



**МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА),
РАСПОЛОЖЕННАЯ В ГРАНИЦАХ: УЛ. БЕЛОКАЛИТВИНСКАЯ
СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА ВДОЛЬ РЕКИ ТЕМЕРНИК
УЛ. ШТАХАНОВСКОГО- ПЕР. МЕЗЕНСКИЙ**

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ
АВТОСТОЯНКОЙ (ПОЗ. 5 ПО ГП)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2
Схема планировочной организации земельного участка**

134/1-2021-5- ПЗУ

Том 2

Изм	№док	Подпись	Дата



СпецКомплексПроект
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

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

**МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА),
РАСПОЛОЖЕННАЯ В ГРАНИЦАХ: УЛ. БЕЛОКАЛИТВИНСКАЯ
СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА ВДОЛЬ РЕКИ ТЕМЕРНИК
УЛ. ШТАХАНОВСКОГО- ПЕР. МЕЗЕНСКИЙ**

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ
АВТОСТОЯНКОЙ (ПОЗ. 5 ПО ГП)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

134/1-2021-5- ПЗУ

Том 2

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

Директор

А.Е. Андриянов

Главный инженер проекта

И.С. Мозговая



Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
134/1-2021-5-ПЗУ-С	Содержание тома 2	2	
134/1-2021-5-СП	Состав проектной документации	3	
134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	4	
	Журнал регистрационных изменений	23а	
134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	24	
	Лист 1 – Ситуационный план. М 1:5000.	25	
	Лист 2 – Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	26	
	Лист 3 – Разбивочный план, М 1:500	27	
	Лист 4 – План организации рельефа, М 1:500	28	
	Лист 5 – План земляных масс, М 1:500	29	
	Лист 6 – Сводный план инженерных сетей, М 1:500	30	
	Лист 7 – План покрытий, М 1:200	31	
	Лист 8 – План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий, М 1:500	32	
	Лист 9 – План озеленения, М 1:500	33	
	Лист 10 – Схема транспортного движения, М 1:500	34	
Приложение 1	Схема размещения парковочных мест. М 1:1000	35	
Приложение 2	Схема размещения парковочных мест компенсационные решения М 1:1000	36	
Приложение 3	Схема примыкания земельных участков к существующим проездам	37	

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл


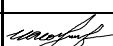
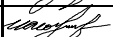
134/1-2021-5-ПЗУ-С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Гольцева			12.22
Проверил					12.22
Н. контр		Мозговая			12.22
ГИП		Мозговая			12.22

Содержание тома 2

Стадия	Лист	Листов
П	1	14
ООО «СКП»		

	Содержание текстовой части	Стр.
а)	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
б)	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	12
в)	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	12
г)	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	14
д)	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	15
е)	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	16
ж)	Описание решений по благоустройству территории	17
з)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	22

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
						134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ			
	Изм.	Кол.чч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
	Разраб.		Гольцева			12.22			
	Проверил					12.22			
	Н. контр		Мозговая			12.22			
	ГИП		Мозговая			12.22			
Инв. № подл	Текстовая часть						Стадия	Лист	Листов
							П	1	13
							ООО «СКП»		

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

Участок проектирования многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения (дом №5) расположен в границах: ул. Белокалитвинская – существующая застройка вдоль реки Темерник – ул. Шахановского – пер. Мезенский. Город Ростов-на-Дону относится к III В строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации. Согласно «Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону», утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. №605, территория земельного участка расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/6/8 подзона Б.

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

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

Территория проектируемого здания ограничена:

- с запада – территорией проектируемого жилого дома 3;
- с востока – здание;
- с севера – территория общего пользования;
- с юга – территория проектируемого жилого дома 4.

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

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

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

Рассматриваемая территория свободна от застройки.

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

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

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2

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

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

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

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

Обоснованием проектных решений в части выполнения условий ограничения использования земельного участка с учетом его размещения в границах приаэродромных территорий являются Заключение в/ч № 77/418/162 от 03.03.2022г.; тех.отчеты № 026/22, № 026-1/22 (см. раздел 02.21-5-ПЗ, приложение).

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

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

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

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

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

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

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

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

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

Обоснование расположения: Заключение №1706 от 14.02.2023г. о согласовании планируемой деятельности в рамках «Многоэтажная жилая застройка» ул. Белокалитвинская существующая застройка вдоль реки Темерник-ул.Штахановского пер.Мезенский. Азово-Черноморское территориальное управление предоставило согласие на сброс очищенных стоков в р. Темерник. Стр.8 заключения «Дождевые воды отводятся по закрытой сети дождевой канализации с подачей на проектируемые локальные очистные сооружения. Далее по водовыпускной ПВХ трубе сброс в русло р. Темерник», а также при проектировании учтены технические условия «Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону» № АД 1676/4 от 30.11.2022г. на подключение к системе водоотведения (дождевой канализации). Запрещенные виды деятельности на данном земельном участке проектом не предусмотрены.

Инв. № подл	Взам. инв №

Изм	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

- земельный участок частично расположен в границах охранной зоны воздушной линии электропередач Р40-Р24-Р5 (61:44-6.183) (постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. №160);

Согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередач (далее ВЛЭ) посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон кабельных линий электропередач (далее КЛЭ);

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных КЛЭ),

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать

Взам. инв №
Подпись и дата
Инв. № подл

Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники.

- земельный участок частично расположен в границах охранной зоны воздушной линии электропередач «ВЛ-110кВ Р40-Р24-Р5» (61:44-6.248) (постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. №160);

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередач (далее ВЛЭ) посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, ВЛЭ, а также в охранных зонах кабельных линий электропередач (далее КЛЭ);

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных КЛЭ),

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки,

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

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6

полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах ВЛЭ),

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах ВЛЭ),

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями лотками, волокушами и тралами (в охранных зонах ВЛЭ),

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке,

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5м (в охранных зонах ВЛЭ),

ж) земляные работы на глубине более 0,3м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных КЛЭ),

з) полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3м (в охранных зонах ВЛЭ),

и) полевые сельхоз работы с применением с/х машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах ВЛЭ) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах КЛЭ).

В проекте учтены охранные зоны ЛЭП и требования к ним. Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники, том числе по проектируемым проездам. Проезды размещены на нормативном расстоянии от опор линий электропередач в соответствии с таблицей 2.5.35 «Наименьшие расстояния при пересечении и сближении ВЛ с автомобильными дорогами» ПУЭ. Правила устройства электроустановок. Издание 7. Получено согласование строительства объекта от ПАО «Россети ЮГ»-«Ростовэнерго» от 30.12.2022г. № РЭ09/001/2764 (см. приложение в разделе 1 «Пояснительная записка»).

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

Обоснованием проектных решений в части выполнения условий ограничения использования земельного участка с учетом его размещения в границах зоны

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

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7

возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия является Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области № 20/1-3042 от 22.03.22; №20/1-3775 от 11.04.2022; №20/1-8727 от 14.10.2022 (см. раздел см. раздел 02.21-5-ПЗ, приложения), в которых указана информация об отсутствии выявленных объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия.

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

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

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

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

- участок частично попадает в зону регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города - подготовка проектной документации в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города

должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строения и сооружений, устанавливаемых в соответствии с частью 4.3 статьи 25 Правил

Взам. инв №
Подпись и дата
Инв. № подл

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8

землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону. Максимальная высота зданий, строений и сооружений или их частей, при новом строительстве определяется согласно приложению 7 Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противолежащего элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ - линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной в составе градостроительных регламентов территориальной зоны, в границах которой располагается проектируемый объект капитального строительства.

Граница данной зоны расположена в восточной части участка, где не размещены здания, строения и сооружения.

д) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

На земельном участке с КН 61:44:0000000:177311, отведенном для строительства проектируемых многоквартирных жилых домов 3, 4, 5 отсутствуют производства и не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами;

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

В соответствии с этими решениями на земельном участке размещено три жилых дома с параметрами (этажность, общая площадь квартир, площадь встроенных помещений), не противоречащими утвержденным показателям.

Планировочная организация земельного участка жилых домов 3, 4, 5 выполнена в соответствии с градостроительным регламентом земельного участка, установленным в составе Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							9

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/8/8 подзона Б.

Вид разрешенного использования земельного участка установлен постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 30.11.2020 №1244 (№ участка- ЗУ 1-2, № по проекту планировки территории (номер строительного пятна) – 3,4,5).

Порядковый номер вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Р.2.05.00. Код вида разрешенного использования земельного участка по Классификатору 2.6 – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома).

Согласно ГПЗУ, в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной застройки п.2.3 допустимая максимальная высота здания – 100м при максимальной надземной этажности от 13 до 30 этажей. Проектируемый объект дом №5 (24 этажей) не находится в пределах зон ограничений по этажности.

Согласно ГПЗУ участка, в соответствии с Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 30.11.20 №1244, предельные параметры разрешенного строительства:

- Максимальный % застройки – 40 % (по проекту 30,12 %);
- Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений мин. –13, макс.– 30 (по проекту 24);
- Максимальная высота зданий, строений и сооружений 100 м (по проекту 79,07 м).

На первом этаже жилого дома №5 предусмотрены:

- офисные помещения.

Площадка для установки 4-х мусорных контейнеров с навесом для раздельного хранения располагается в восточной части участка жилого дома №5.

Раздел 2 выполнен на основании национальных стандартов и сводов правил, включённых в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального Закона 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». (Приказ 687 от 02.04.2020 г.), а также «Перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального Закона 384-ФЗ (Постановление Правительства РФ № 985 от 4 июля 2020 г.) соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством»:

- 1) Градостроительным кодексом РФ;
- 2) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и

Взам. инв №
Подпись и дата
Инв. № подл

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							10

- сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- 3) «Правилами землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону», утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21 декабря 2018 года N 605 (с изменениями на 17 августа 2021 года);
 - 4) «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением городской Думы от 26 февраля 2008 года N 353;
 - 5) «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением городской Думы шестого созыва №459 от 25.12.2017 г.;
 - 6) ГПЗУ №РФ61-3-10-0-00-2021-1231 от 07.06.2021 с кадастровым номером КН 61:44:0000000:177311.

Топографическая съемка выполнена ООО "ТОЧНО" в 2022 г.

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

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

№п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	3 дом	4 дом	5 дом	Итого по земельному участку
1	Площадь земельного участка, всего:	м ²	18224,0			
2	Площадь проектирования (в условных границах проектирования)	м ²	3607	10130	4487	18224,00
3	Площадь застройки по СП 54.13330.2016 площадь надземной части здания площадь подземной части здания	м ²	779,60	2654,9	2056,1	5490,6
			779,60	1118,53	1105,4	
3.1	- площадь твердых покрытий на подземной части парковки	м ²	0	1322,5	647,4	

Взам. инв №
Подпись и дата
Инв. № подл

3.3	- площадь застройки подпорных стен лестниц	м ²	0	44,0	0	
4	Площадь застройки по ППМ	м ²			2600	
5	Площадь твердых покрытий	м ²	2194,0	4418,5	845,6	7458,1
6	Площадь озеленения в свободном грунте	м ²	633,40	3056,6	1585,3	5275,3**
7	Площадь озеленения (на под- земной части парковки и в свободном грунте)	м ²	633,40	3226,47	1888,6	5748,47
8	% застройки	%	4,28	14,57	11,27	30,12
9	% застройки по ППМ	%				40
10	% озеленения	%	3,48	17,70	10,36	31,5*
11	% озеленения по ППМ	%				15
12	% озеленения по ПЗЗ	%				20
13	% озеленения по СП 42.13330.2016	%				25

*-с учетом площади озеленения на подземной части парковки

Технико-экономические показатели, утвержденные в проекте, соответствуют показателям по ППМ.

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

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

Сети водопровода, канализации бытовой и ливневой, связи, электроснабжения и освещения для дома 5 выполнены в рамках данного проекта.

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

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

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

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 п.5.2.3 машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на примыкании к проезжей части

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							13

предусмотрены при продольном и поперечном уклоне поверхности дороги не более 1:50 (2%).

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

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

ж) Описание решений по благоустройству территории

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

Расстояния от внутреннего края подъезда до наружных стен здания жилого дома приняты в соответствии с п.8.8 СП4. 13130.2013 на расстоянии 8,0–10,0м. Ширина проездов для пожарной техники приняты 6,0м (п. 8.6 СП 4.13130.2013).

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

Расчёт площадок благоустройства территории.

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

п. 7.5 «Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН».

Количество площадок благоустройства определено расчетом на весь участок.

Так, площадь земельного участка, выделенного для строительства многоквартирного жилого дома, составляет **4487,0м² (10% = 448,7 м²)**.

Площадь проектируемой территории, занимаемой площадками для игр детей, занятия физкультурой взрослого населения, составляет **–462,0 м² (10,3 %)**.

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

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

Инв. № подл	Взам. инв №
Подпись и дата	

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							14

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

Площадь озеленения для дома 5 –1585,3 м². Площадь озеленения всего участка составляет 31,5 % (площадь озеленения – 5748,47 м2, в т.ч. площадь озеленения на подземной части парковки 473,17 м2, от площади участка 18224 м2)

Посадка крупномерных 8 саженцев лиственных деревьев с закрытой корневой системой, соответствующих ГОСТ 24909–81, третьей группы, высотой 350–400 см, диаметром ствола не менее 4,5 см, количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.

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

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

Расчет необходимого количества мест для хранения легковых автомобилей

Расчет количества мест для хранения легковых автомобилей выполнен на основании ППТ. Согласно п.2.3 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 ((редакция от 17.12.2019 №799), для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

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

Численность населения проектируемого многоквартирного жилого дома составляет 371 человек.

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

- в границах элемента планировочной структуры (в границах ППМ) $0,371 \times 270 = 101$ машиномест;
- за границей элемента планировочной структуры (за границей ППМ) $0,371 \times 45 = 18$ машиномест.

Взам. инв №
Подпись и дата
Инв. № подл

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							15

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

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

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

- в границах элемента планировочной структуры (в границах ППМ) $0,371 \times 60 =$ **22 машиноместа;**
- за границей элемента планировочной структуры (за границей ППМ) $0,371 \times 28 =$ **11 машиномест;**

Общая площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, составляет 555,0 м². Согласно п.2.10 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 ((редакция от 17.12.2019 №799) норма для офисных помещений – 1 место для 60 м.кв., общей площади следовательно, местами временного хранения необходимо обеспечить дополнительно $555,0 \text{ м}^2 : 60 = 9 \text{ м/м}$.

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

161 м/места: – 101 м/м постоянного хранения на территории микрорайона;

– 31 м/м временного хранения (в т.ч 22 м/м –для жильцов и 9 м/м для встроенных помещений).

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

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

$161 \times 10 / 100 = 16 \text{ м/м}$.

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

от 101 до 200 включительно 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100 мест – 7 машиномест $(5 + 61 \times 3 / 100)$,

Каждое выделяемое машиноместо обозначается дорожной разметкой.

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							16

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

Места для МГН 2 м/м, располагаются на парковке проектируемого жилого дома №4.

Планировочное размещение мест для хранения легковых автомобилей

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

70 мест – в подземной парковке дома №5;

2 места – в границах земельного участка (на парковке Р-2 жилого дома №4);

89 мест – в объекте капитального строительства подземный гараж на 300 машиномест (№6 по ППТ) на отдельном земельном участке на территории микрорайона.

До момента его строительства машиноместа будут размещаться на открытой временной парковке на смежных участках:

– КН 61:44:0000000:156095 в количестве 75 шт,

– КН 61:44:0000000:177305 в количестве 14 шт.

(см. приложение 2). На основании договора аренды №35432 от 01.07.2014., доп. соглашение №1 от 08.02.2021г., № 38178 от 21.05.2021г. и письма ООО специализированный застройщик «Донстрой» № 984/3 от 20.10.2022г по размещению машиномест на участках).

Расчет числа устанавливаемых мусорных контейнеров

Предусмотрено раздельное накопление отходов. Согласно требованиям п.4. СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", а именно: «...В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно

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

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12

быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах – не менее 10 метров, в сельских населённых пунктах – не менее 15 метров.». В связи с чем, место контейнерной площадки расположено на допустимом значении от нормируемого объекта.

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

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

Так для населения 371 чел. составит **191970,2 кг/год**

2. Норма смета с придомовых территорий с 1 м² твердых покрытий составляет 18,5 кг в год. Для участка с 1493 м² твердых покрытий смет составит **27620,5 кг/год.**

3. Норма накопления бытовых отходов офисных помещений составляет 31,46 кг/год на 1 м² общей площади. Так на 555,0 м² количество отходов составит **17460,3 кг.**

4. Таким образом общий объем накоплений бытовых отходов и мусора составляет **237051 кг в год или 649,45 кг в день.**

Пластиковый контейнер, соответствующий европейскому стандарту EN 840 имеет объем 1100л. Вес загруженного ТБО= 440 кг (max=492 кг).

Для вывоза мусора с участка предусматривается три евроконтейнера с крышкой для органических, бумажных и стеклянных отходов, и один сетчатый контейнер для ПЭТ тары.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

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

Основные транспортные связи проектируемой территории с городом предполагается осуществлять с восточной стороны участка с ул. Белокалитвенская.

Вся система проездов и улично-дорожная сеть разработана и утверждена проектом планировки и межевания микрорайона.

Настоящим проектом в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 п.11.7 и табл.11.5 предусмотрено создание схемы технологических и пожарных проездов, обеспечивающих возможность подъезда ко всем сооружениям на площадке строительства

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							18

и беспрепятственного въезда-выезда с проектируемой площадки на эту магистраль по внутриквартальным проездам.

Внутридворовые проезды расположены на расстоянии 8,0-10,0м и имеют ширину 6,0м, что соответствует требованиям п.8.6, п.8.8, СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» пункт 8 Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям.

Внутридворовые проезды имеют твердое плиточное покрытие с конструкцией покрытия для возможности проезда пожарных машин и другой спецавтомехники, в соответствии с п.8.9, СП 4.13130.2013.

Инв. № подл	Взам. инв №
Подпись и дата	

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
							19

Графическая часть

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №

Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата

134/1-2021-5-ПЗУ.ТЧ

Лист
21



номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	январь	всего		
3	Множквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,6	779,6	10545	10545	51952	51952
4	Множквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Множквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,60	88817,60
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Абсолютная отметка "нуля" здания
- Поворотная точка границы земельного участка
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- Приаэродромные территории гражданского аэропорта "Город Ростов-на-Дону"(Центральный), Ростов-на-Дону"(Северный), "Батайск", "Платов"
- Водоохранная зона балки Темерник (балки Камышеваха)
- Прибрежная защитная полоса баки Темерник (балки Камышеваха)
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: "В-110кВ Р40-Р24-Р5"
- Охранная зона воздушной линии электропередач Р40-Р24-Р5(6:44-6.183)
- Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов археологического культурного наследия
- Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города
- Зона регулирования застройки непрерывного экологического парка вдоль реки Темерник
- Береговая полоса реки Темерник и ее притоков

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Гольцева			12.22
Проверил					12.22
Н. контроль		Мозговая			12.22
ГИП		Мозговая			12.22

Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
	П	2	

Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500
ООО "СКП"

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. N

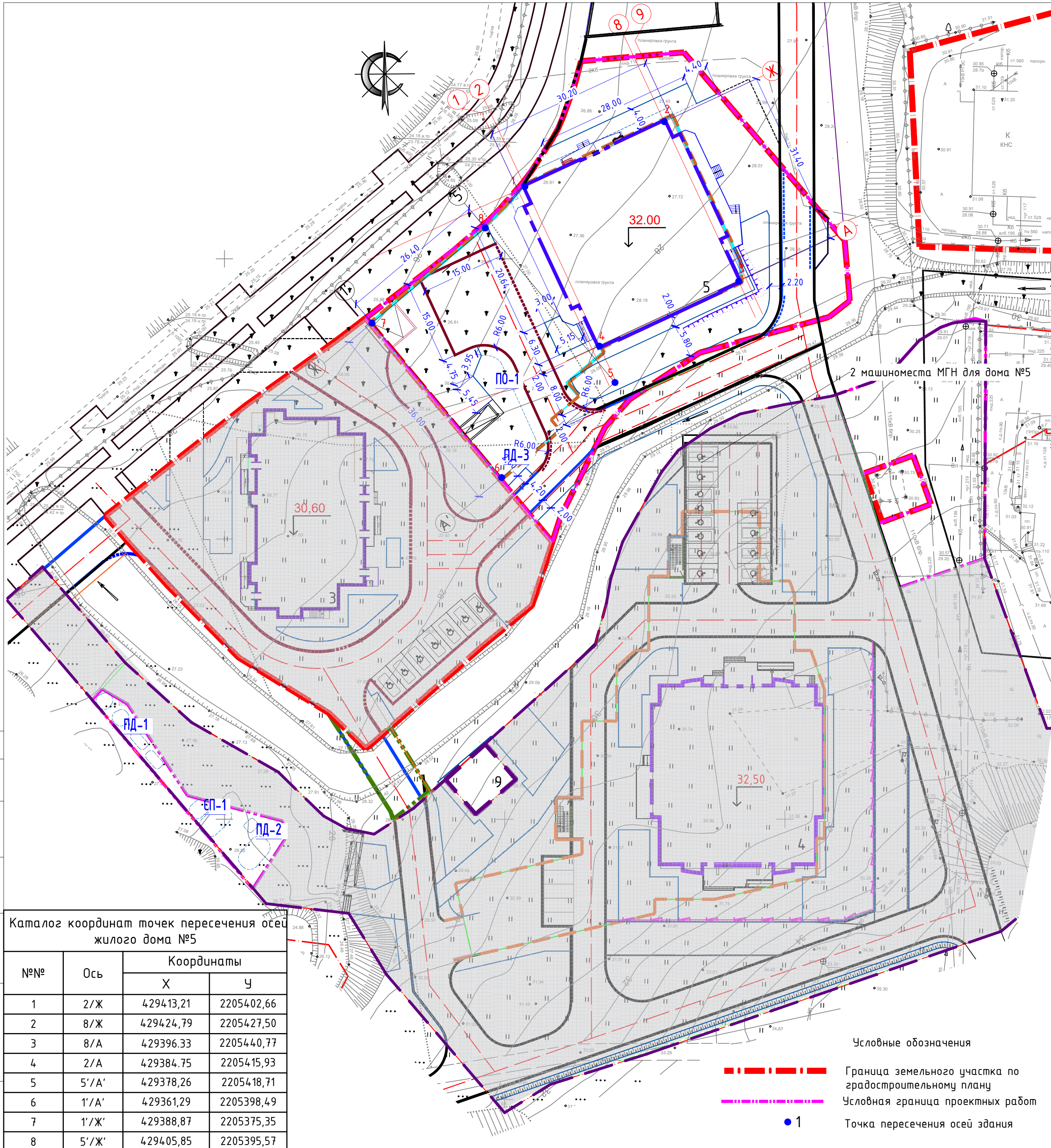
Подпись и дата

Ина N подл.

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	января	всего		
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,6	779,6	10545	10545	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,60	88817,60
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

Экспликация площадок благоустройства дворовой территории

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во площадок	Площадь площадок, м²	Примечание
ПД-1		Площадка для игр детей от 3 до 14 лет	1	78,0	
ПД-2		Площадка для игр детей от 3 до 14 лет	1	104,0	
ПД-3		Площадка для игр детей от 3 до 14 лет	1	170,0	
СП-1		Площадка для уличных тренажеров	1	42,0	
ПО-1		Площадка отдыха	1	68,0	
Всего:			5	462,0	0,00



Каталог координат точек пересечения осей жилого дома №5

№№	Ось	Координаты	
		X	Y
1	2/Ж	429413,21	2205402,66
2	8/Ж	429424,79	2205427,50
3	8/А	429396,33	2205440,77
4	2/А	429384,75	2205415,93
5	5'/А'	429378,26	2205418,71
6	1'/А'	429361,29	2205398,49
7	1'/Ж'	429388,87	2205375,35
8	5'/Ж'	429405,85	2205395,57

- Условные обозначения
- — — — — Граница земельного участка по градостроительному плану
 - · — · — · — Условная граница проектных работ
 - 1 Точка пересечения осей здания

СОГЛАСОВАНО

Имя и дата

Подпись и дата

Имя и дата

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Гольцева			<i>[Signature]</i>	12.22
Проверил					12.22

Схема планировочной организации земельного участка

Разбивочный план, М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420x594)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,6	779,6	10545	10545	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,60	88817,60
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

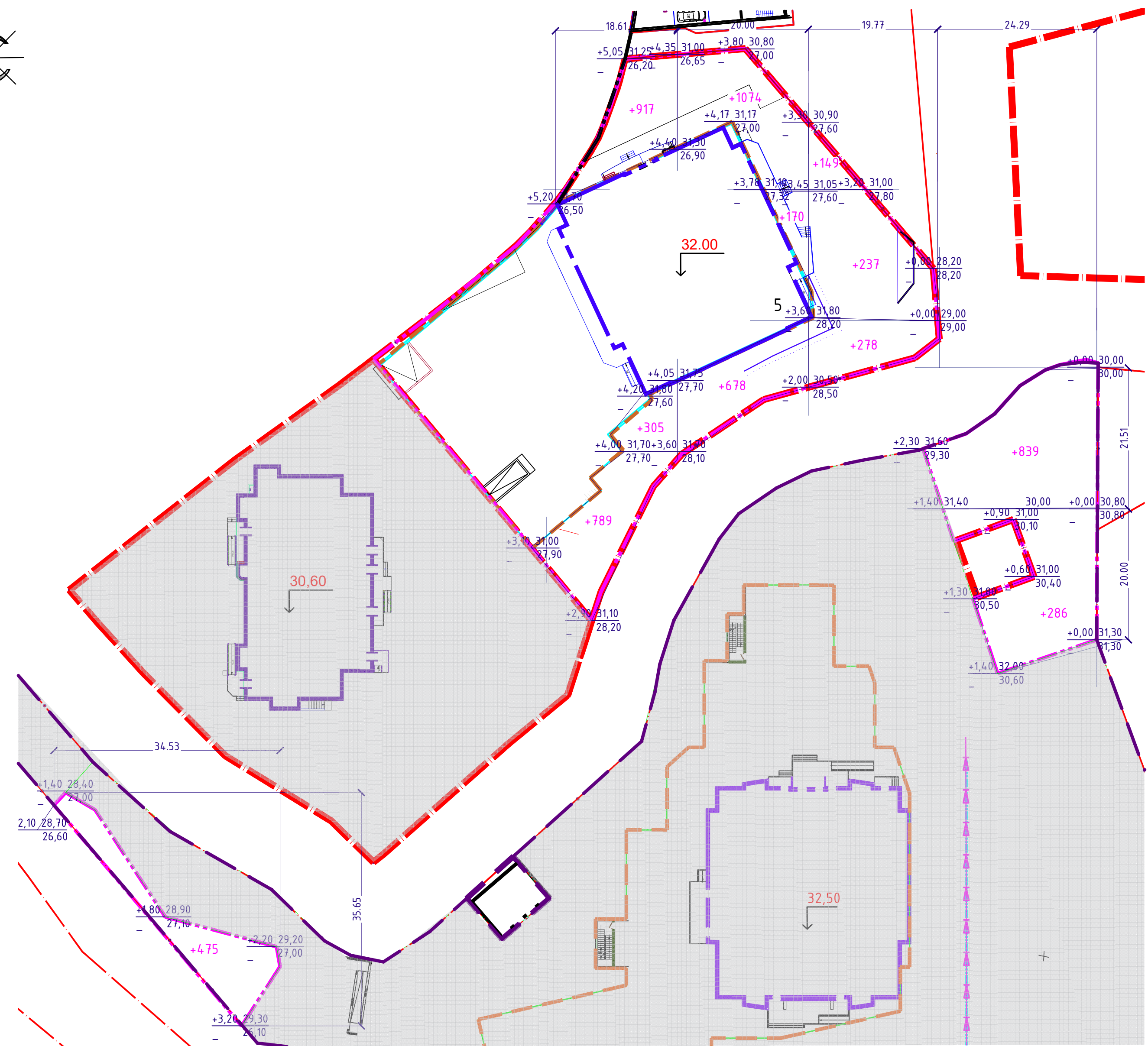
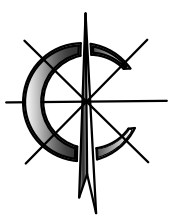


- Словные обозначения
- - - - - Граница земельного участка по градостроительному плану
 - - - - - Условная граница проектных работ
 - - - - - Вне границы участка

СОГЛАСОВАНО

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

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ					
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Гольцева				12.22
Проверил					12.22
И.контр. ГИП				Мозговая	12.22
И.контр. ГИП				Мозговая	12.22
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	4
План организации рельефа, М 1:500				ООО "СКП"	
Формат А2(420x594)					



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	6197	-	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	-	679	
а) подземных частей зданий (сооружений)			см. раздел КР
б) проездов, площадок, тротуаров	-	(202)	
в) подземных сетей	-		см. раздел ИОС
г) плодородной почвы на участках озеленения		(477)	
3. Поправка на уплотнение при устройстве насыпей и потери при перемещении грунта	620	-	10%
4. Всего грунта планировки территории	6817	679	
5. Недостаток пригодного грунта, подлежащий ввозу	-	6138	
7. Плодородный грунт всего:	-	922	h=0,4
в том числе:			
а) плодородный грунт для озеленения территории	477	-	h=0,2
8. Избыток плодородного грунта, подлежащий вывозу	445	--	
9. Итого перерабатываемого грунта	7739	7739	

- Общие указания см. лист 1 комплекта.
- Отсыпку и уплотнение грунта насыпей и выемок производить в соответствии со СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения, основания и фундаменты".
Отсыпку насыпей производить из местного материала (суглинок тяжёлый пылеватый), послыно.
Коэффициент уплотнения - 0,98, оптимальная влажность отсыпаемого грунта 16-23%.
До начала производства земляных работ выполнить опытное уплотнение грунта в реальных условиях строительства с применением выбранных грунтоуплотняющих средств с целью уточнения:
 - толщины отсыпаемого слоя;
 - количества проходов уплотняющих средств по одному следу;
 - оптимальной влажности применяемого грунта.
- Выполнить корректировку рабочих отметок в местах устройства тротуаров, площадок и газонов:
 - тип 1 - 0,68 м;
 - тип 2 - 0,65 м;
 - тип 3 - 0,23 м;
 - тип 4 - 0,13 м;
 - тип 5 - 0,20 м;
 - газон - 0,20 м.
- Планировка территории выполнена с учётом устройства подземных частей здания.
- За фактические отметки плана земляных масс приняты отметки низа срезаемого растительного и непригодного грунтов.
Растительный грунт снимается со всей территории благоустройства толщиной 0,40м.

Итого, м ³	Насыпь(+)	475	2011	1922	664	1125	Всего, м ³	6197
	Выемка (-)	-	-	-	-	-		-

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. №

Подпись и дата

Имя, № подл.

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Гольцева		<i>[Signature]</i>	12.22
Проверил					12.22

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	5	

Н.контроль Мозговая 12.22
ГИП Мозговая 12.22

План земляных масс, М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420x594)

Точка сброса К2 Q=85л/с
Ø355x21.1

Точка подключения к
ливневой канализации

Точка подключения к
внеплощадочным сетям
водопровода

ранее запроектированная сеть
бытовой канализации Ø160
шифр 134/01-2021-3-ИОС3.2

Точка подключения к
существующей сети
бытовой канализации

ранее запроектированная кольцевая
сеть водопровода Ø225x13.4
шифр 134/01-2021-3-ИОС2.2

переход Ø110/Ø63
ПК1+56.5



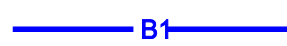





приемный колодчан
2,0x2,0


Точка подключения к
сетям электроснабжения

Точка подключения в Г2-De160
на границе земельного участка

Примечание:
Внутриплощадочные сети,
проектируемые ПАО "МТС" выполняются
собственными силами, согласно письму
на ответ исх. № 843 от 08.06.2022г.

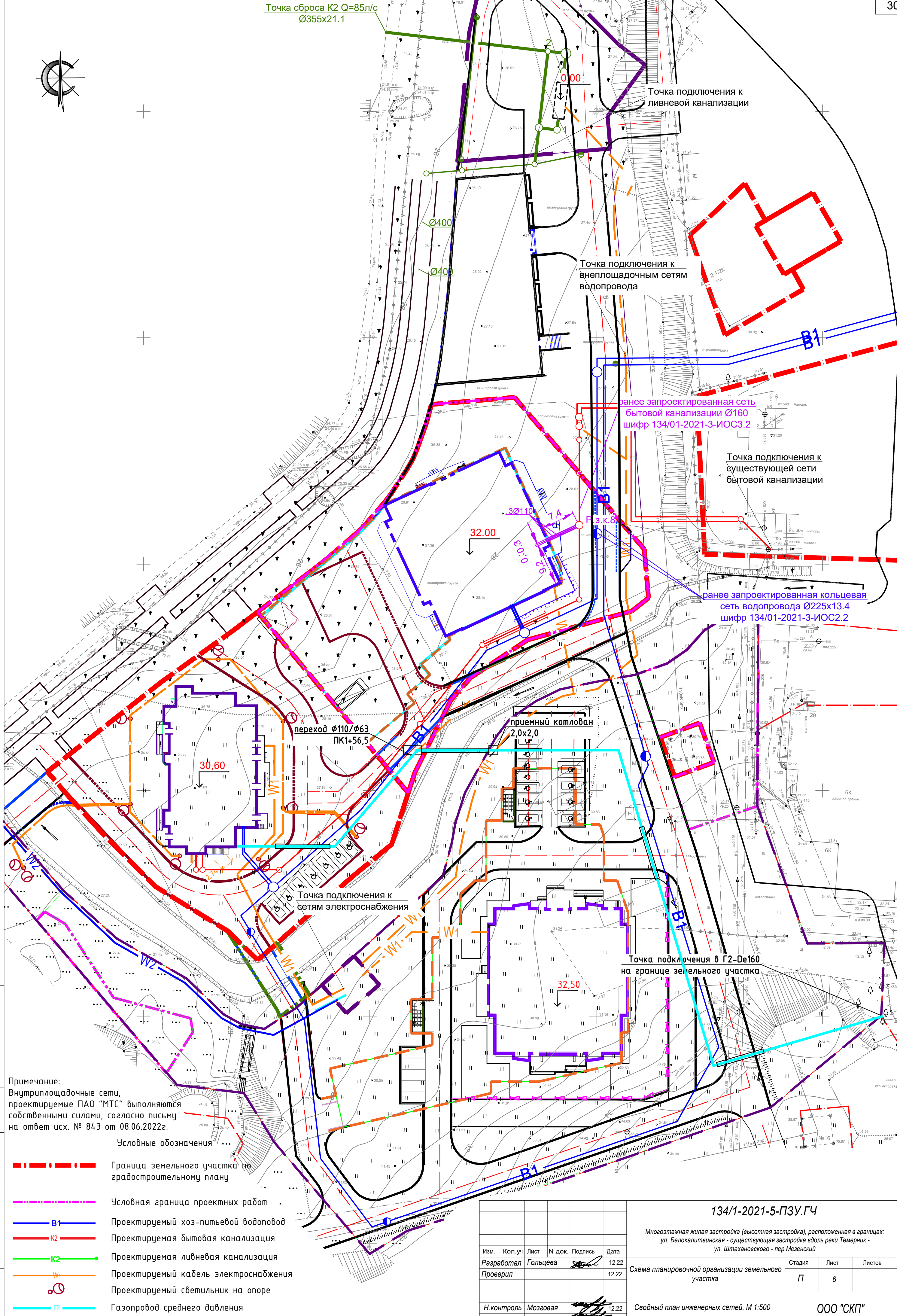
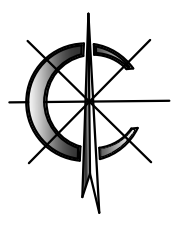
Условные обозначения

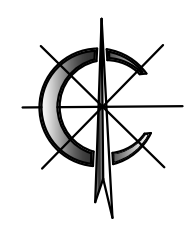
-  Граница земельного участка по градостроительному плану
-  Условная граница проектных работ
-  Проектируемый хоз-питьевой водопровод
-  Проектируемая бытовая канализация
-  Проектируемая ливневая канализация
-  Проектируемый кабель электроснабжения
-  Проектируемый светильник на опоре
-  Газопровод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

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ							
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалтинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский							
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		
	Разработал	Гольцева			12.22		
	Проверил				12.22		
Схема планировочной организации земельного участка					Стадия	Лист	Листов
					П	6	
Н.контроль ГИП					Мозговая Мозговая	12.22 12.22	Сводный план инженерных сетей, М 1:500
					ООО "СКП"		
Формат А2(420x594)							

СОГЛАСОВАНО

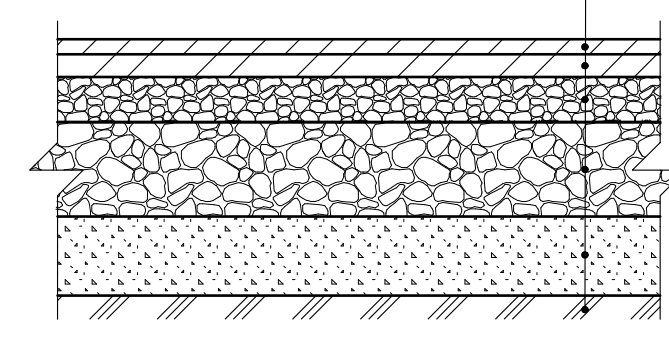
Взам. инв.№
Подпись и дата
Иная подл.



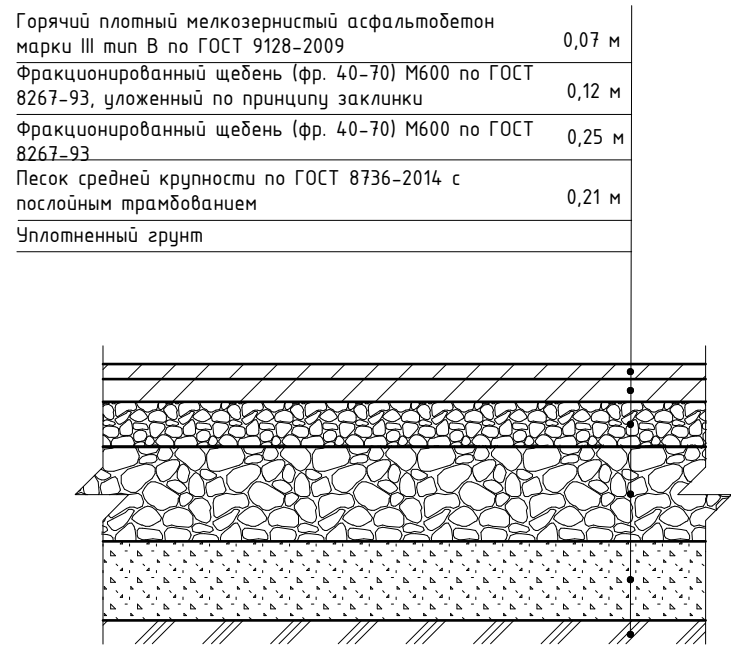


Конструкции покрытий

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

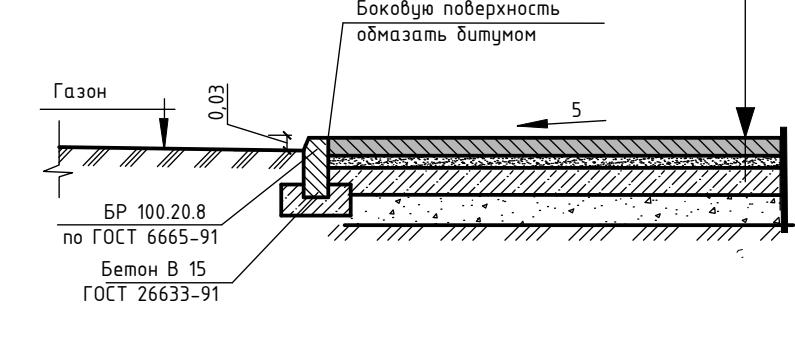


2. Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта
 Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип В по ГОСТ 9128-2009 0,07 м
 Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки 0,12 м
 Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93 0,25 м
 Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с последним фракционированием 0,21 м
 Уплотненный грунт



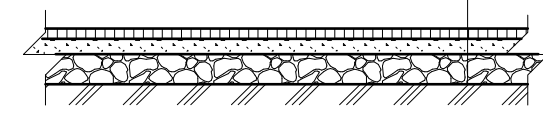
3. Покрытие отмостки асфальтобетоном

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



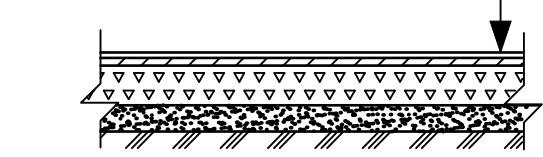
4. Тротуары, дорожки с асфальтовым покрытием

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



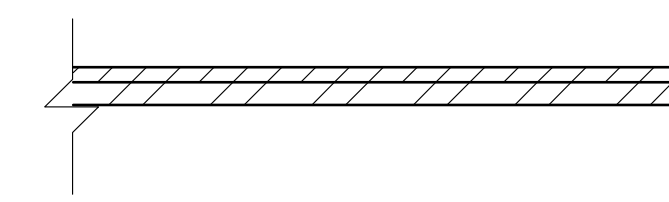
5. Резиновое покрытие площадок детских и спортивных

Покрытие из резиновых гранул, окрашенных в промышленные цвета 0,013 м
 Горячий плотный асфальтобетон песчаный типа Д марки III по ГОСТ 9128-2009 0,03 м
 Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,15 м
 Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с последним фракционированием 0,10 м
 Уплотненный грунт

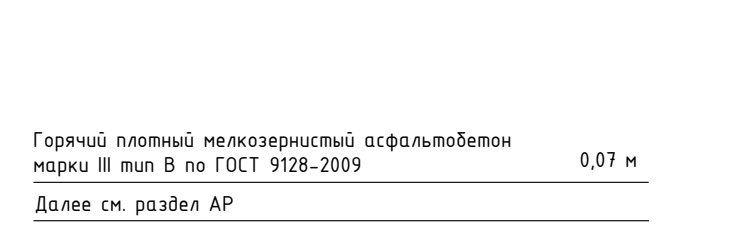


1.1 Проезд асфальтобетонный по плите перекрытия

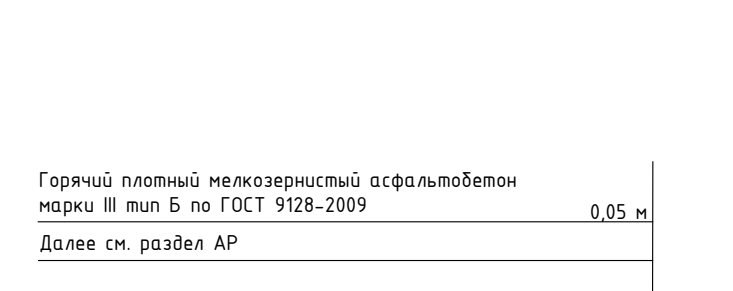
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип В по ГОСТ 9128-2009
 Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки III по ГОСТ 9128-2009
 Далее см. раздел АР



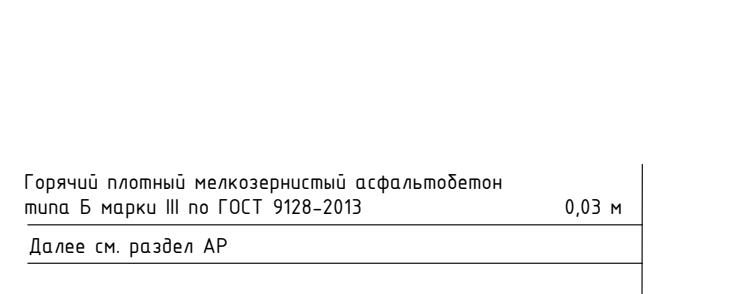
2.1 Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта по плите перекрытия
 Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип В по ГОСТ 9128-2009 0,07 м
 Далее см. раздел АР



3.1 Автостоянка с асфальтобетонным покрытием по плите перекрытия
 Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип В по ГОСТ 9128-2009 0,05 м
 Далее см. раздел АР



4.1 Отмостка с асфальтобетонным покрытием по плите перекрытия
 Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки III по ГОСТ 9128-2013 0,03 м
 Далее см. раздел АР



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

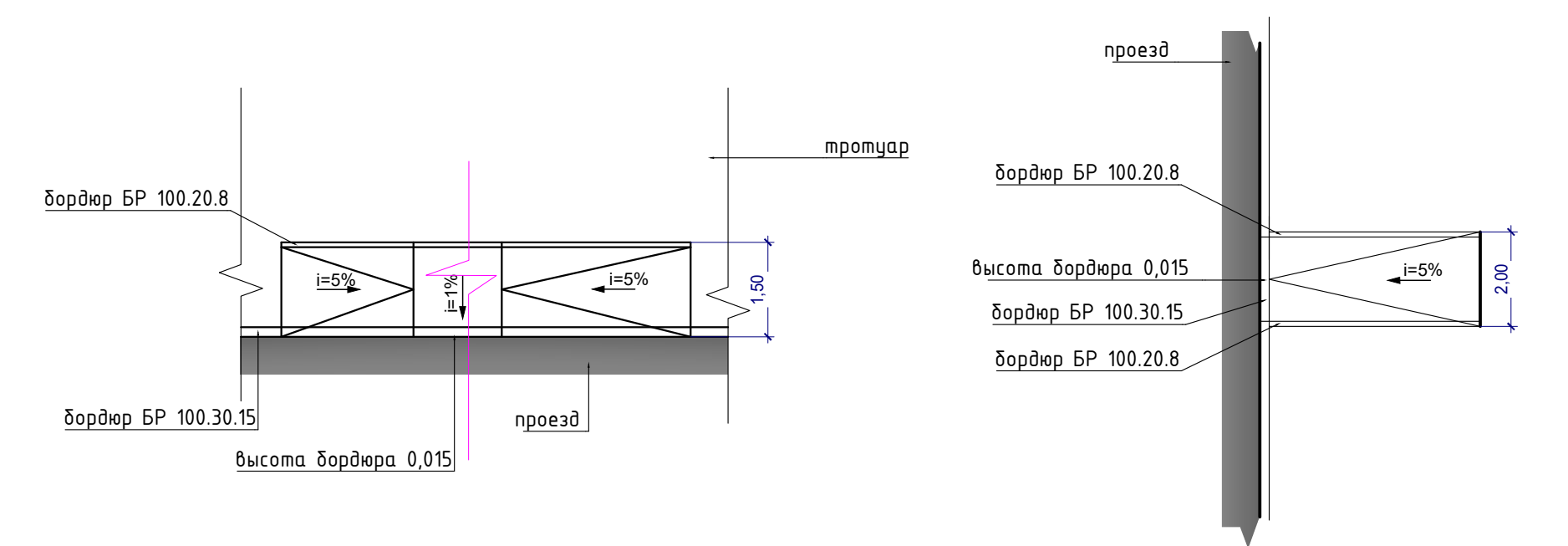
номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м²				Строительный объем, м³			
				квартир	застройки	общая нормируемая	здания	здания	здания	всего	
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,6	779,6	10545	10545	51952	51952	
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,60	88817,60	
9	Трансформаторная подстанция	1	1								

Ведомость проездов, площадок и тротуаров в границе отвода

Условное обозначение	Тип покрытия	Наименование	Цвет, фактура	Количество	
				Покрыв. м²	Бордюр п.м.
[Symbol]	1	Проезд асфальтобетонный		36,00	БР 100.30.15
[Symbol]	1.1	Проезд асфальтобетонный по плите перекрытия		261,00	БР 100.30.15
[Symbol]	1.2*	Проезд асфальтобетонный		277,00	БР 100.30.15
[Symbol]	2	Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта		218,00	БР 100.20.8
[Symbol]	3	Покрытие отмостки асфальтобетоном		94,00	БР 100.20.8
[Symbol]	3.1	Покрытие отмостки асфальтобетоном по плите перекрытия		15,00	БР 100.20.8
[Symbol]	4	Тротуары, дорожки с асфальтовым покрытием		217,00	БР 100.20.8
[Symbol]	4.1	Тротуары, дорожки с асфальтовым покрытием по плите перекрытия		260,00	БР 100.20.8
[Symbol]	5	Резиновое покрытие по плите перекрытия	RAL 3000	115,00	
[Symbol]		Бордюр БР 100.30.15			200,0
[Symbol]		Бордюр БР 100.30.15*			82,0
[Symbol]		Бордюр БР 100.20.8			275,0

* - площадь покрытия асфальтобетонного проезда, учтена в проектную документацию дома 3 см. 134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ
 Бордюр БР 100.30.15* учтен в проектную документацию дома 3 см. 134/1-2021-3-ПЗУ.ГЧ

Принципиальная схема устройства бордюрных пандусов на тротуаре



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

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокапитанская - существующая застройка вдоль реки Темерик - ул. Шатаховского - пер. Мезенский

Схема планировочной организации земельного участка

И.м. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата
 Разработал Гольцева 12.22
 Проверил 12.22

Н. контроль Мозговая 12.22
 ГИП Мозговая 12.22

План покрытий, М 1:500

Стация Лист Листов
 П 7

ООО "СКП"

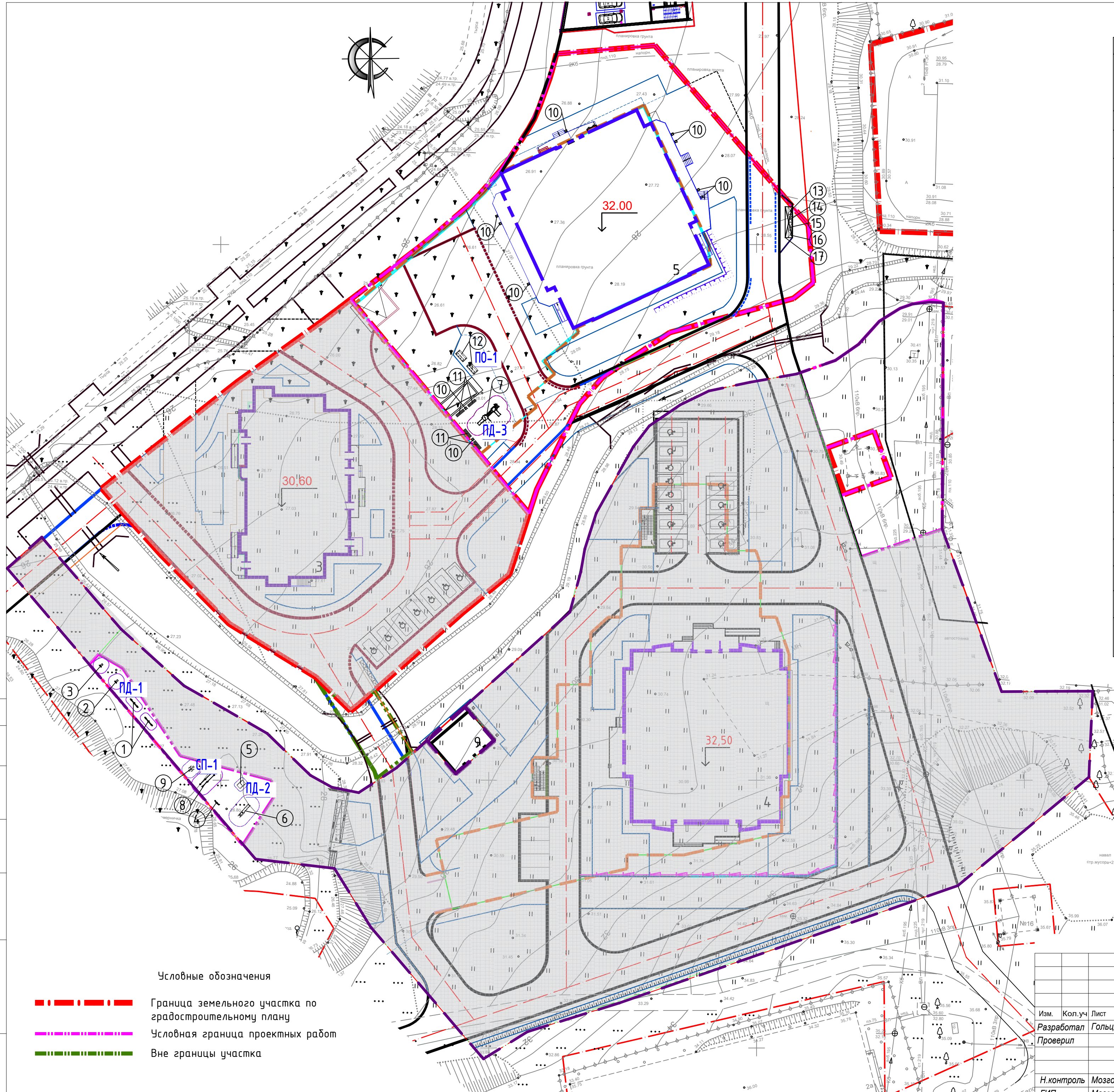
Формат А1(841x594)

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. N

Подпись и дата

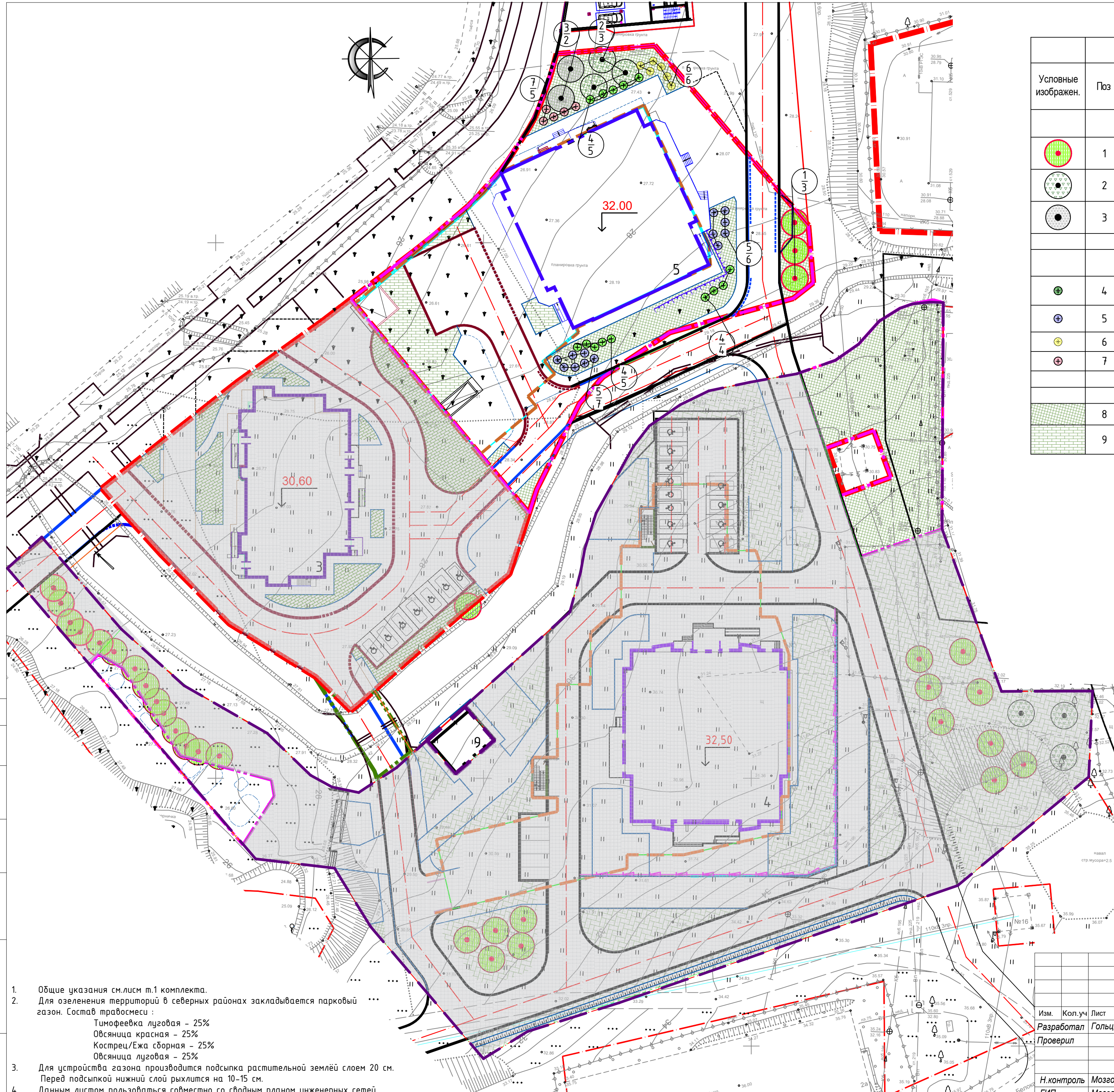
Инв. N подл.



Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий					
Поз.	Обозначение (Оборудования компании ООО "Завод-Благоустройство" или аналог)		Наименование оборудования	Возраст м	кол- во
	Серия	Артикул			
Детское игровое оборудование					
1	Оборудование для детских площадок	005-0062	Качели двойные		1
2	Оборудование для детских площадок	005-0280	Качалка на пружине "Батискаф"		1
3	Оборудование для детских площадок	005-0014	Качалка на пружине 2-х местная "Кораблик"		1
4	Оборудование для детских площадок	005-0088	Стенка «Крестики-нолики»	от 3-8	1
5	Оборудование для детских площадок	005-0214	Домик беседка со столиками		1
6	Оборудование для детских площадок	005-0033	Горка нержавеющая малая		1
7	Оборудование для детских площадок	005-0114	Детский игровой комплекс 3		1
Спортивное оборудование					
8	Спорт. Воркаут	006-0178	СК брусья двойные		1
9	Спорт. Тренажеры уличные	006-0442	Маятник Шпагат		1
Скамьи, урны					
Оборудование хозяйственной площадки					
10	Оборудование для парка и города	042-0327	Урна-90л		10
11	Оборудование для парка и города	042-0307	Скамья "Каре" 2М		4
12	Серия СГ	100-0781	Диван с навесом 2608		2
13	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для органических отходов		1
14	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для бумажных отходов		1
15	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для стеклянных отходов		1
16	Евроконтейнер		Сетчатый контейнер для ПЭТ тары		1
17	Контейнерная площадка с крышей		Навес для крупногабаритного мусора 8 м2		1

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

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ													
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>													
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата								
Разработал		Гольцева		<i>[Signature]</i>	12.22								
Проверил					12.22								
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>И.контр. ГИП</td> <td>Мозговая</td> <td><i>[Signature]</i></td> <td>12.22</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Мозговая</td> <td><i>[Signature]</i></td> <td>12.22</td> </tr> </table>						И.контр. ГИП	Мозговая	<i>[Signature]</i>	12.22		Мозговая	<i>[Signature]</i>	12.22
И.контр. ГИП	Мозговая	<i>[Signature]</i>	12.22										
	Мозговая	<i>[Signature]</i>	12.22										
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия П	Лист 8								
План малых архитектурных форм и переносных изделий. М 1:500				ООО "СКП"									



Ведомость элементов озеленения							
Условные изображен.	Поз	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	φ кома	Кол.шт м	Примечание	
ДЕРЕВЬЯ ЛИСТВЕННЫЕ						Саженцы из преискуранта Азовского лесопитомника	
	1	Клен остролистный	2,5-3,5	ЗКС 0,5	3		Крупномерные деревья
	2	Клен полевой	1,2- 1,7	ОКС, ЗКС 0,4	3		
	3	Рябина скандинавская, промежуточная	2,0	ЗКС 0,4	2	Декоративно-цветущие деревья	
					Всего	8	
КУСТАРНИКИ						Саженцы из преискуранта Азовского лесопитомника без кома, саженцы по ГОСТ 26869-86	
	4	Клен татарский	0,8-2,0	ОКС	14		
	5	Калина обыкновенная	0,3-0,4	ОКС	13		
	6	Форзиция	0,5-2,5	ОКС	6		
	7	Дерен пестролистный	0,3-0,5	ОКС	5		
					Всего	38	
ГАЗОН							
	8	Площадь газона		м ²	1585,3		
	9	Площадь газона по стилобату		м ²	303,3		

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

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

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ					
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский</i>					
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Гольцева			12.22
Проверил					12.22
Н.контроль Мозговая 12.22					
ГИП Мозговая 12.22					
134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ				Стадия	Лист
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер.Мезенский				П	9
Схема планировочной организации земельного участка				Листов	
План озеленения. М 1:500				ООО "СКП"	

СОГЛАСОВАНО

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

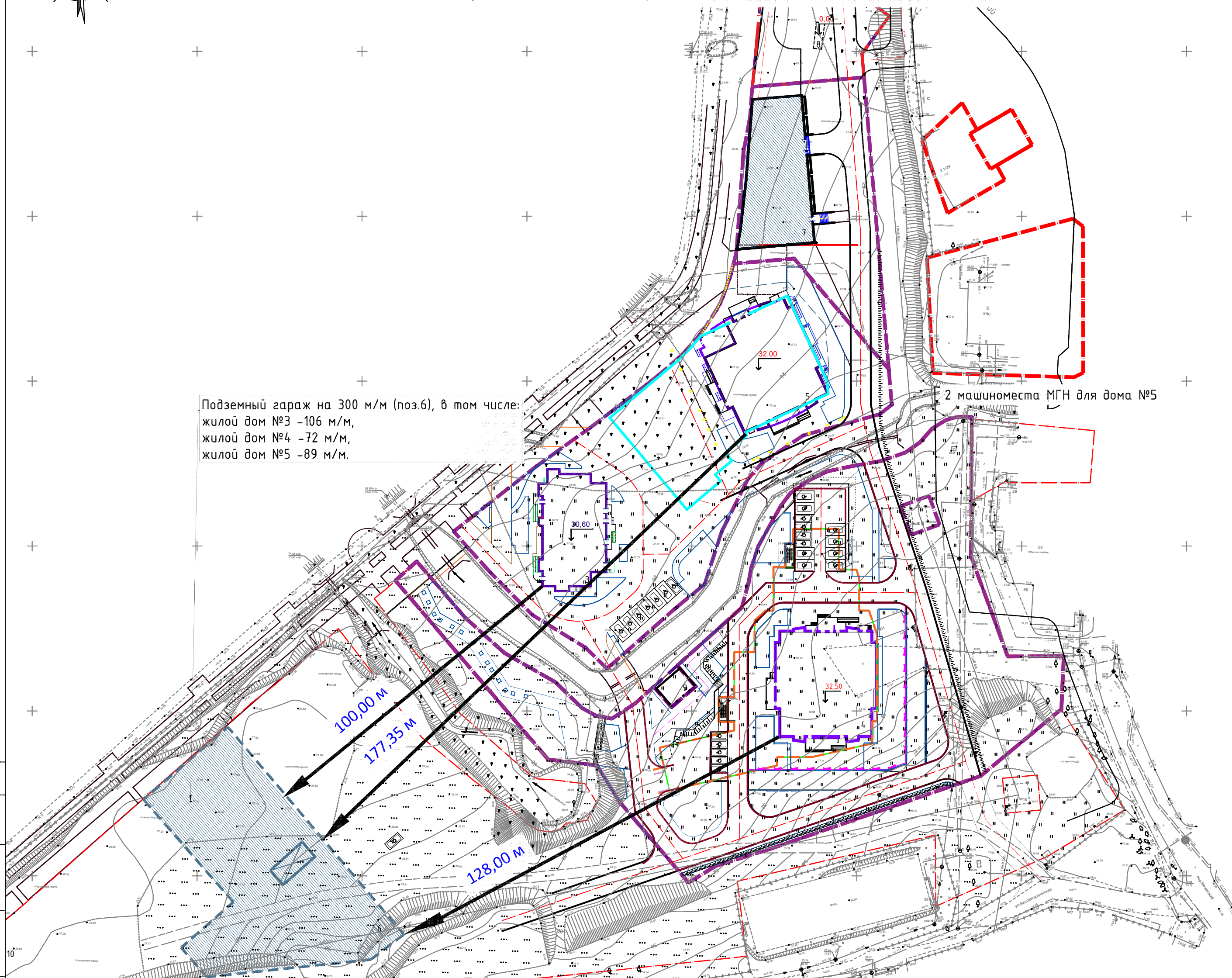
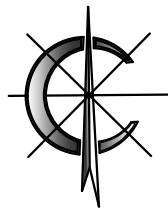


- Условные обозначения
- - - - - Граница земельного участка по градостроительному плану
 - - - - - Условная граница проектных работ
 - → → Направления транспортного движения

СОГЛАСОВАНО
Имя: N подл.
Подпись и дата
Взам. ина: N

134/1-2021-5-ПЗУ.ГЧ					
<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского - пер. Мезенский</i>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Гольцева				12.22
Проверил					12.22
Н. контроль					12.22
ГИП					12.22
Мозговая Мозговая					
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия П	Лист 10	Листов
Схема планировочной организации земельного участка с указанием путей движения пожарных машин, М 1:500					ООО "СКП"
Формат А2(420x594)					

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



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	24	1		779,60	779,60	10545	10545	51952,0	51952,0
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1		1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	24	1		1105,4	2056,1	14850	14850	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1							

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

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

Условные обозначения

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

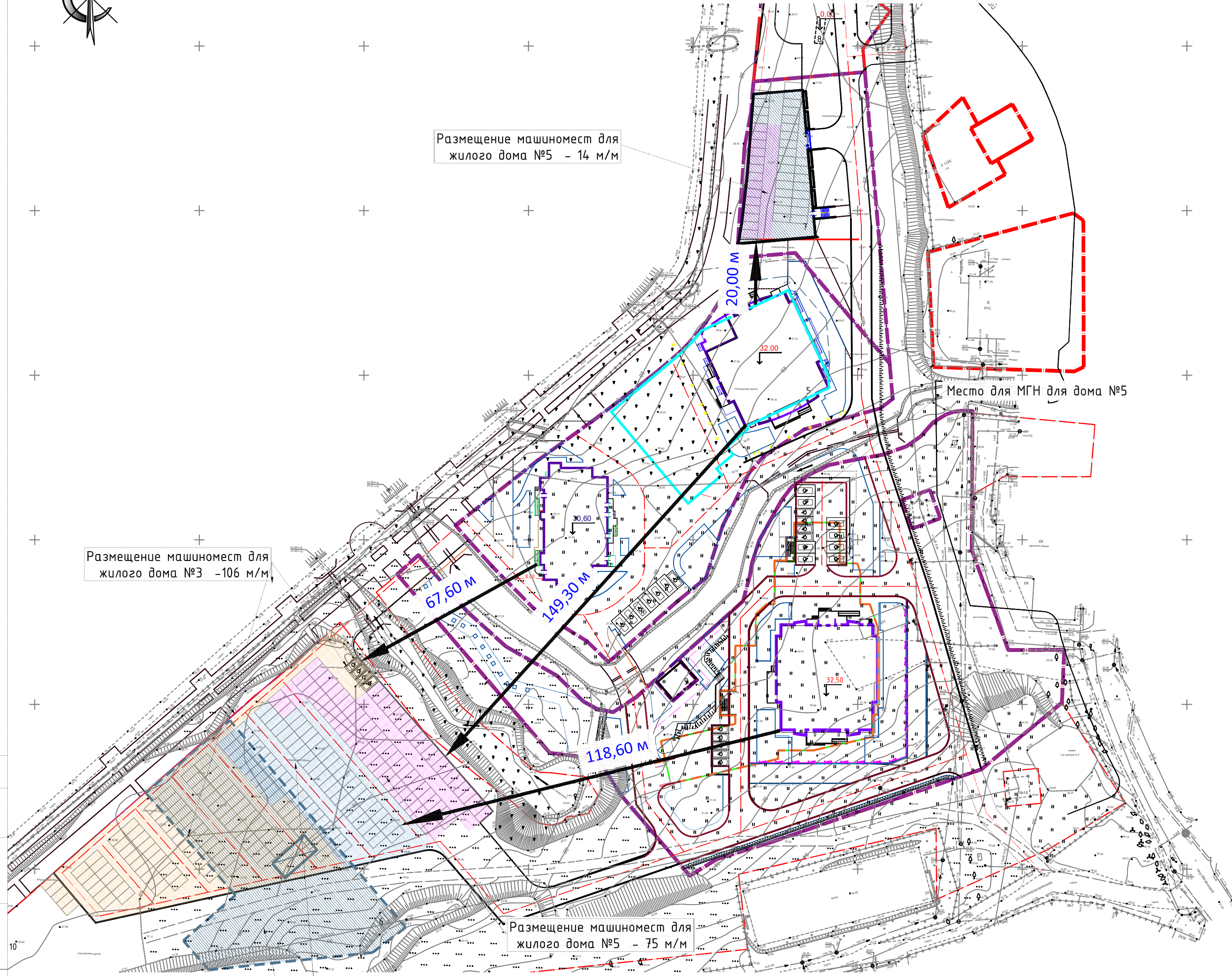
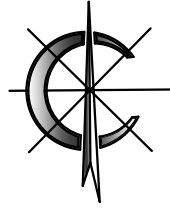
СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инва. N подл.

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



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

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

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

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

Условные обозначения

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

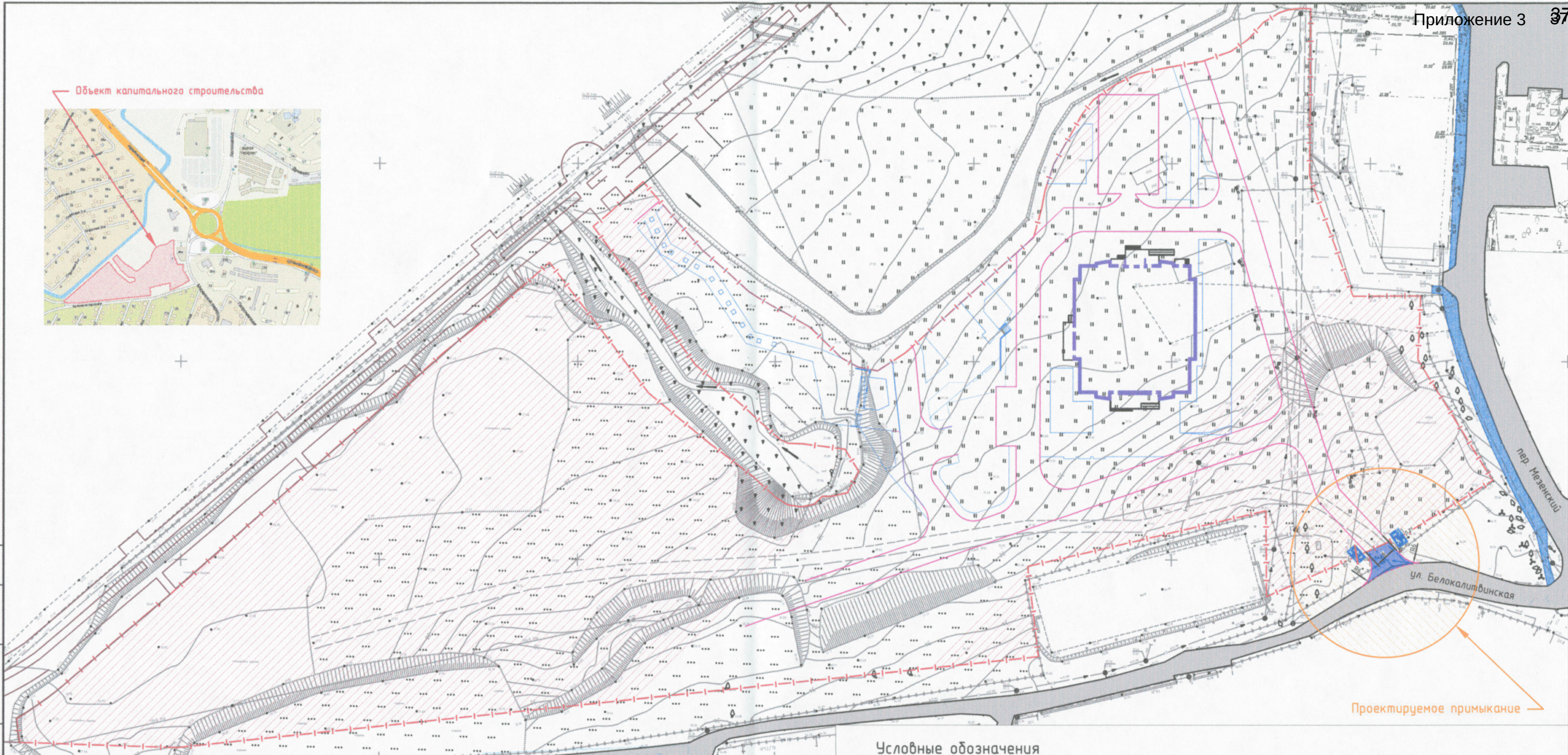
Контур проектируемой подземной парковки поз. 6 по ППМ

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.№

Подпись и дата

Имя, № подл.



Проектируемое примыкание

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

«СОГЛАСОВАНО»
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону
Исполнитель: *Иванов И.И.*
От: *И.И.* 20.12.2022

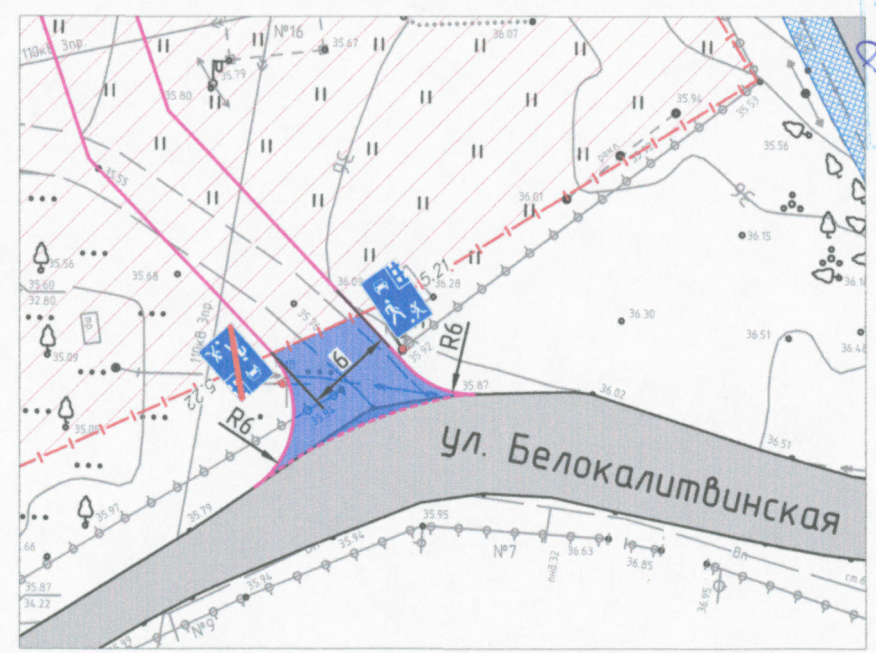
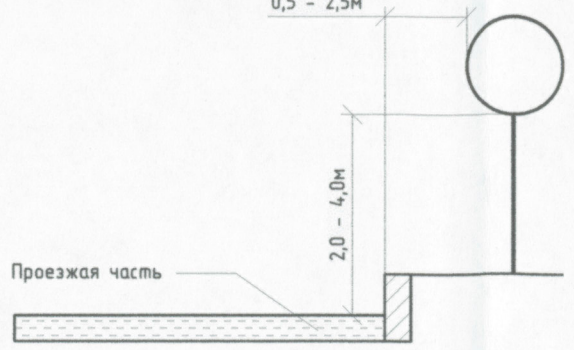


Схема установки дорожных знаков
0,5 - 2,5м

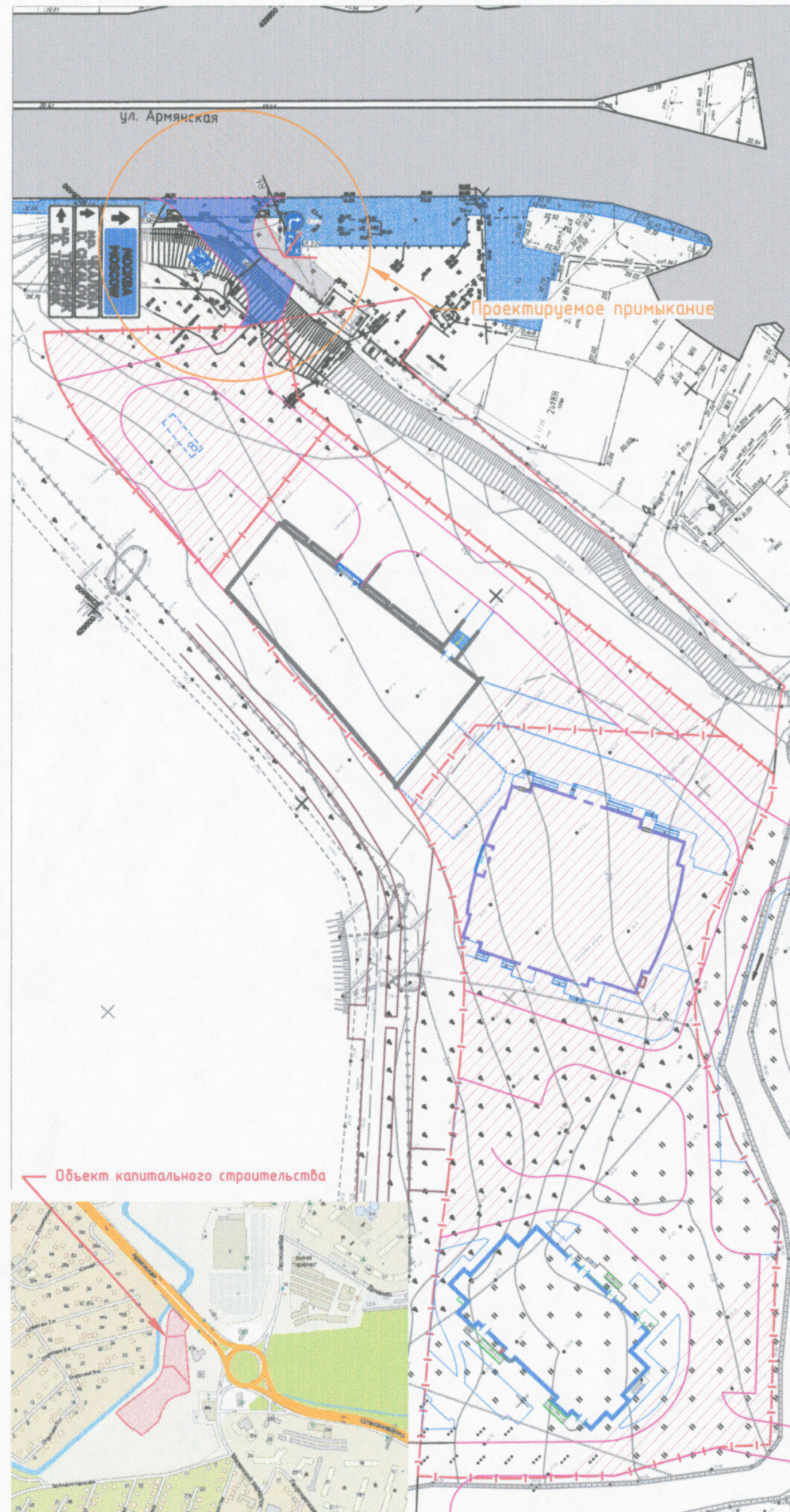


Условные обозначения

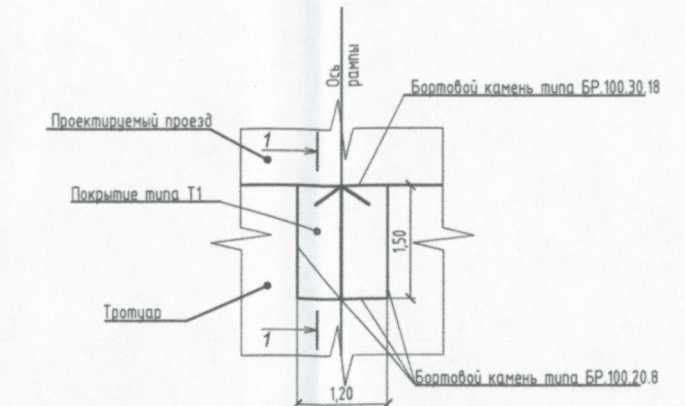
- стойка дорожного знака;
- дорожный знак, по ГОСТ Р 52290-2004;
- покрытие проезжей части а/д;
- проектируемое примыкание;
- существующий тротуар;
- проектируемый бортовой камень БР 100.30.15;
- пониженный бортовой камень.

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

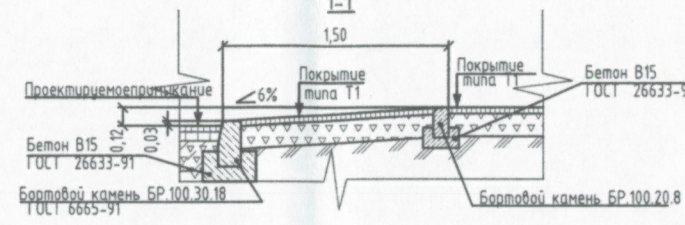
				ПОДД-29/22-1								
				Схема организации (устройства) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Белокалитвинская от земельного участка с КН 61:44-0000000-156095								
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Х.Подп.	Дата	Схема обустройства						
Разработал	Хачатурян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



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

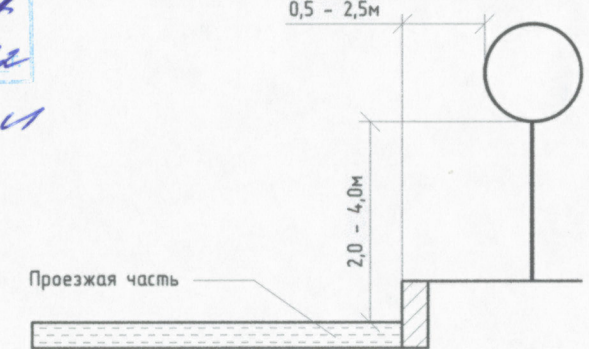


РАЗРЕЗ, М 1:50



«СОГЛАСОВАНО»
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону
Алексей Владимирович Чкалов
01.12.2022
Вместе с Л.С. Рыжовой

Схема установки дорожных знаков



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

Условные обозначения

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

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

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