма TRIF. CANDLE DUAL или аналог
3с	Линейный свет (м.п.)	45	Фирма TRIF. SLENDER или аналог


Условные обозначения

-  Граница участка
-  Подземная часть здания
-  Водопровод хозяйственно-противопожарный
-  Дождевая канализация
-  Хозяйственно-бытовая канализация
-  Кабель электрический- 0.4кВ
-  Газопровод
-  Сети связи
-  Проектируемое наружное освещение

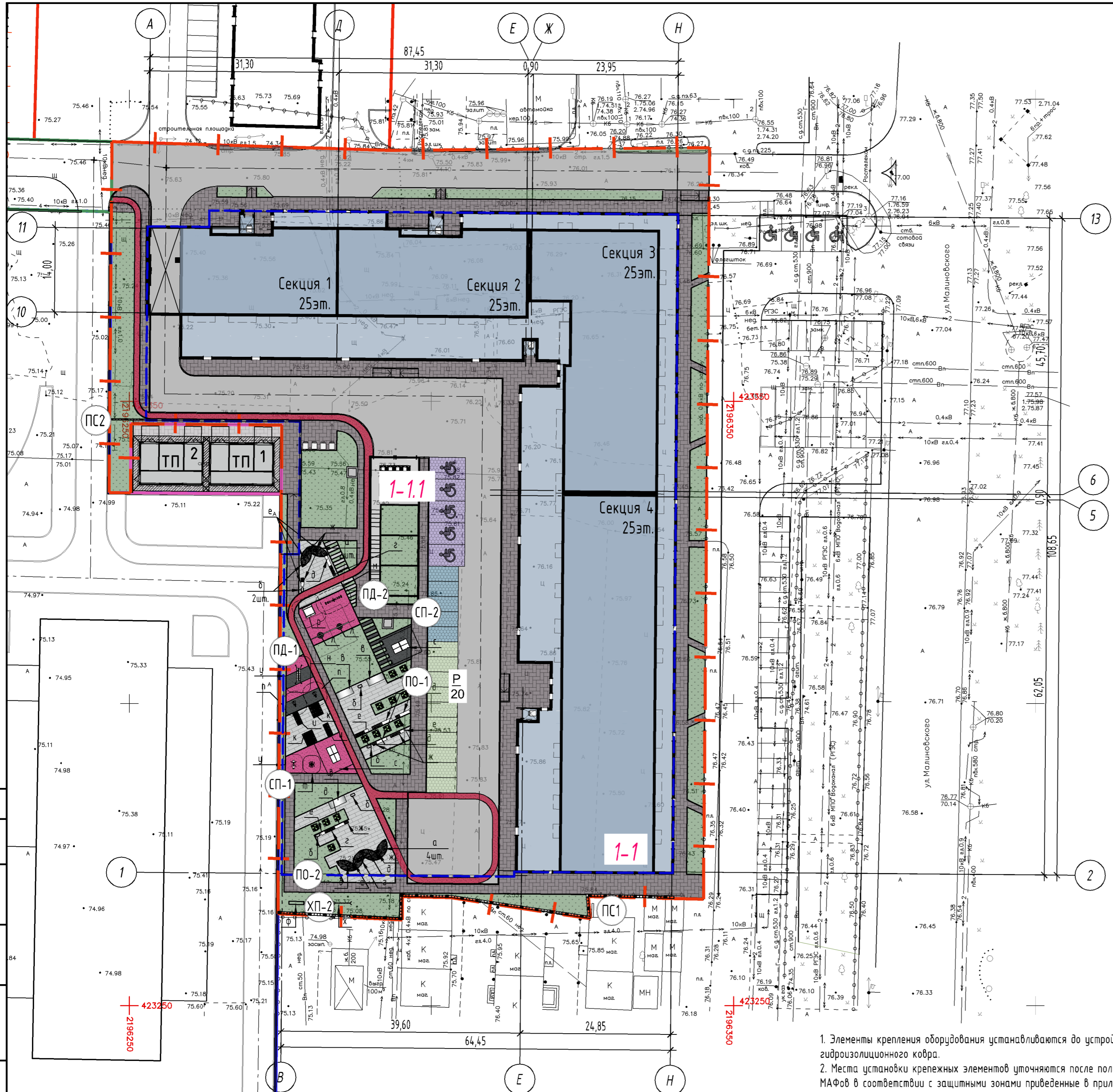
Точка подключения к проектируемым электрическим сетям по территории застройки согласно № ТУ-22/СКТ/2022К от 29.07.2022г.

Точка подключения ТУ- №РНД-02-05/30 от 02.02.2022г. для предоставления услуг по радификации, телефонии, доступа в интернет, цифрового и кабельного телевидения, выданные филиалом в г. Ростов-на-Дону АО «ЭР- Телеком Холдинг»;

Точка подключения к проектируемой сети дождевой канализации по территории застройки согласно ТУ № 581 от 30.12.2022г. выданным "Муниципальным специализированным унитарным предприятием по ремонту строительству и эксплуатации искусственных сооружений"

				06/21-1-ПЗУ			
Изм.2	1			04.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону		
Изм.1	зам.			03.25		Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.			Дата
Разработала	Сидорова К.						11.22
Проверил	Щубин С.В.						11.22
ГАП	Сивцов В.А.				11.22		
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22		
Н контр.	Корнелио В.Э.				11.22		
Сводный план инженерных сетей. М1:500							

Инд. № подл. Подп. и дата. Взам. инд. №



Чсловные обозначения

	Тротуарная плитка		Дорожное покрытие
	Гостевая парковка из газонной решетки с посевам трав		Озеленение
	Спортивные и детские площадки из гранулированной резиновой крошки		Велосипедная дорожка

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Оборудование	Наименование	Кол-во, шт	Примечание
ц		Модуль серии URBAN объемом 120 литров	4	Компания NoGrad или аналог
ч		Цветочница «Палисандр» 1000x1000x1000 мм	13	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-15046 или аналог

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³			
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего		
1-1	Многokвартирные жилые дома	25	1	1199	1199	4268.05	4472.57	7806.89	7806.89	244364.85
1-1.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			204.52				
ПС1	Подпорные стены	-	1							
ПС2	Подпорные стены	-	1							

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

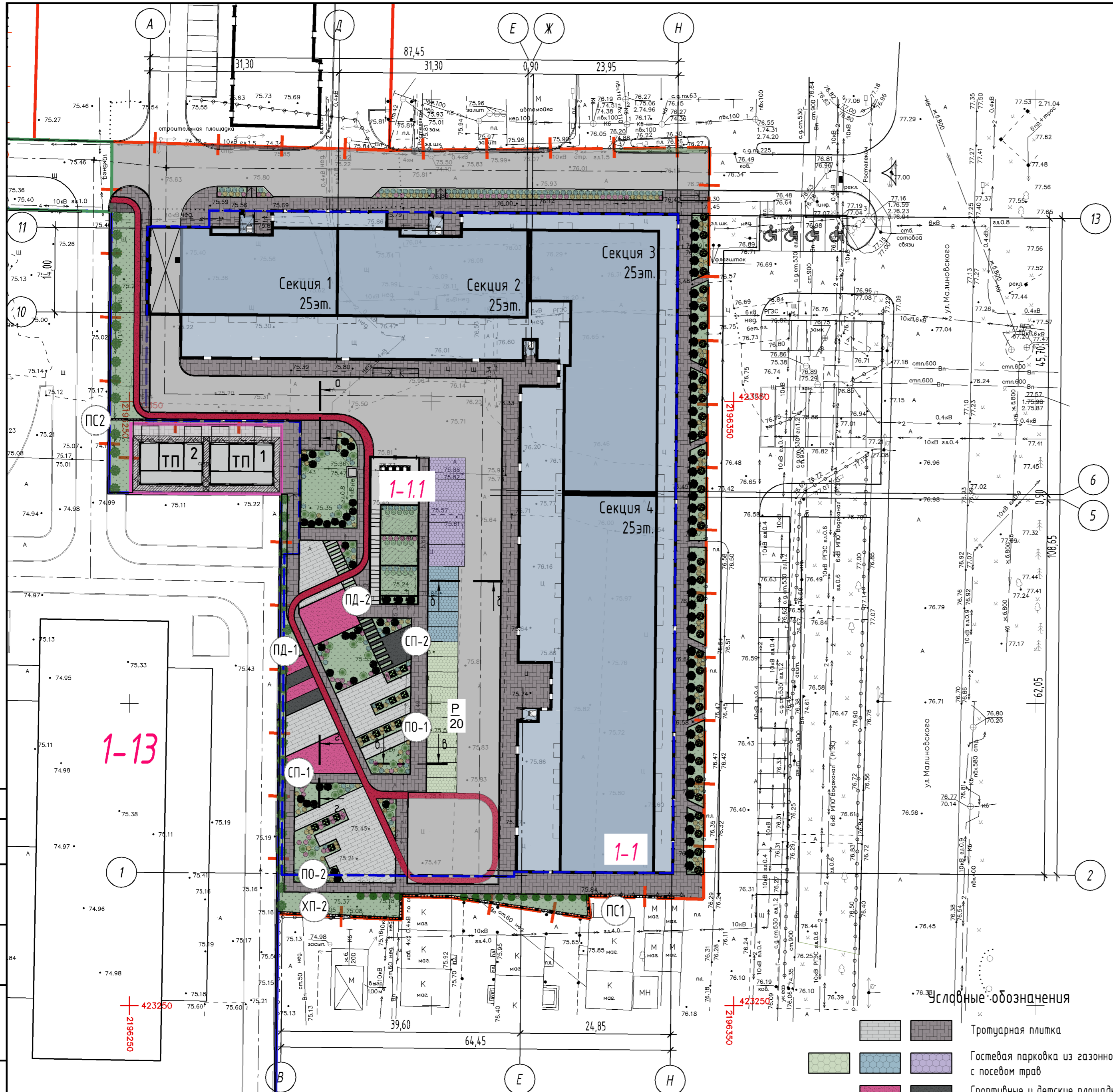
Поз.	Оборудование	Наименование	Кол-во, шт	Примечание
а		Навес парковый "График"	6	Фирма-изготовитель Стоунхендж.рус. Артикул-Н 8100 или аналог
б		Урна "Чемпион" (объем 80л.)	7	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-9013 или аналог
в		Скамейка-пергола "Кольцо" с подсветкой	3	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-11041 или аналог
г		Скамейка "Багдад 1800" с настилом	6	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10068 или аналог
д		Скамейка "Багдад 1800" без настила	6	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10067 или аналог
е		Скамейка "Багдад 700" с настилом	7	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10070 или аналог
ж		Скамейка "Багдад 700" без настила	7	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10069 или аналог
и		Шезлонг "Океан" ономестный	2	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-2003 или аналог
к		Шезлонг "Океан" двухместный	2	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-2004 или аналог
л		Качели "Грааль"	2	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-14033 или аналог
м		Качель-балансир 4-х местная "Большая"	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" Артикул-004106 или аналог
н		Канатный переход "Тоннель"	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" Артикул-006417 или аналог
п		Качель на пружинке "Самолет"	2	Фирма-изготовитель "КСИЛ" Артикул-004111 или аналог
р		Песочница "Halo"	1	Фирма-изготовитель НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ. Артикул-230040 или аналог
с		Теннисный стол "Партия" антивандаальный	2	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-3003-3 или аналог
т		Разведение ног MB Barbell	1	Фирма-изготовитель SportLim. Артикул-MB 7.22 или аналог
у		Жим от груди MB Barbell	1	Фирма-изготовитель SportLim. Артикул-MB 7.23 или аналог
ф		Устройства для чистки ковров	1	Секция хозяйственная для ковров 2680x960 9010
х		Устройство для сушки белья	1	Хоз. секция для сушки белья 2680x960 909

06/21-1-ПЗУ

Изм.2	1			04.23	Многokвартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)
Изм.1	зам.			03.23	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала	Сидорова К.				11.22
Проверил	Шубин С.В.				11.22
ГАП	Сивцов В.А.				11.22
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22
Н контр.	Корнелио В.Э.				11.22

Студия	Лист	Листов
П	6	





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²			Строительный объём, м ³		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	здания	здания	всего
1-1	Множквартирные жилые дома	25	1	1199	1199	4268.05	4472.57	7806.89	7806.89	244364.85
1-1.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			204.52				
ПС1	Подпорные стены	-	1							
ПС2	Подпорные стены	-	1							

Сооружения в границах проекта планировки и межевания

1-8	Проектируемая трансформаторная ТП-1	1	1							
1-9	Проектируемая трансформаторная ТП-2	1	1							

Ведомость элементов озеленения

№	Наименование и обозначение	Возраст, лет	Кол-во, шт.	Примечание
1	Сосна горная "Пумилио"		55	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
2	Бересклет "Эмеральд Гаити"		32	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
3	Пеннисетум		122	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
4	Мискантус		88	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
5	Тис		38	H=0.5-0.7 м.(з.к.с.)
6	Клен шаровидный		36	H=4 м.(з.к.с.)
7	Вейгела		14	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
8	Роза почвопокровная		48	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
9	Пеннисетум щетинистый		74	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
10	Однолетние цветы м2		39.81	
11	Катальпа бигониевидная «Нана»		13	H=2-2.2 м.(з.к.с.)

Ведомость объёмов работ по покрытиям

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество			Примечание
			за пределами эксплуатируемой кровли	на эксплуатируемой кровле	Всего	
Устройство покрытий:						
1	- асфальтобетон	м ²	737.76	1160.59	70.98	1969.33
	- тротуарная плитка (пешеходные дорожки) Фирма Беттекс. Классико / гладкая поверхность/ коричневый. Размер(мм): 115x172x40, 115x115x40,	м ²	799.1	839.44		1638.54
	- тротуарная плитка Фирма Беттекс. Арт-Сити/ гладкая поверхность/белый. Площадки отдыха, детские площадки). Размер(мм): 200x350x60, 200x450x60, 150x200x60, 150x500x60	м ²	10.15	323.42		333.57
	- резиновое покрытие бесшовное 10мм (уточнить у производителя). Фирма ООО «Экоплитка».	м ²	49.41	327.08		376.49
Установка бортового камня:						
2	- типа БР 100.30.15	м.п.	338.23	1850.79		2189.02
	- типа БР 100.20.8	м.п.	1036.53	581.54		1618.07

* Площадь покрытий под зданием.

1. В ведомости объёмов работ по покрытиям (в столбце "всего") площадь приведена с учетом покрытий проездов под зданием, учитывающихся при определении площади застройки здания (СП 54.13330.2022 приложение А п.А.1.1)
 2. Настоящий чертеж разработан на основании разбивочного плана см.л. ГП Л.2 данного комплекта чертежей.

Ведомость элементов озеленения

№	Наименование и обозначение	Лет	Всего	за пределами эксплуатируемой кровли	на эксплуатируемой кровле	Примечание
Г1	Газон рулонный, м2		1253.44	736.28	436.7	80.46
Г2	Газонная решётка с посевом многолетних трав, м2		295.5	-	295.5	Фирма Оллбрик. Газонный камень 1РД10. Размер(мм): 600x400x100

* Площадь покрытий на рампе въезда.

- Слабые обозначения
- Тротуарная плитка
 - Гостевая парковка из газонной решётки с посевом трав
 - Спортивные и детские площадки из гранулированной резиновой крошки
 - Дорожное покрытие
 - Озеленение
 - Велосипедная дорожка

06/21-1-ПЗУ

Изм.2	1		04.23	Множквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)	
Изм.1	зам.		03.22		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала	Сидорова К.				11.22
Проверил	Шубин С.В.				11.22
ГАП	Сивцов В.А.				11.22
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22
Н контр.	Корнелио В.Э.				11.22

Схема планировочной организации земельного участка

План покрытий и озеленения. М1:500

Архитектурно-проектная организация

Изм. №	Подп.	и дата	Взам. инв. №

(Тротуар (Тун1))

Плитка бетонная тротуарная	-0.04м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85	-0.05м
Щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93*	-0.08м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог)	-0.008м
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм	-0.04м
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.19 ± 0.38мм
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3м

(Проезжая часть (Тун2))

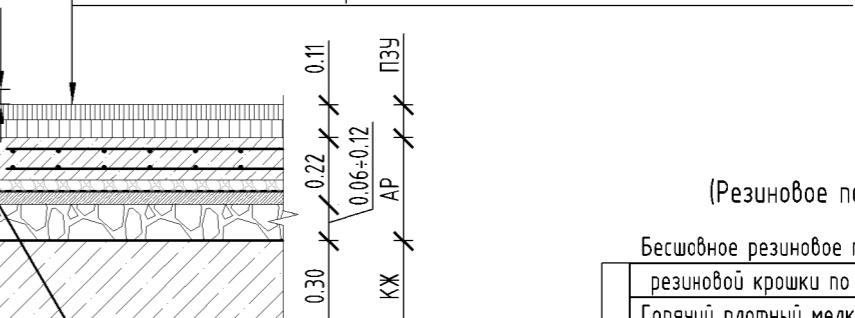
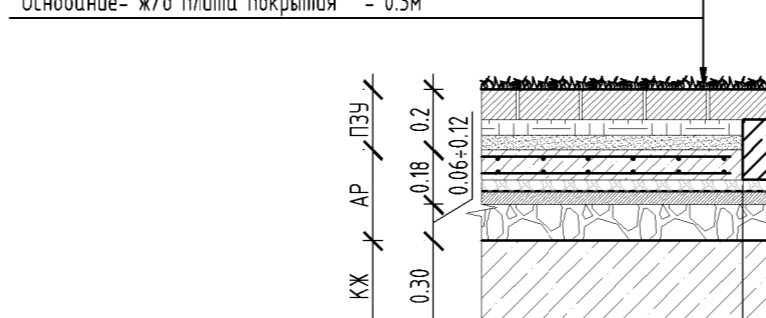
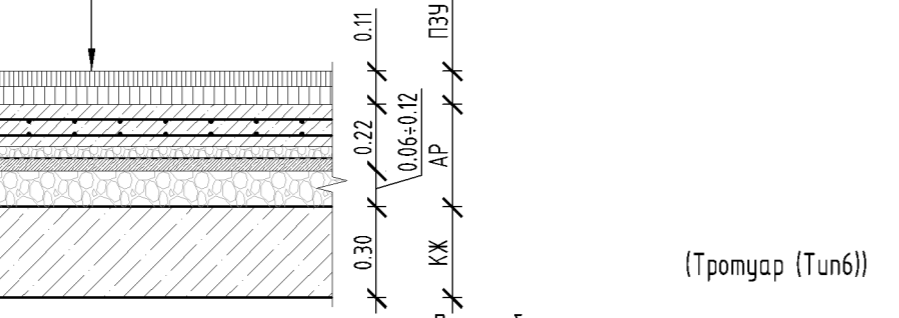
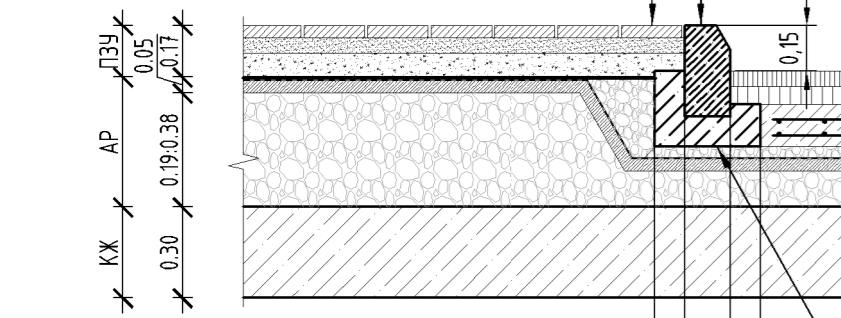
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, II марки по ГОСТ 9128-2013	- 0.05 м
Обработка основания вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90	-0.3 л/м ²
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон II марки по ГОСТ 9128-2013	- 0.07 м
Обработка основания вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90	-0.8 л/м ²
Монолитная распределительная плита из бетона В 25 F 50, армированная двумя сетками Ф 5 Вр-1 с ячейкой 150x150 мм	- 0.14м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Засыпка щебнем фракции 10-20 ГОСТ 8267-93	прочность не менее М800 - 0.05м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 75x75мм (привязка по высоте 0.002м)	- 0.05м
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементно-песчаным раствором М100	- 0.06± 0.12м
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3м

(Парковка ((Газонная решетка(Тун3))

Газонный камень Олбрик	
заполненная грунтовым субстратом и засеянная травой	-0.1м
Растительный грунт	-0.05м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014	-0.05м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Монолитная распределительная плита из бетона В 25 F 25, армированная двумя сетками Ф 5 Вр-1 с ячейкой 150x150 мм	- 0.10м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.05мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм	- 0.04м
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.06 ± 0.12м
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3м

(Проезжая часть (Тун2))

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, II марки по ГОСТ 9128-2013	- 0.05 м
Обработка основания вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90	-0.3 л/м ²
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон II марки по ГОСТ 9128-2013	- 0.07 м
Обработка основания вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90	-0.8 л/м ²
Монолитная распределительная плита из бетона В 25 F 50, армированная двумя сетками Ф 5 Вр-1 с ячейкой 150x150 мм	- 0.14м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Засыпка щебнем фракции 10-20 ГОСТ 8267-93	прочность не менее М800 - 0.05м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 75x75мм (привязка по высоте 0.002м)	- 0.05м
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементно-песчаным раствором М100	- 0.06± 0.12м
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3м



(Тротуар (Тун1))

Плитка бетонная тротуарная	-0.04м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85	-0.05м
Щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93*	-0.08м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог)	-0.008м
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм	-0.04мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.19 ± 0.38мм
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3м

(Тротуар (Тун6))

Плитка бетонная	-0.04 м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85	-0.03м
Щебень ГОСТ 8267-93* фракции 20-40мм с пределом прочности на сжатие от 700 до 1000 кг/см2	-0.25 м
Уплотненный грунт (К улп-0.98)	

(Проезжая часть (Тун7))

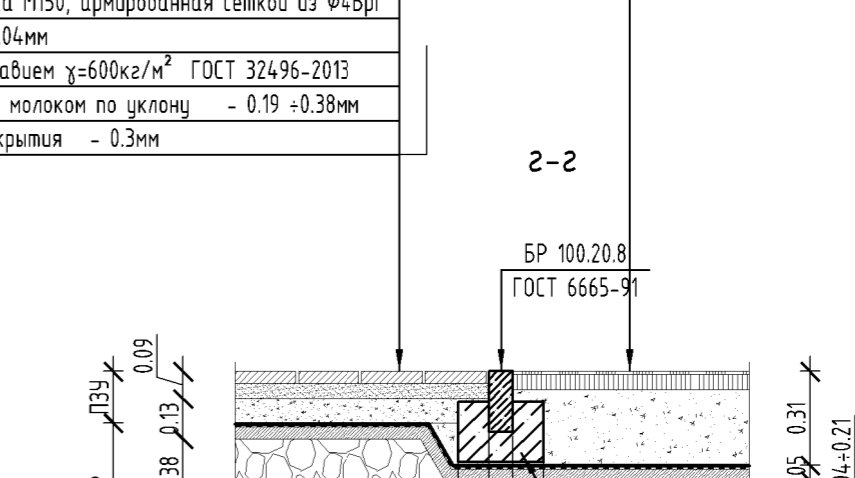
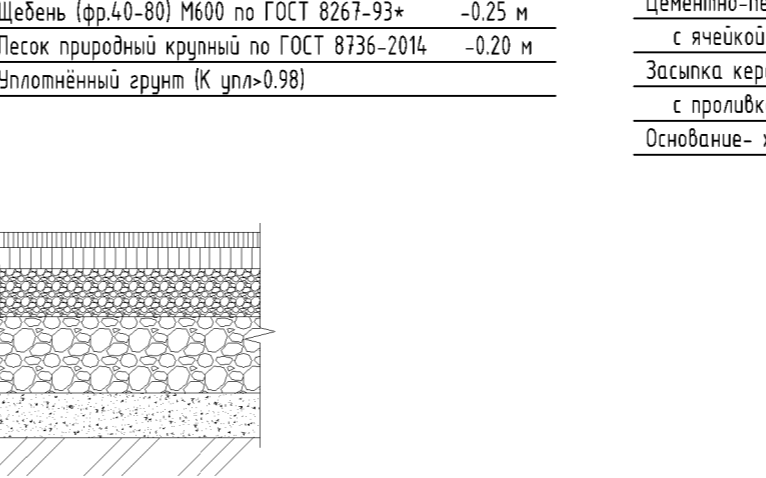
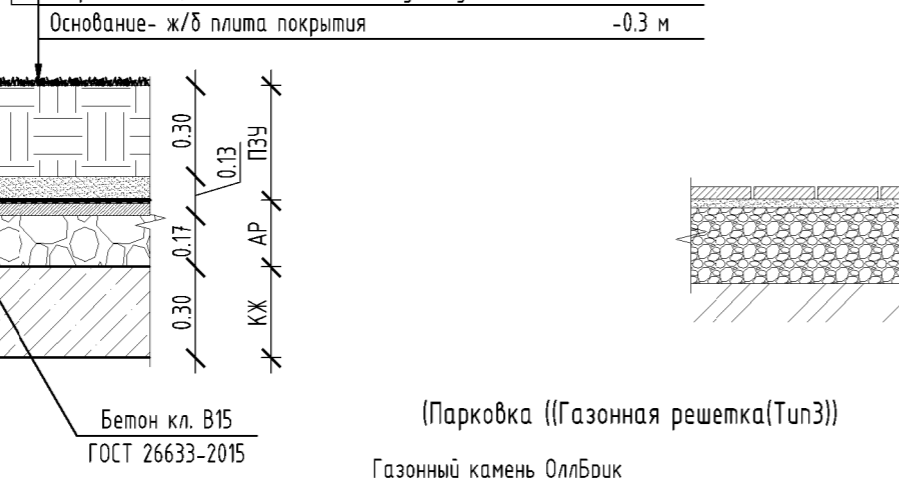
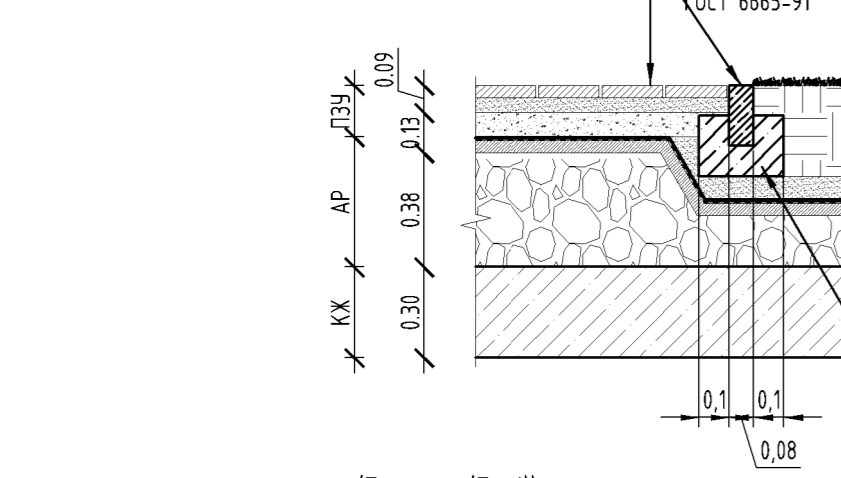
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, II марки по ГОСТ 9128-2013	- 0.05 м
Обработка основания вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90	-0.3 л/м ²
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон II марки по ГОСТ 9128-2013	- 0.07 м
Обработка основания вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90	-0.8 л/м ²
Щебень (фр.40-80) М600 по ГОСТ 8267-93*	уложенный по принципу заклинки -0.16 м
Щебень (фр.40-80) М600 по ГОСТ 8267-93*	-0.25 м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014	-0.20 м
Уплотненный грунт (К улп-0.98)	

(Тротуар (Тун1))

Плитка бетонная тротуарная	-0.04м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85	-0.05м
Щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93* -0.08м	
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог)	-0.008м
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм	-0.04мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.19 ± 0.38мм
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3мм

(Резиновое покрытие (Тун5))

Бесшовное резиновое покрытие на основе резиновой крошки по ТУ 2533-001-0111450779-2015	- 0.01 м
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, II марки по ГОСТ 9128-2013	- 0.05 м
Обработка основания вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90	-0.3 л/м ²
Щебень (фр.40-80) М600 по ГОСТ 8267-93*	уложенный по принципу заклинки - 0.25 м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог)	-0.008м
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм	- 0.04 м
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 9757-90 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.04 ± 0.21 м
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3 м

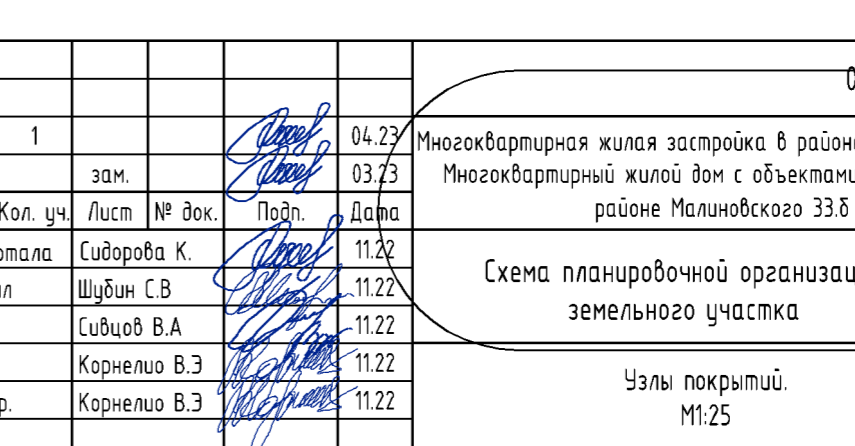
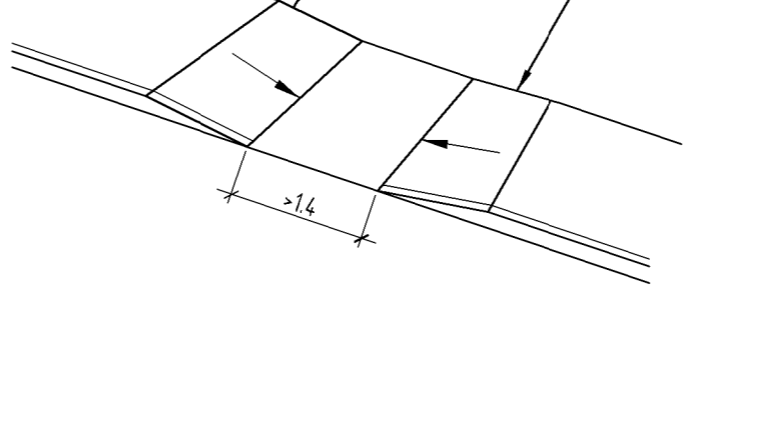
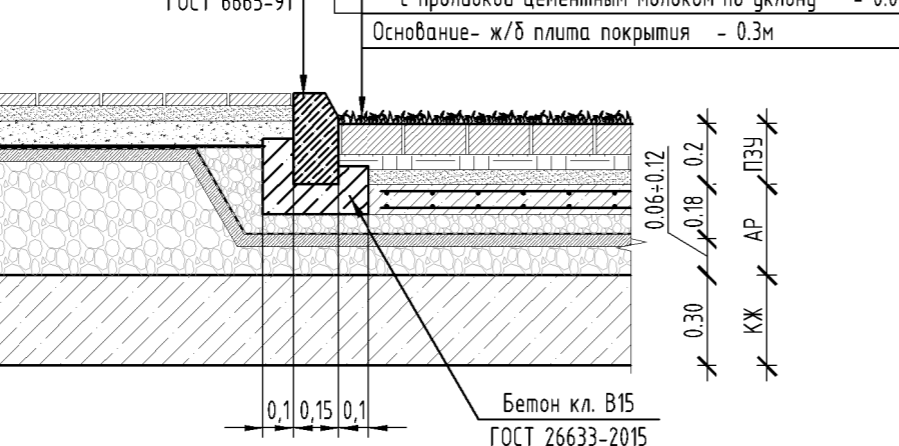
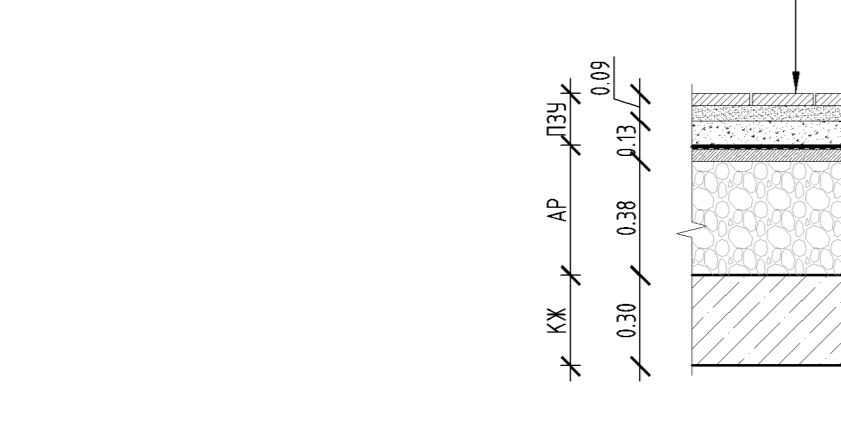
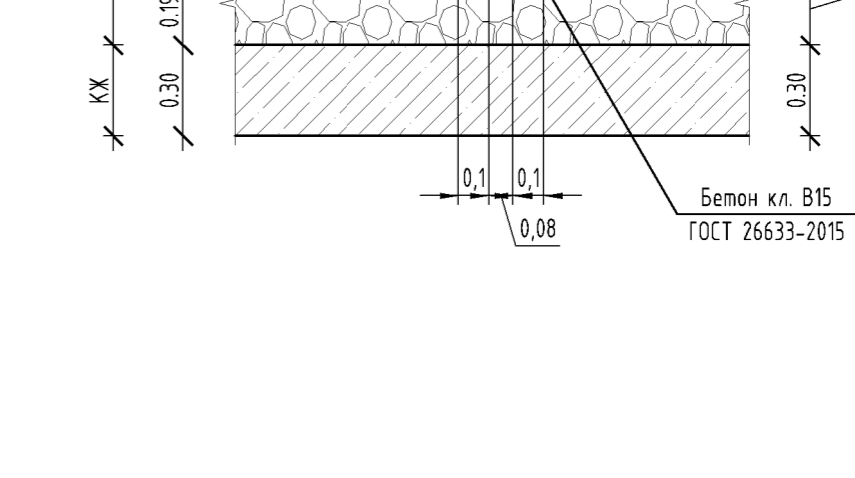
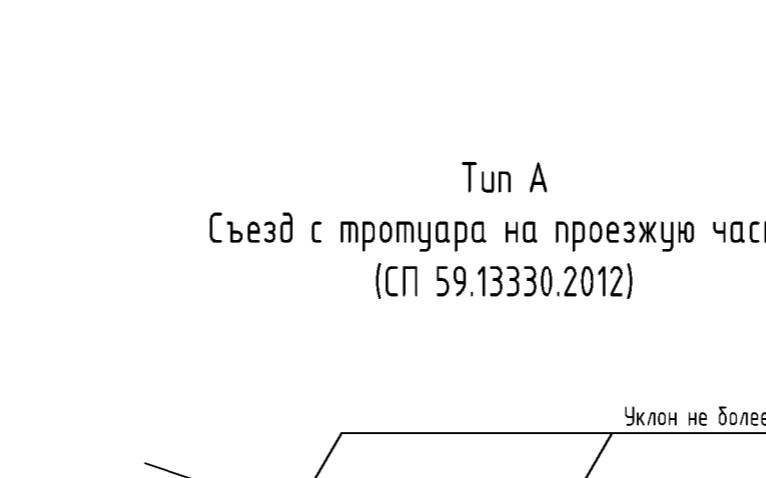


(Тротуар (Тун1))

Плитка бетонная тротуарная	-0.04м
Песок по ГОСТ 8736-14, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85	-0.05м
Щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93* -0.08м	
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог)	-0.008м
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм	-0.04мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.19 ± 0.38мм
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3мм

(Парковка ((Газонная решетка(Тун3))

Газонный камень Олбрик	
заполненная грунтовым субстратом и засеянная травой	-0.1м
Растительный грунт	-0.05м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014	-0.05м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Монолитная распределительная плита из бетона В 25 F 25, армированная двумя сетками Ф 5 Вр-1 с ячейкой 150x150 мм	- 0.10м
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.05мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200	-1мг/м ²
Гидроизоляция "Техноэласт ФУНДАМЕНТ ГИДРО" СТО 72746455-3.1.11-2015	-0.005м
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм	- 0.04м
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону	- 0.06 ± 0.12м
Основание- ж/б плита покрытия	- 0.3м



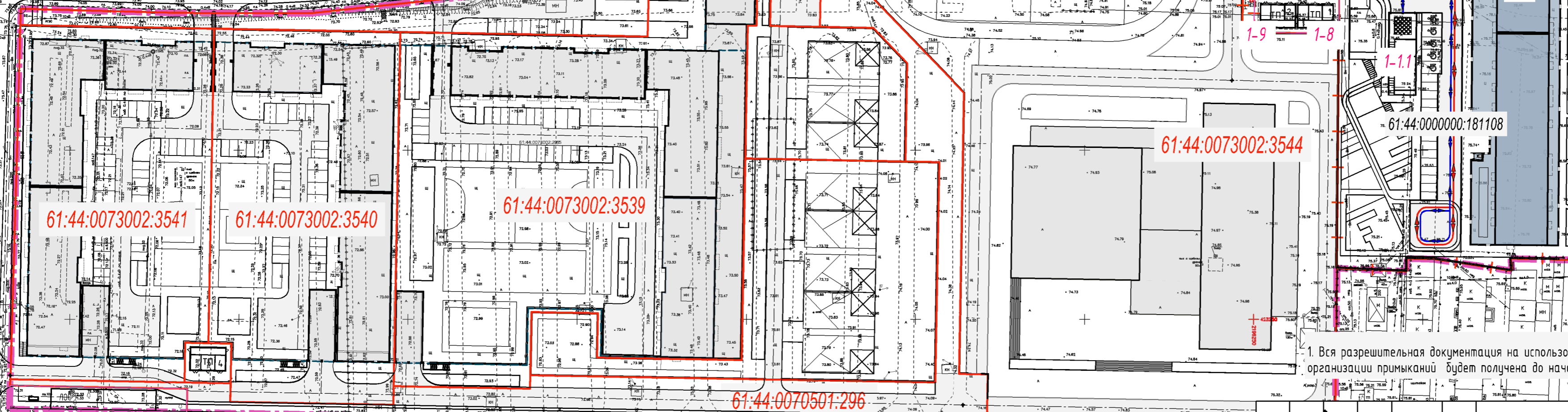
Изм.2				1			04.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)	
Изм.1				зам.			03.23		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Схема планировочной организации земельного участка	
Разработала	Сидорова К.				11.22	Ставля	Лист		Листов
Проверил	Шубин С.В.				11.22	п	8		
ГАП	Сидцов В.А.				11.22				
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22				
Н. контр.	Корнелио В.Э.				11.22				
Узлы покрытий. М1:25								АРМЗ Ю	

Условные обозначения

- Проектируемый жилой дом
- Перспективная застройка
- Граница группы жилой застройки
- Границы земельного участка КН 61:44:0000000:181108
- Движение пожарной техники
- Движение легкового транспорта

Примыкание дороги к участку согласовано
"Департаментом автомобильных дорог и
организацией дорожного движения г. Ростова на
Дону" ТУ №132/22/140 от 01.07.2022г. (см.прим.п.1)

Примыкание дороги к участку согласовано
"Департаментом автомобильных дорог и
организацией дорожного движения г. Ростова на
Дону" ТУ №132/22/140 от 01.07.2022г. (см.прим.п.1)



1. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий будет получена до начала производства работ.

2.1

06/21-1-ПЗУ

Изм.2	1	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала	Сидорова К.				11.22
Проверил	Щубин С.В.				11.22
ГАП	Сидцов В.А.				11.22
ГИП	Корнелио В.Э.				11.22
Н контр.	Корнелио В.Э.				11.22

Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в
районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (лоз.1-1)

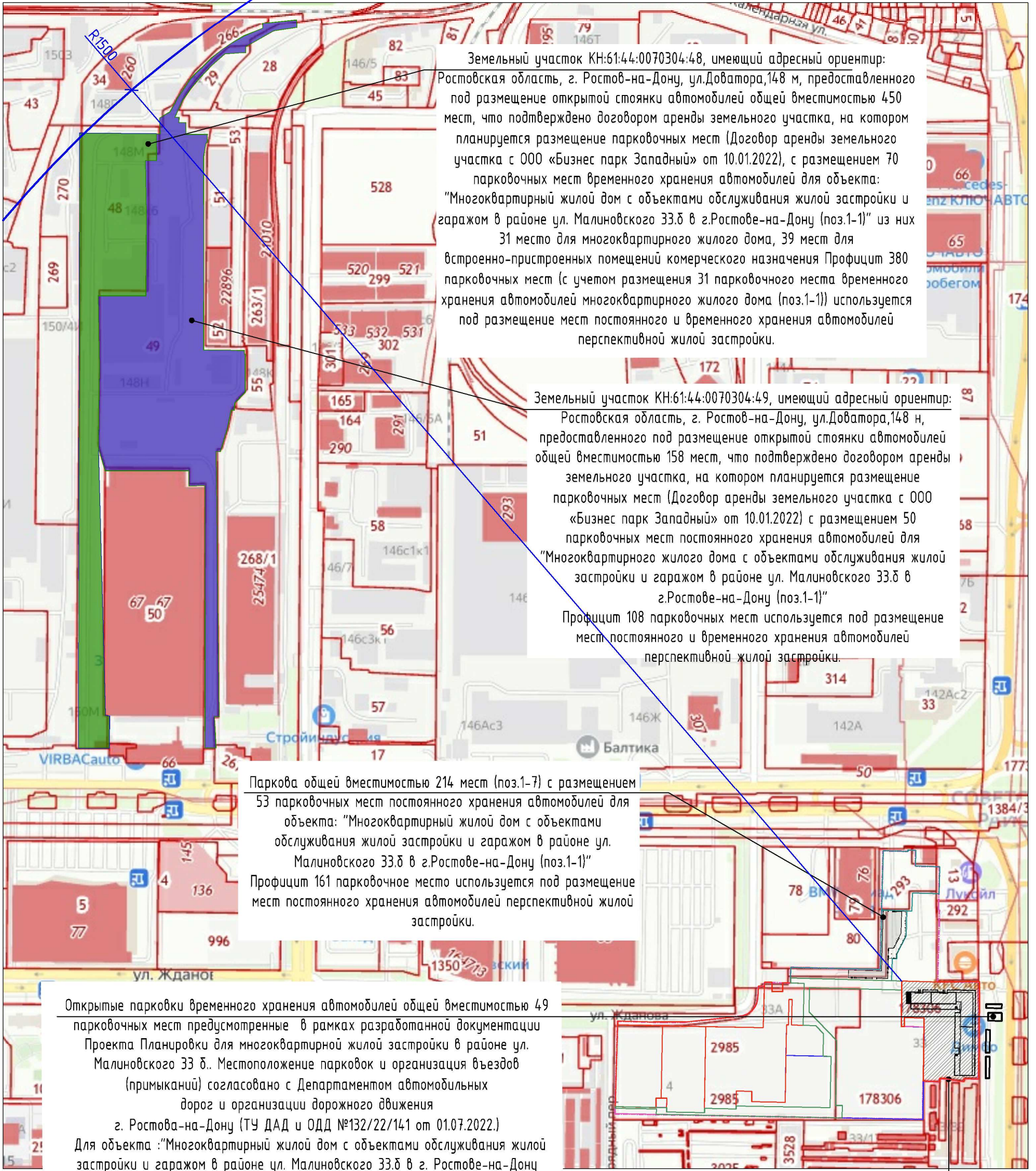
Схема планировочной организации
земельного участка

Схема организации
дорожного движения.

Студия Лист Листов

П 9





Земельный участок КН:61:44:0070304:48, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 м, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 450 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022), с размещением 70 парковочных мест временного хранения автомобилей для объекта: "Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону (поз.1-1)" из них 31 место для многоквартирного жилого дома, 39 мест для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения Профицит 380 парковочных мест (с учетом размещения 31 парковочного места временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-1)) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Земельный участок КН:61:44:0070304:49, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 н, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 158 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022) с размещением 50 парковочных мест постоянного хранения автомобилей для "Многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону (поз.1-1)" Профицит 108 парковочных мест используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

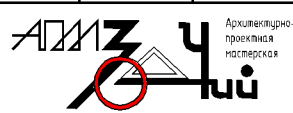
Парковка общей вместимостью 214 мест (поз.1-7) с размещением 53 парковочных мест постоянного хранения автомобилей для объекта: "Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону (поз.1-1)" Профицит 161 парковочное место используется под размещение мест постоянного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Открытые парковки временного хранения автомобилей общей вместимостью 49 парковочных мест предусмотренные в рамках разработанной документации Проекта Планировки для многоквартирной жилой застройки в районе ул. Малиновского 33 б.. Местоположение парковок и организация въездов (примыканий) согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону (ТУ ДАД и ОДД №132/22/141 от 01.07.2022.) Для объекта : "Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)", На данной парковке размещено 49 мест для временного хранения автомобилей из них: -8 мест для многоквартирного жилого дома, 41 место для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения.

Участок с размещением многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом на 274 машины

1. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

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

					06/21-1-ПЗУ				
Изм.2	зам.		04.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону.					
Изм.1	зам.		03.23	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-1)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработала		Сидорова К.			11.22	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Шудин С.В			11.22		П	10	
ГАП		Сивцов В.А			11.22	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта	 Архитектурно-проектная компания Ростовская		
ГИП		Корнелио В.Э			11.22				
Н. контр.		Корнелио В.Э			11.22				