

ООО "Институт ЖилСтройПроект"

Ростовская обл., г. Волгодонск,  
ул. Индустриальная, 14

Реконструкция объекта незавершенного  
строительством многоквартирного жилого дома  
по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск,  
ул. Индустриальная, 14

Проектная документация

Раздел 2

Схема планировочной  
организации земельного участка  
01.09-22-ПЗУ

Изм.	Ндок.	Подпись	Дата

2023 г.

ООО "Институт ЖилСтройПроект"

Ростовская обл., г. Волгодонск,  
ул. Индустриальная, 14

Реконструкция объекта незавершенного  
строительством многоквартирного жилого дома  
по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск,  
ул. Индустриальная, 14

Проектная документация

Раздел 2

Схема планировочной  
организации земельного участка  
01.09-22-ПЗУ

Директор ООО "Институт ЖилСтройПроект"

И.А. Потогина

Главный архитектор проекта

И.О. Стурова

Главный инженер проекта

Н.В. Коломиец

Изм.	Ндок.	Подпись	Дата

2023 г.

## Содержание раздела (начало)

Стр.	Наименование	Примечания
	Обложка	
	Титульный лист	
3	Содержание раздела	
4	Состав проектной документации	
7	Справка главного инженера проекта	
	Текстовая часть (01.09-22-ПЗУ.ТЧ)	
8	2.1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	
9	2.2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.	
9	2.3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).	
10	2.4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	
11	2.5. 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.	
11	2.6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	
12	2.7. Описание решений по благоустройству территории.	
14	2.8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

01.09-22-ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата				
ГИП		Коломиец			04.23	Реконструкция объекта незавершенного строительством многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Карпов			04.23		П	1	1
Н.контр.		Стурова			04.23	Содержание раздела 2	ООО «Институт ЖилСтройПроект» г. Волгодонск		

## Содержание раздела (окончание)

Стр.	Наименование	Примечания
	Графическая часть (чертежи марки 01.09-22-ПЗУ.ГЧ)	с.15 - 20
15	Лист 1 - Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	
	Ситуационный план	
16	Лист 2 - План организации рельефа. М 1:500	
17	Лист 3 - План земляных масс. М 1:500	
18	Лист 4 - Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
19	Лист 5 - План благоустройства территории. М 1:500	
20	Лист 6 - Конструкции покрытий М1:20	
21-22	Расчеты	
23-35	Приложения	
36	Таблица регистрации изменений	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв.№

01.09-22-ПЗУ.С

Лист

2



## Состав проектной документации (начало)

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
1	01.09-22 -ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	01.09-22 -ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	01.09-22-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	01.09-22-КР	Раздел 4. Конструктивные решения и объемно-планировочные	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий содержание технологических решений	
5	01.09-22-ИОС.1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
6	01.09-22 -ИОС.2	Подраздел 2. Система водоснабжения	
7	01.09-22-ИОС.3	Подраздел 3. Система водоотведения	
8	01.09-22 -ИОС.4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
9	01.09-22 -ИОС.5	Подраздел 5. Сети связи	
10	24-23-ИОС 5.6	Подраздел 6. Система газоснабжения	
11	01.09-22 -ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
12	01.09-22-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
13	01.09-22 -ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
14	01.09-22 -ПБ2	Часть 2. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Автоматика систем противо-	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

01.09-22-ПЗУ.СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
					04.23	Реконструкция объекта незавершенного строительства многоквартирного жилого дома	П	1	2
					04.23				
						Состав проектной документации		ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск	
					04.23				

## Состав проектной документации (окончание)

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
		дымной защиты	
15	01.09-22 -ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	
16	01.09-22 -ЭЭФ	Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	
	01.09-22 -ТБЭ	Раздел 11. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
17	01.09-22 -НПКР	Раздел 11.1. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома	

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

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01.09-22-ПЗУ.СП				

В настоящей документации все технические решения по сооружениям, конструкциям, оборудованию и технологической части приняты и разработаны в полном соответствии с действующими на дату выпуска проекта нормами и правилами, включая правила пожарной безопасности.

При соблюдении правил технической эксплуатации, а также требований техники безопасности и пожарной безопасности, эксплуатация сооружений по данному проекту безопасна.

Главный инженер проекта

В.Н. Коломиец

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	01.09-22-ПЗУ.СГ								
			Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата			
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	ГИП		Коломиец		04.23	Реконструкция объекта незавершенного строительства многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
			Разраб.		Карпов		04.23		П	1	1
			Н.контр.		Стурова		04.23	Справка главного инженера	ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск		

## 2.1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок, для реконструкции объекта незавершенного строительства под многоквартирный жилой дом расположен по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14.

Участок строительства жилого дома расположен в южной части частично застроенного микрорайона В-17 с развитой инфраструктурой, в новой части г. Волгодонска, по ул. Индустриальной, 14. С севера и северо-запада данный участок граничит с земельными участками 10-этажного жилого массива, . С востока и юго-востока расположены свободные от застройки муниципальные земли. С юга и юго-запада примыкают участки магазина и кафе.

Проектируемое здание жилого дома расположено на землях, предназначенных для жилой застройки и размещения объектов социальной сферы. Участок свободен от застройки, имеется котлован с незавершённым строительством жилого дома, небольшое количество сохраняемых деревьев.

Площадь земельного участка по ГПЗУ за номером RU 61202000-2023-0110 от 21.04.2023 г. составляет 3087 м<sup>2</sup>. Земельный участок расположен в зоне жилой застройки второго типа (Ж-2/23) Подзона "В".

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографической основе, полученной в результате инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "Архпроект" в 2022 г. Рельеф участка спокойный с уклоном в юго-западном направлении, с перепадом отметок поверхности земли 51,92-50,66, отметка дна существующего котлована 48,43. Система высот Балтийская. Система координат - МСК-61.

Геологические изыскания, выполнены ООО "Градостроитель" в 2022 г. В геологическом строении исследуемой территории до разведанной глубины 25.0 м принимают участие делювиальные четвертичные суглинки, с поверхности перекрытые техногенными насыпными грунтами. Техногенные насыпные грунты вследствие небольшой толщины прорезываются фундаментами и в элементы на выделены. Суглинки ИГЭ-1 обладают просадочными свойствами и залегают до глубины 3,5-4,4 м (абс. отм. 44.85-47.7 м). Грунтовые воды залегают на глубине 3,3-7,2 м (абс. отм. 50.13-50.39 м). Площадка отнесена к I типу грунтовых условий по просадочности. Сейсмичность участка - 6 баллов.

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	01.09-22-ПЗУ.ТЧ								
			Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата			
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	ГИП	Коломиец			04.23	Реконструкция объекта незавершенного строительством многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
			Разраб.	Карпов			04.23		П	1	7
			Н.контр.	Стурова			04.23	Текстовая часть	ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск		

Среднегодовое количество осадков составляет 388-401 мм. Наибольшая высота снежного покрова отмечается обычно в первой декаде февраля и достигает 13-17 см, а в отдельные годы до 28 см. Средняя глубина промерзания почвы 57 см, наибольшая - 82 см.

Преобладающими ветрами являются ветры восточного направления. Повторяемость ветров восточной четверти в это время достигает 55-65%, в тёплое время года - 45-50% за счет учащения северных ветров. Самым тёплым месяцем является июль - скорость ветра 3,7-4,1 м/сек.

**2.2 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

Земельный участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий: охранный зона инженерных коммуникаций площадью 128,00 м.кв. – вынос сетей из-под пятна застройки. Реестровый номер границы: 61.48.2657. Учетный номер части 61:48:0040242:33/3. Вид ограничения(обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса российской Федерации.

**2.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Многоэтажная жилая застройка не оказывает отрицательного воздействия на среду обитания и здоровье человека, санитарно-защитная зона не предусматривается.

**2.4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

Разрешенное использование земельного участка – для строительства многоквартирного жилого дома. Планировочная организация земельного участка разработана в соответствии с документом об использовании участка - градостроительный план земельного участка (КН 61:48:0040242:33) № РФ – RU 61202000-2023-0110 от 21.04.2023 г.

На земельном участке находится обременение - охранный зона инженерных коммуникаций (сетей водоснабжения). На основании Письма Комитета по управлению имуществом г. Волгодонска №52.35.1 - 43/1796 от 05.06.23 разрешена реконструкция участка сетей водоснабжения (вынос сетей с проектируемого участка), находящихся в муниципальной собственности.

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

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	01.09-22-ПЗУ.ТЧ				

## Сравнительная характеристика предельных показателей по ГПЗУ и проектных решений:

№	Предельные показатели по ГПЗУ	Проектные решения
1) max/ min площадь участка, м <sup>2</sup>	нет ограничений /1000	3087
2) минимальные отступы от границ земельного участка, м	2	2,45
3) max количество этажей (Письмо Администрации г. Волгодонска №52- 5.1-13/823 от 05.06.23)	20	5
4) максимальный процент застройки, %	75	28
5) высота зданий, м	70	16,015
6) отступ от красной линии, м	5	5,3
7) площадь обременений (охранной зоны инженерных коммуникаций): (водопровод), 61:48:0040242:33/3, м <sup>2</sup>	128	128

Расположение проектируемого здания и его ориентация по сторонам света обусловлены существующим, ранее возведенным фундаментом объекта (фундаментная плита блок-секции №3). За отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке на местности 52,60 м.

Проектируемый многоквартирный дом - здание с количеством этажей 5, с общими размерами в осях 60,50 x 13,50 м. Размеры секций в осях: секция 1 - 19,44x13,5м, секция 2- 19,44x13,5 м, секция 3 - 19,44x13,5 м. Высота здания от отмостки до верха кровли 16,015 м. Высота от поверхности проезда для пожарных машин до открывающегося проема (окна) верхнего этажа 10,605 м.

Расчетное количество парковочных мест составляет 29.

На рассматриваемом земельном участке размещаются 3 места. Недостающее количество парковочных мест (26), на основании письма Комитета по управлению имуществом города Волгодонска о№52.3.5.1-42/725 от 05.04.2023 г., будет располагаться на земельном участке общего пользования кадастрового квартала 61:48:0040242. Схема организации открытой парковки автомобилей с выездом на улицу Гагарина (шифр 55.03-23-ПЗУ) согласована с отделом ГИБДД МУ МВД России "Волгодонское", с МКУ "ДСиГХ".

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста предусмотрена игровая площадка, расстояние от которой до окон жилых домов 12 м, что не противоречит СП 42.13330.2016.

На территории земельного участка для занятий физкультурой запроектирована площадка с тренажерами, расстояние от ближайшей до окон жилых зданий составляет 12 м, что не противоречит СП 42.13330.2016, т.к. на площадке предусмотрены занятия (с

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Лист
						3

01.09-22-ПЗУ.ТЧ

наименьшими шумовыми характеристиками). Для занятий физкультурой (для шумных видов спортивных игр с наибольшими шумовыми характеристиками) предоставлена площадка в пешеходной доступности на стадионе микрорайонного значения.

Для прохода пешеходов по территории запроектированы тротуары шириной 1,5-2,0м с покрытием асфальтобетоном.

Площадка для мусороконтейнеров будет располагаться на земельном участке общего пользования кадастрового квартала 61:48:0040242 на основании Постановления Администрации города Волгодонска от 05.06.2023 №1439 "О согласовании создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на территории МО г. Волгодонск" и "Схемы расположения площадки для сбора ТКО", (шифр 01.09-22-ПЗУ.ГЧ), согласованной с собственниками инженерных коммуникаций в 05.23 г.

**2.5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Площадь участка	– 0,3087 га
Площадь застройки	– 855,0 м2
Площадь дорожных покрытий	– 1088,0 м2
Площадь озеленения	– 1144,0 м2
Плотность застройки	– 28%
Процент озеленения	– 37 %

**2.6 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**

Решения по инженерной подготовке территории принимаются на основании инженерных изысканий: геодезических и геологических на участок строительства.

Согласно материалам обследования, исследуемый объект в эксплуатацию не вводился, строительство остановлено в 2014 г, консервация не проводилась. Фундамент ленточный из монолитного железобетона, высота фундамента 500 мм. В ходе обследования на поверхности фундамента видимых дефектов не обнаружено. Гидроизоляция фундамента не нарушена. Отмостка вокруг здания полностью отсутствует.

Проектом предусматривается защита от поверхностных и паводковых вод устройством вокруг здания отмостки с уклоном от здания, а также вертикальной планировкой участка для отвода вод на грунт и твердое покрытие проездов, откуда ливневые стоки попадают в городские очистные системы.

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

										Лист
										4
Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подпись	Дата	01.09-22-ПЗУ.ТЧ				

### 2.7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проект вертикальной планировки территории жилого дома выполнен на основании топографического плана М 1:500 методом проектных горизонталей.

Проект вертикальной планировки выполнен с учётом существующих отметок поверхности земли, покрытий примыкающих улиц, проездов, тротуаров, глубины заложения существующих и проектируемых подземных сетей.

Рельеф участка спокойный, с уклоном в юго-западном направлении. Согласно данным инженерно-геологических изысканий плодородный слой почвы на территории строительства отсутствует.

Сопряжение планируемой территории с существующей производится с уклонами от здания и организацией отведения дождевых и талых вод по проектируемым проездам в существующую ливневую канализацию на ул. Индустриальной.

С учётом отметок покрытия существующих проездов, примыкающих к участку, продольные уклоны проектируемых проездов приняты 6,4-80 ‰.

Проектом предусматривается выполнение уклонов на путях передвижения маломобильных групп населения согласно нормативным.

### 2.8. Описание решений по благоустройству территории

Проект благоустройства территории вокруг объекта разработан с учётом особенностей застройки и регулярности движения автомобильного транспорта.

Существующая территория не благоустроена. Проектом предусмотрена разработка новых участков твёрдого покрытия, устройство парковок для временного хранения автотранспорта, проездов и пешеходных дорожек, отмосток, площадок для занятий физкультурой, отдыха населения, детских игровых и площадок хозяйственного назначения. Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на участке проектируемого объекта предусматриваются мероприятия по озеленению. Производится посев многолетней травы на участках газонов. Планировочная организация участка решена с учётом потребностей инвалидов.

На территории застройки предусматривается устройство площадок и проездов с асфальтобетонным покрытием. Для прохода жильцов дома к проектируемому зданию и по территории, предусматривается устройство тротуаров с покрытием из асфальтобетона.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подпись	Дата	01.09-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5



Для детей запроектирована детская площадка с МАФ. Для занятия физкультурой запроектирована спортивная площадка, с размещенным на ней спортивными тренажерами. Площадки для занятия физкультурой - 152 м², в т.ч. площадка для занятия физкультурой на земельном участке - 81,7 м²; площадка (предоставлена в пешеходной доступности стадион микрорайонного значения) - 70,3 м². На спортивной и детской площадках предусмотрено покрытие из растительного грунта с засевом трав по дренажному слою из гравия фракции 20-50 мм - 15 см.

На свободной от застройки территории устраивается садово - парковый газон. Засев газонов производится по плодородному слою.

Для удаления отходов предусмотрена площадка для мусороконтейнеров с асфальтобетонным покрытием.

(План благоустройства и озеленения представлен на листе №5 графической части).

**Проектом предусматриваются следующие типы покрытий:**

**проездов, стоянок автомобилей:**

- мелкозернистый асфальтобетон ГОСТ 9128-97 - 5 см
- крупнозернистый асфальтобетон ГОСТ 9128-97 - 7 см
- щебень фракции 40-70мм, М600 - 30 см
- песок средней крупности ГОСТ 8736-93 - 15 см
- грунт основания, уплотнённый до  $\gamma_{ск}=1,65$  т/м3

**дорожек, площадок ПО, ПС, МС:**

- мелкозернистый асфальтобетон ГОСТ 9128-97 - 5 см
- щебень фракции 20-50мм, М300 - 15 см
- песок средней крупности ГОСТ 8736-93 - 10 см
- грунт основания, уплотнённый до  $\gamma_{ск}=1,65$  т/м3

**площадок СП, ДИП:**

- растительный грунт - 15 см
- гравий фракции 20-50 мм - 15 см

**отмостки:**

- мелкозернистый асфальтобетон ГОСТ 9128-97 - 4 см
- цементобетон класса В 15 - 15 см
- грунт основания, уплотнённый до  $\gamma_{ск}=1,65$  т/м3

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

01.09-22-ПЗУ.ТЧ

Ведомость проездов, дорожек, тротуаров, площадок с твёрдым покрытием

№№ п.п.	Наименование	Площадь покрытия, м2	
		в границах участка	вне границ участка
1	Проезды, стоянки с бордюром из бортового камня БР 100.30.15	558,0	332,0
2	Дорожки, тротуары, площадки с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	337,0	12,0
3	Отмостка с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	193,0	

**2.9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Объект расположен на площадке, прилегающей к следующим транспортным коммуникациям:

- внутриквартальный проезд с выездом на ул. Гагарина.

Проектируемые противопожарные проезды шириной 4,2 м располагаются с двух продольных сторон проектируемого здания жилого дома и непосредственно связаны с существующим противопожарным внутриквартальным проездом.

Проезды обеспечивают доступ с лестниц пожарных машин ко всем квартирам и помещениям проектируемого объекта.

Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания составляет от 5 до 8 метров.

Конструкция дорожного полотна пожарного проезда рассчитана на нагрузку весом не менее 16 т на ось.

Существующие пути пешеходных потоков не затрагиваются и не изменяются.

Проектом предлагается дополнительная сеть пешеходных дорожек для обеспечения удобных связей в застройке и беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения на креслах-колясках.

Таким образом предполагается, что эксплуатация объекта не повлияет отрицательно на существующую транспортную инфраструктуру.

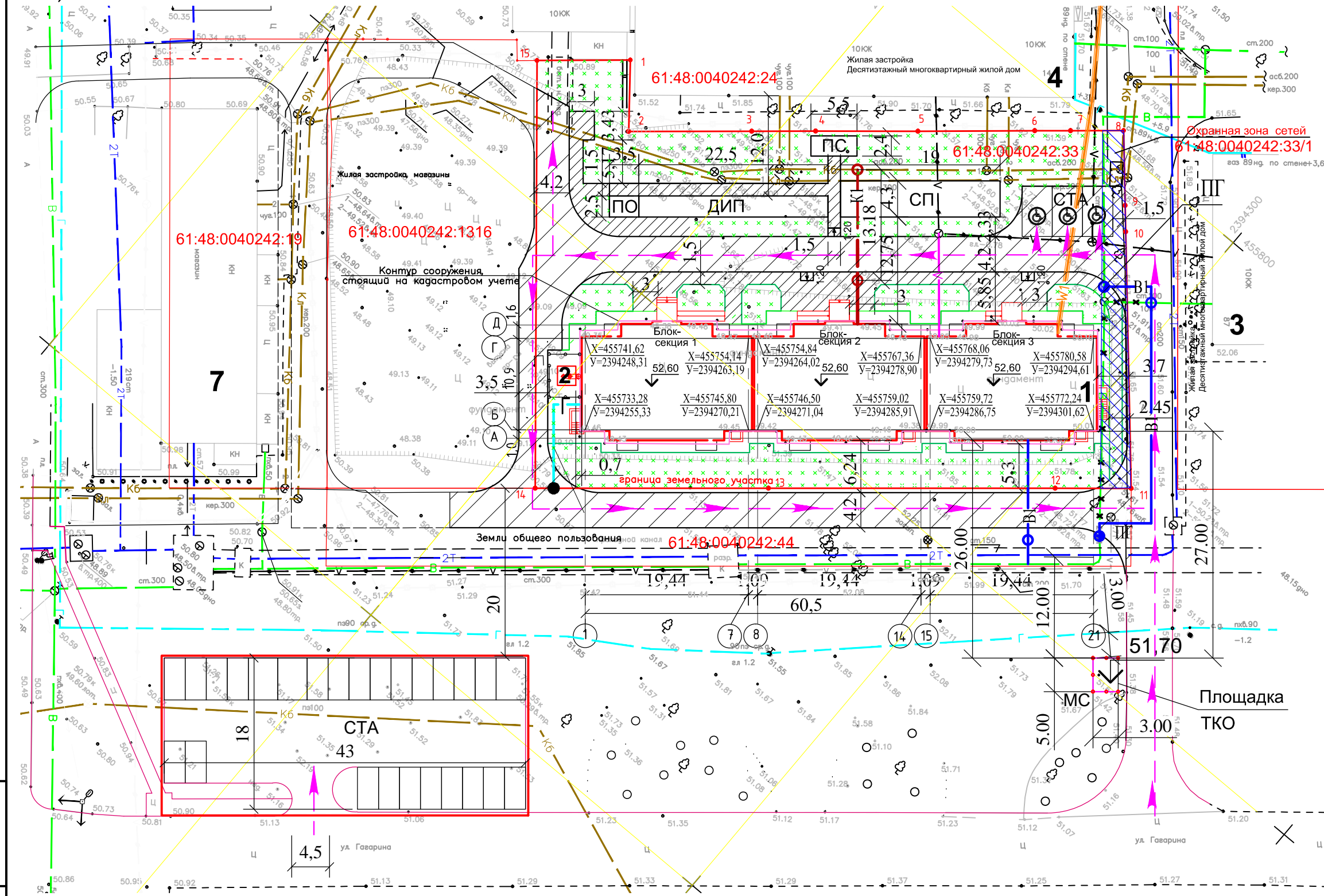
Значения уклонов по проектируемым проездам и пандусам не превышают нормативные.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подпись	Дата	Лист
						7

01.09-22-ПЗУ.ТЧ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М1:500



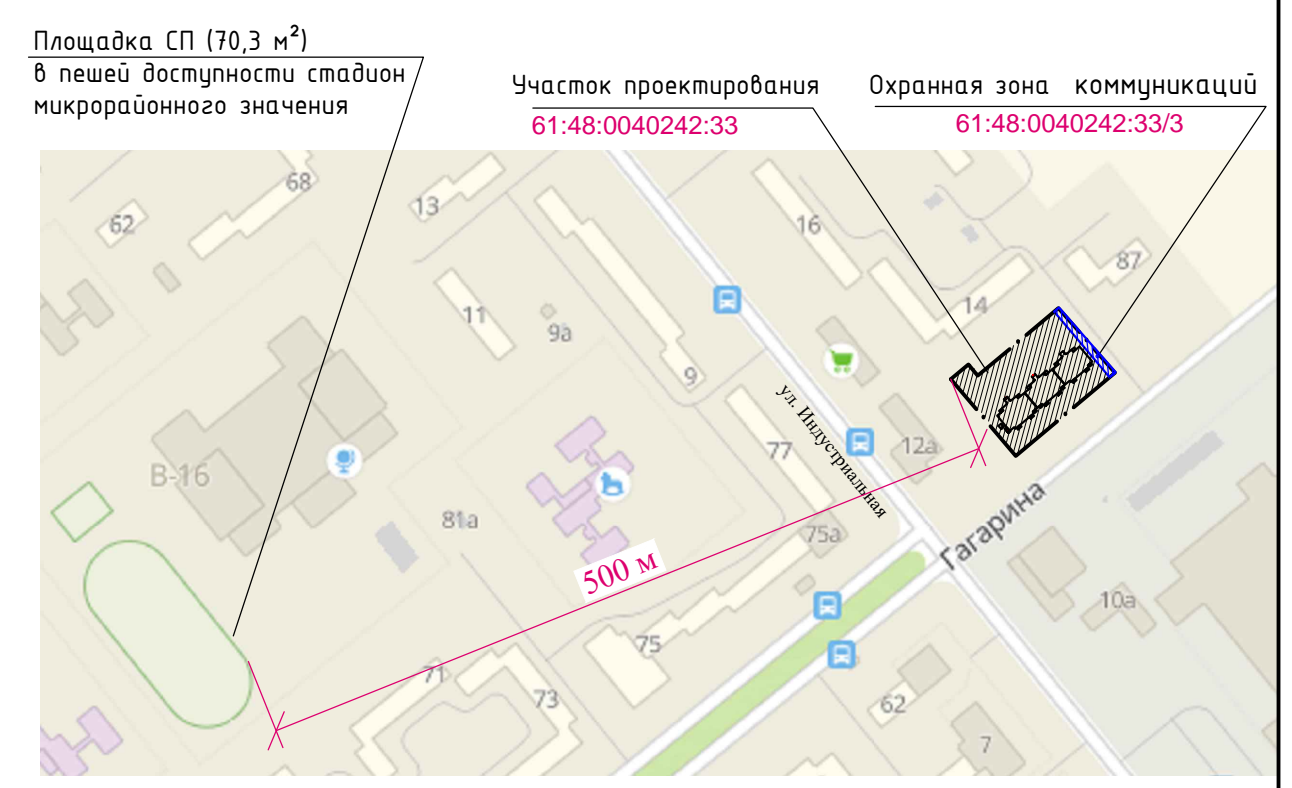
БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА

Поз.	Наименование	Кол-во	Ед. изм.	Примечание
1	Площадь участка по ГПЗУ	3087,0	м <sup>2</sup>	
2	Площадь участка выделенного для проектирования	3087,0	м <sup>2</sup>	
3	Площадь застройки	855,0	м <sup>2</sup>	
4	Площадь покрытий	1088,0	м <sup>2</sup>	
5	Площадь озеленения	1144,0	м <sup>2</sup>	

Перечень координат точек ЗУ 61:48:0040242:33

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	455770.44	2394231.09
2	455763.81	2394236.41
3	455773.26	2394247.61
4	455778.17	2394253.42
5	455786	2394262.75
6	455794.99	2394273.35
7	455797.74	2394276.6
8	455801.81	2394281.42
9	455795.1	2394287.3
10	455792.76	2394289.36
11	455769.8	2394309.53
12	455763.99	2394302.61
13	455742.02	2394276.5
14	455724.34	2394255.48
15	455763.24	2394222.63

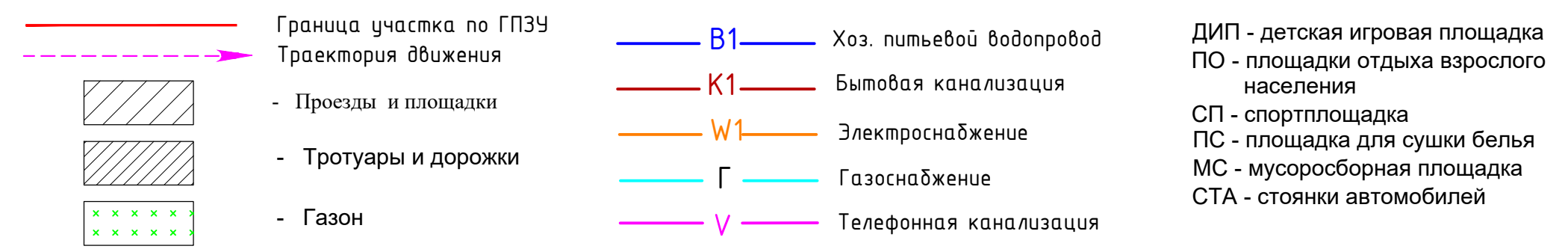
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	все-го	застройки		общая нормируемая		здания	всего
						здания	всего	здания	всего		
1	Реконструируемый 3-секционный многоквартирный жилой дом (индивидуальный проект)	4	1	4	4	855,0	862,0	4	—	12205,70	12205,70
2	Котельная (проектируемая)	—	1	—	—	7,0	—	—	—	—	—
3-5	Многоквартирные панельные жилые дома (существующие)	10	3	—	—	—	—	—	—	—	—
6	Магазин продуктовый (существующий)	2	1	—	—	—	—	—	—	—	—
7	Кафе (существующее)	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



1. Система высот - Балтийская.
  2. Система координат - МСК-61.
  3. Условные обозначения, кроме оговоренных, выполнены по ГОСТ 21.508-93.
  4. Радиусы закруглений по кромке проезжей части - 6,0 м.
  5. Ширина отсыпки 1,5 м.
  6. Ширина дорожек 1,5 м (кроме оговоренных).
  7. Ширина проездов 4,2 м (кроме оговоренных).
  8. Размеры указаны в метрах от цоколя реконструируемых зданий блок-секций 1, 2, 3.
- ДИП - детская игровая площадка  
ПО - площадки отдыха взрослого населения  
СП - спортплощадка  
ПС - площадка для сушки белья  
МС - мусоросборная площадка  
СТА - стоянка автомобилей

01.09-22-ПЗУ.ГЧ

Адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14

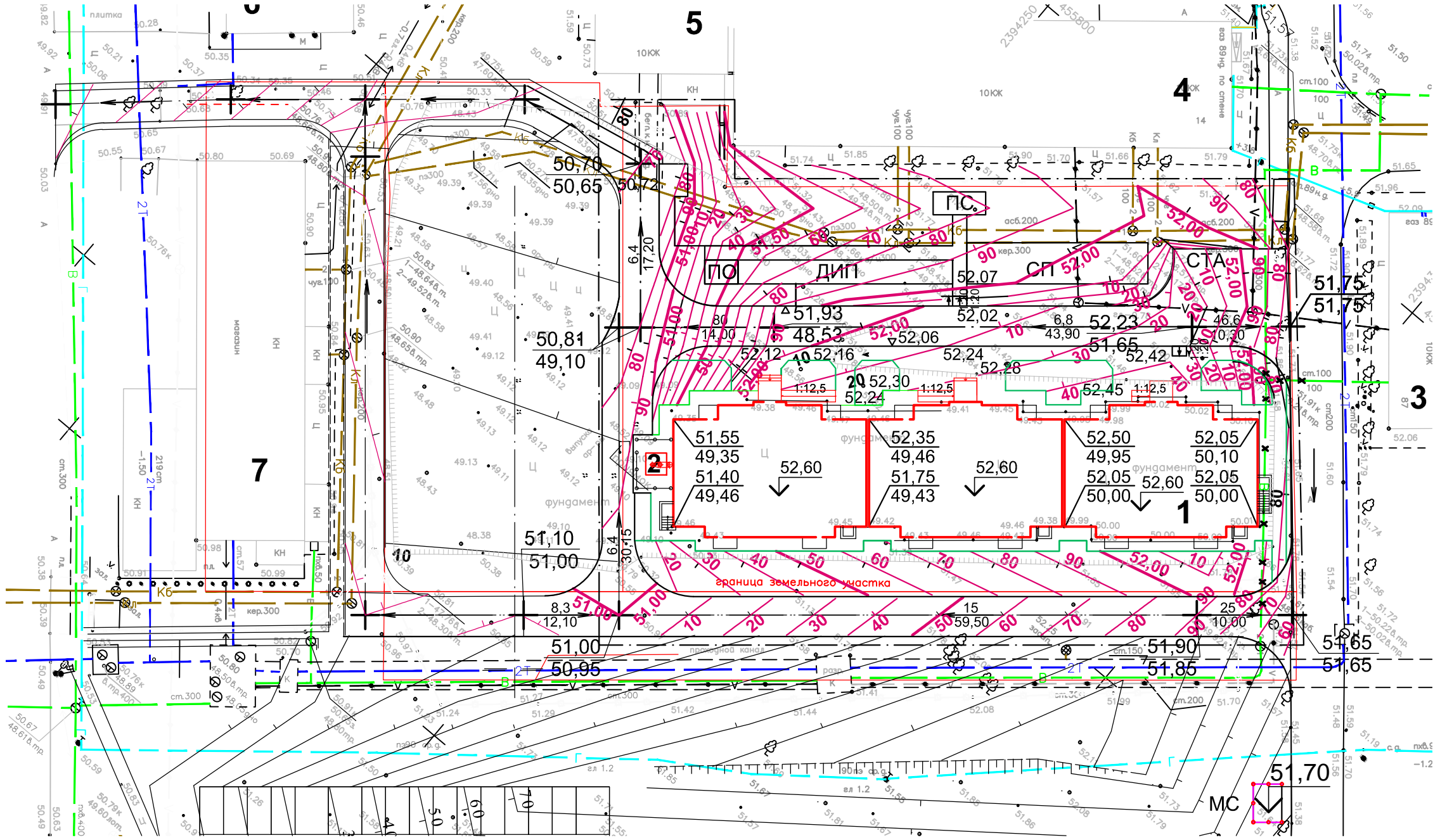
Изм.	Кол.	Лист	Ндоп.	Подп.	Дата	Реконструкция многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
					04.23		Схема планировочной организации земельного участка. М1:500 Ситуационный план	П	1
Разработал		Карпов			04.23				
ГИП		Коломиец							
Н.контр.		Стурова			04.23				

ООО "Институт ЖилСтройПроект"  
г. Волгодонск

Ивл. № подл. Подпись и дата Взам. инвл. №



План организации рельефа М1:500



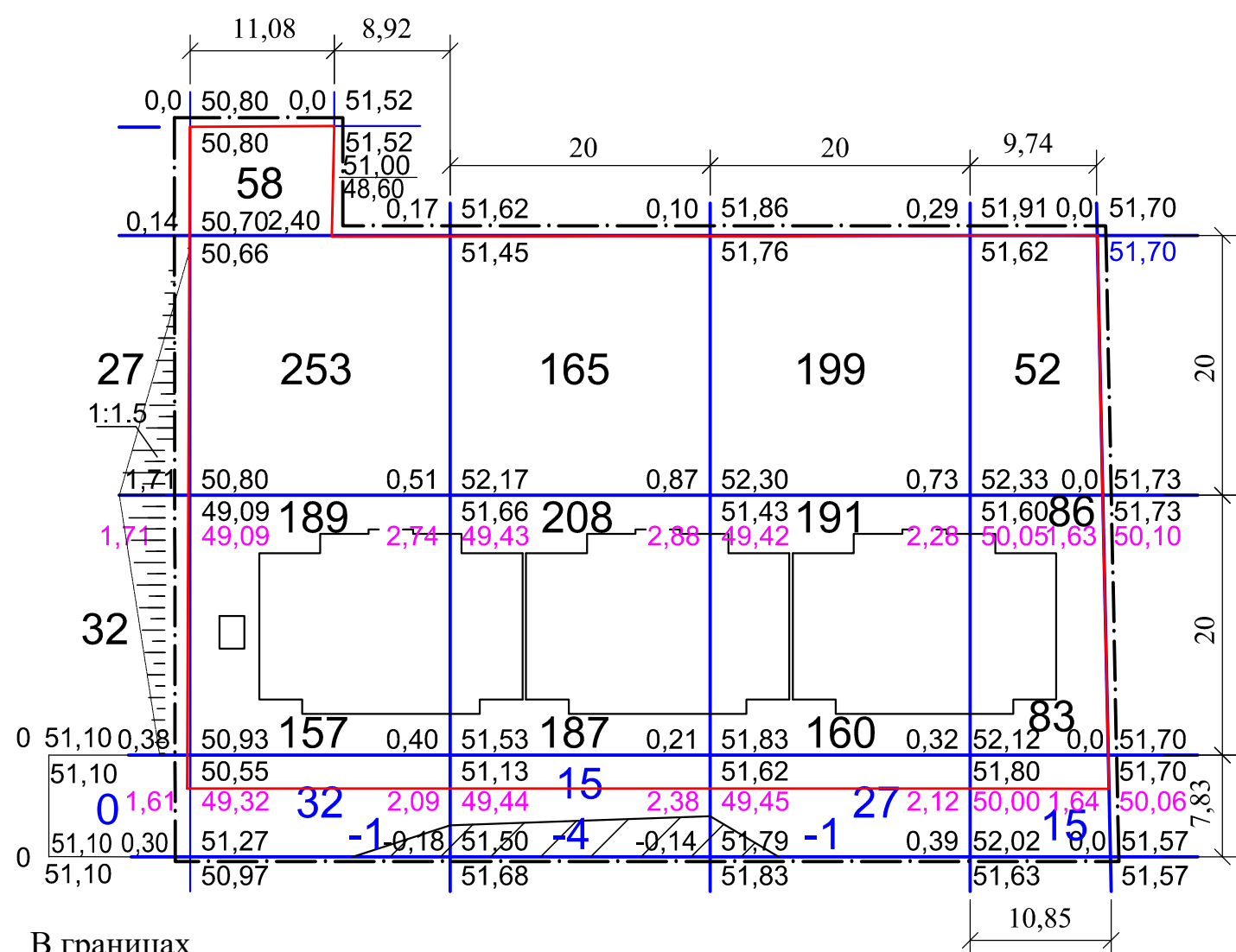
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- 51.05 / 50.69 — Проектная отметка (в числителе) / Фактическая отметка (в знаменателе)
  - 52.60 — Отметка чистого пола 1-го этажа
  - 15 / 29.83 — Уклон, ‰ / Расстояние, м
  - ← — Направление уклона

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

1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений смотреть на листе 1
2. Проектные высотные отметки по проездам, площадкам, тротуарам и дорожкам даны по верху покрытия, а по газонам - по верху плодородного слоя грунта.
3. Линейные размеры, высотные отметки указаны в метрах.

						01.09-22-ПЗУ.ГЧ			
						Адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14			
Изм.	Кол.	Лист	Индок	Подп.	Дата	Реконструкция многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Карпов			04.23		П	2	
Проверил		Коломиец			04.23				
Н.контр.		Стурова			04.23	План организации рельефа М1:500	ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск		

## ВЕДОМОСТЬ ОБЪЁМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС



В границах участка

Итого, м3	В границах участка					Всего, м3
	Насыпь(+)*	311	165	199	52	
Выемка(-)	0	—	—	—	—	—

Примеч.: В табл. не включён объём грунта для засыпки пазух фундаментов 1161 м3 (см. ведомость)

Вне границ участка

Итого, м3	Вне границ участка					Всего, м3
	Насыпь(+)*	32	15	27	15	
Выемка(-)	—	1	4	1	—	6

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

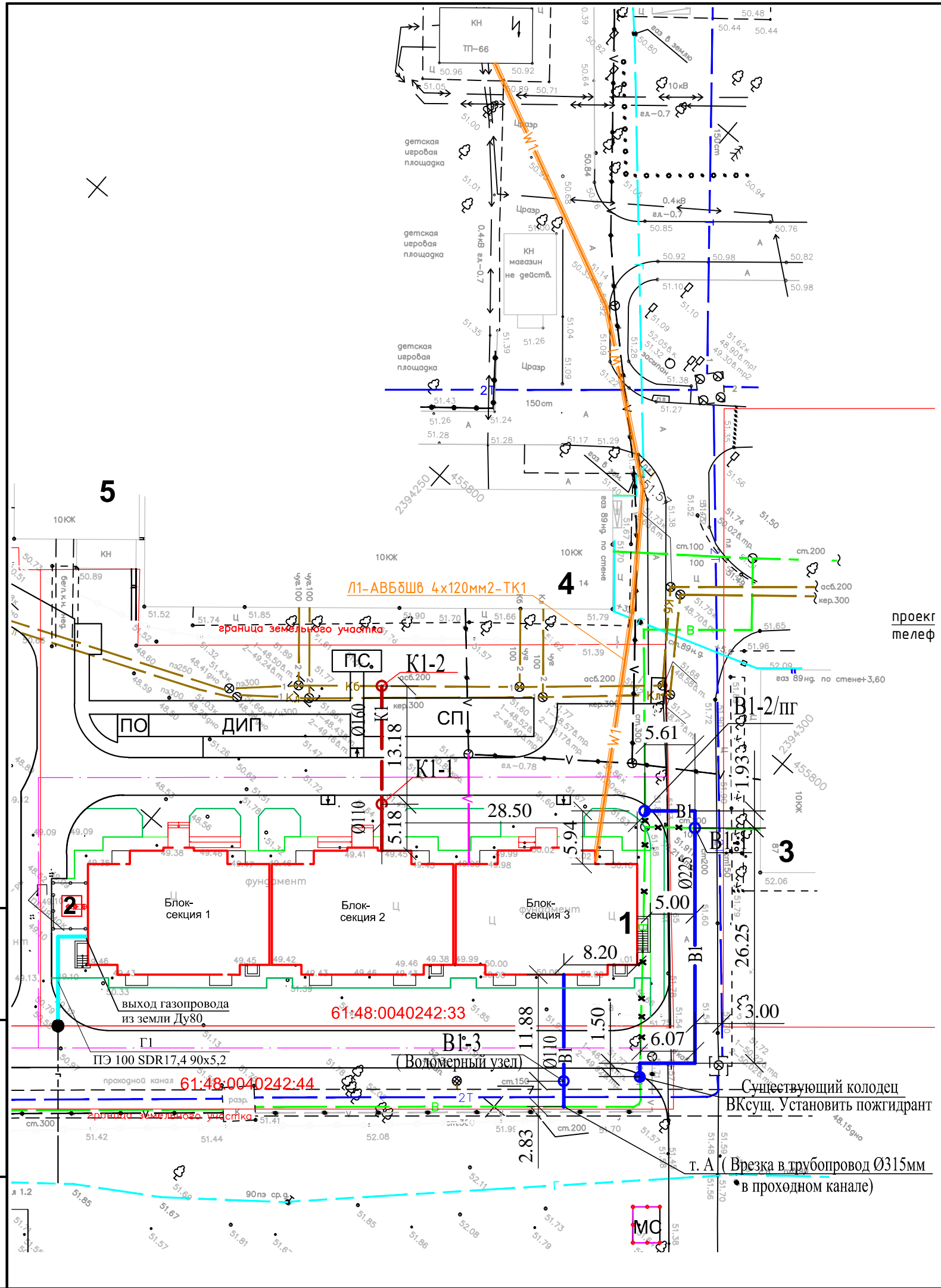
- граница объёмов работ
- рабочая отметка - 0,40 | 51,53 - проектная (красная) отметка земли
- рабочая отметка засыпки пазух фундаментов - 2,09 | 49,44 - существующая (чёрная) отметка земли
- 51,13 - существующая (чёрная) отметка земли
- 49,44 - существующая отметка дна котлована

Наименование грунта	Количество, м3				Примечание
	Жилая застройка		За территорией		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	786	—	89	6	
2. Вытесненный грунт,	—	803	—	190	
в том числе при устройстве:					
а) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок, отмостки	—	604	—	190	
б) корыта для плодородной почвы на участках озеленения	—	199	—	—	
3. Грунт обратной засыпки пазух фундаментов	1161	—	—	—	
4. Поправка на уплотнение 10%	194	—	1	—	
Всего пригодного грунта	2141	803	90	196	
5. Недостаток/избыток пригодного грунта	—	1338	106	—	
6. Плодородный грунт, всего,	—	199	—	—	
в т. ч. используемый для озеленения территории толщ. 0,2 м (недостаток плодородного грунта)	199	—	—	—	
7. Итого перерабатываемого грунта	2340	2340	196	196	

1. Объёмы земляных работ при устройстве инженерных сетей см. соответствующие разделы проекта.
2. Обратную засыпку котлована выполнять с послойным уплотнением грунта.

01.09-22-ПЗУ.ГЧ					
Адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14					
Изм.	Кол.	Лист	Ндоп	Подп.	Дата
Разработал		Карпов			04.23
Проверил		Коломиец			04.23
Реконструкция многоквартирного жилого дома				Стадия	Лист
				П	4
План земляных масс М1:500				ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск	
Н.контр.		Стурова			04.23

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- B1 — Хоз. питьевой водопровод
- K1 — Бытовая канализация
- W1 — Электроснабжение
- Г — Газоснабжение
- V — Телефонная канализация

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений смотреть на листе 1

Взам. инв. №

Подпись и дата

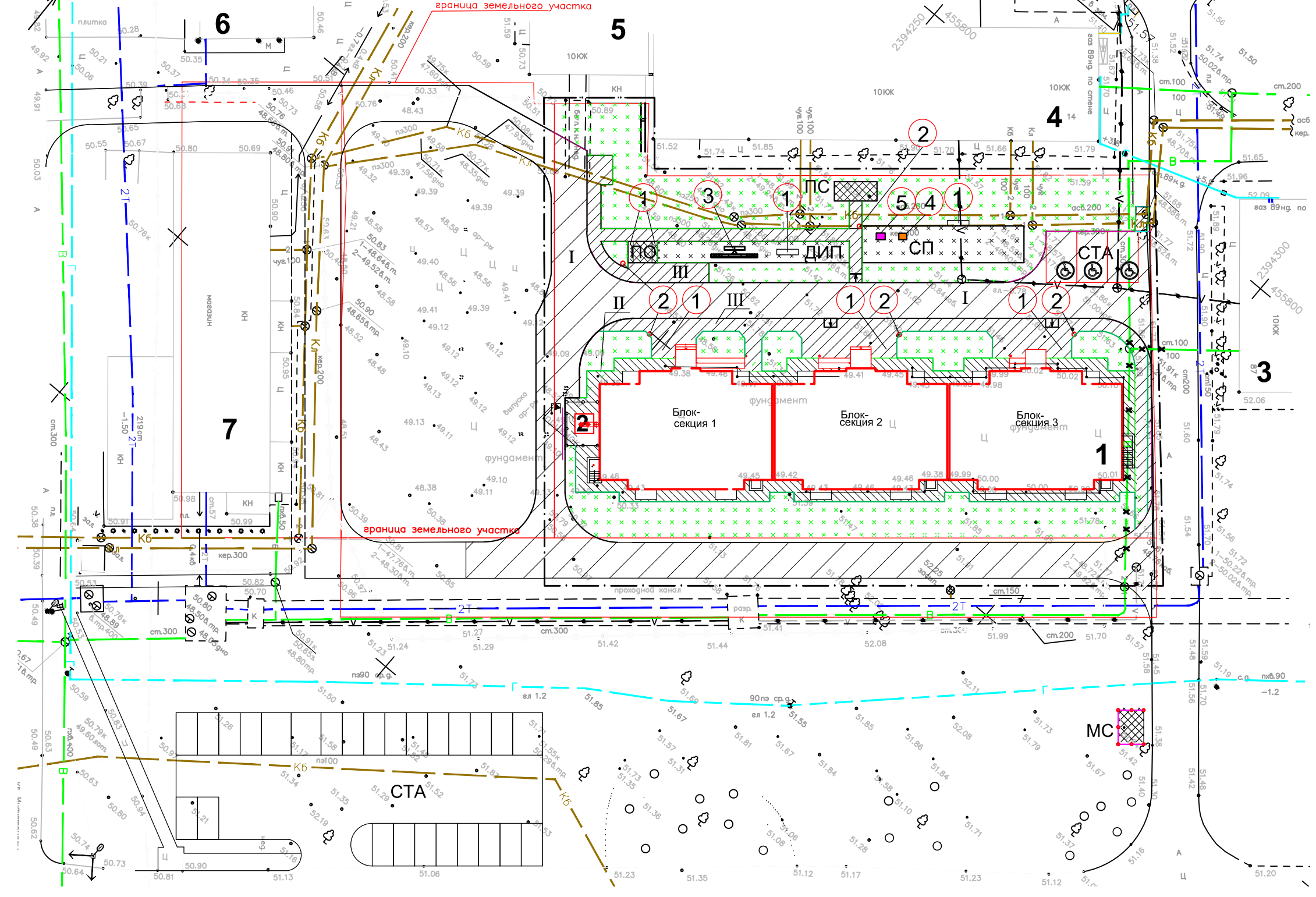
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Ндоп	Подп.	Дата
Разработал	Карпов				04.23
Проверил	Коломиец				04.23
Н.контр.	Стурова				04.23

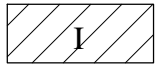


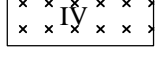
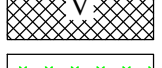
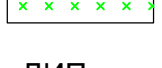
01.09-22-ПЗУ.ГЧ		
Адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14		
Реконструкция многоквартирного жилого дома	Стадия П	Лист 4
Сводный план инженерных сетей М 1:500		ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск



ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА М1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Проезды и площадки
  -  - Отмостка
  -  - Тротуары и дорожки
  -  - Площадки ДИП, СП (покрытие газон)
  -  - Площадки ПО, ПС, МС
  -  - Газон
- ДИП - детская игровая площадка  
 ПО - площадки отдыха взрослого населения  
 СП - спортплощадка  
 ПС - площадка для сушки белья  
 МС - мусоросборная площадка  
 СТА - стоянки автомобилей
- граница объемов работ

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК, ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечание (За территорией)
I	Подъезды и площадки	1	558	332
II	Отмостка	2	193	
III	Тротуары, дорожки	3	317,0	
IV	Площадка для отдыха (ПО)	4	8,7	
	Площадка для сушки белья (ПС)		11,3	
	Мусоросборная площадка (МС)			12
V	Детская игровая площадка (ДИП)	5	56,3	
	Площадка для занятий физической культурой (СП)		81,7	70,3

Бортовой камень БР 100.30.15 - 207 шт. (за территорией - 176 шт.)  
 Бортовой камень БР 100.20.8 - 284 шт. (за территорией - 10 шт.)

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование	Возраст, лет	Кол-во	Примечание (За территорией)
	Газон (в т. ч. газон площадок ДИП и СП)	м <sup>2</sup>	1144	30

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
1		Скамья	7	Предприятие "КСИЛ"
2		Урна	5	
3		Детский игровой комплекс	1	
4		Турник	1	
5		Брусся	1	

- Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений смотреть на листе 1
- Размещение малых архитектурных форм выполнено с учётом расположения существующих и проектируемых инженерных сетей, посадок деревьев.
- Малые архитектурные формы, приобретаемые в торговой сети, должны иметь сертификаты качества и обеспечивать безопасность при эксплуатации.
- Газоны засеять семенами райграса пастбищного из расчёта 7 г/м<sup>2</sup>.
- Мусоросборную площадку МС оградить с 3-х сторон (со стороны газонов). Ограда должна быть глухой, высотой не менее 1,5 м и соответствовать техническим, экологическим, эстетическим нормам.
- По периметру площадки котельной выполнить ограждение высотой 1,5 м из металлической сетки с калиткой.

01.09-22-ПЗУ.ГЧ

Адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14

Изм.	Кол.	Лист	Ндоп.	Подп.	Дата	Реконструкция объекта незавершенного строительства многоквартирного жилого дома	Стация	Лист	Листов
Разработал		Карпов			04.23		П	5	
Проверил		Коломиец			04.23				
Н.контр.		Стурова			04.23	План благоустройства территории М1:500	ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск		

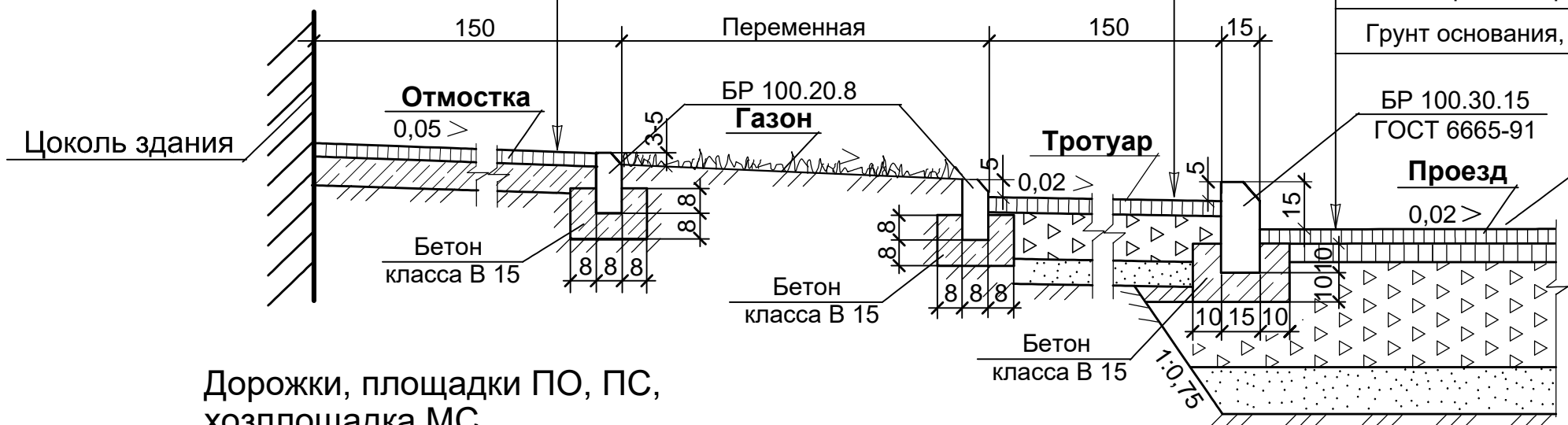
Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

# КОНСТРУКЦИИ ОТМОСТКИ, ТРОТУАРОВ, ПРОЕЗДОВ, ДОРОЖЕК, ПЛОЩАДОК

Асфальтобетон мелкозернистый	- 4 см
Цементобетон класса В15 F50	- 15 см
Грунт основания, уплотнённый до $\gamma_{ск} = 1,65$ т/м <sup>3</sup>	

Асфальтобетон мелкозернистый	- 5 см
Щебень фракции 20-50мм М300	- 15 см
Песок средней крупности	- 10 см
Грунт основания, уплотнённый до $\gamma_{ск} = 1,65$ т/м <sup>3</sup>	

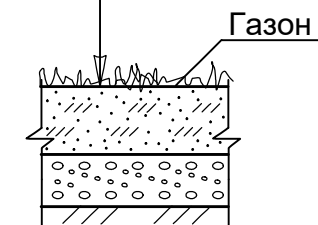
Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой щебёночной смеси, тип Б, марка 1, ГОСТ 9128-97	- 5 см
Асфальтобетон пористый из горячей крупнозернистой щебёночной смеси, марка 1, ГОСТ 9128-97	- 7 см
Щебень фракционированный (фракции 40-70мм) М600, уложенный по способу заклинки, ГОСТ 8267-93	- 30 см
Песок средней крупности ГОСТ 8736-93	- 15 см
Грунт основания, уплотнённый до $\gamma_{ск} = 1,65$ т/м <sup>3</sup>	



Проезды, стоянки, разворотная площадка

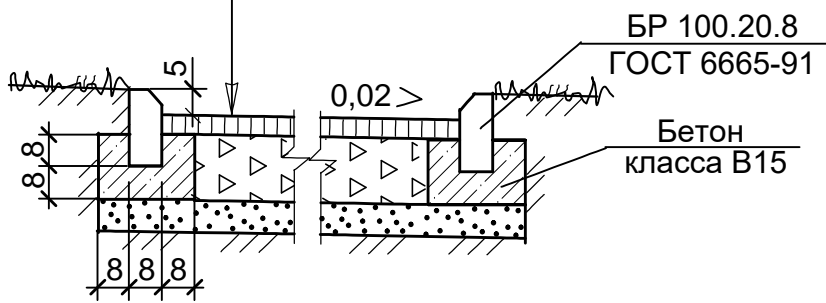
Детская площадка ДИП, спортивная площадка СП

Растительный грунт	- 15 см
Дренажный слой - гравий фракции 20-50мм	- 15 см

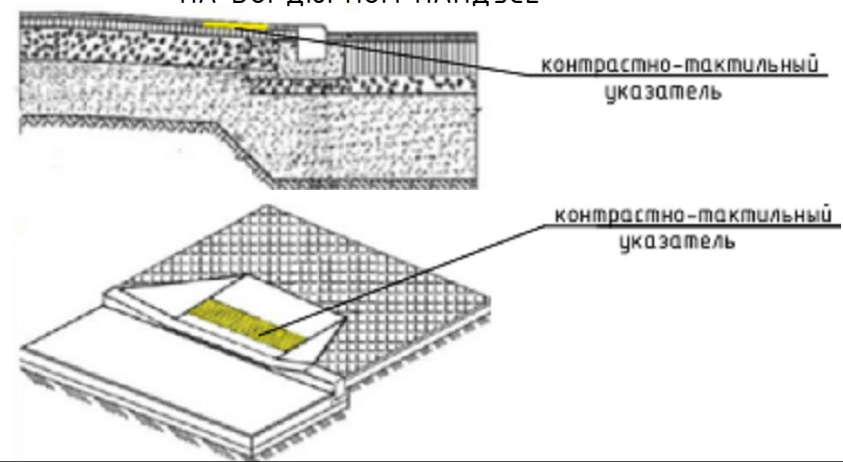


Дорожки, площадки ПО, ПС, хозплощадка МС

Асфальтобетон мелкозернистый	- 5 см
Щебень фракции 20-50мм М300	- 15 см
Песок средней крупности	- 10 см
Грунт основания, уплотнённый до $\gamma_{ск} = 1,65$ т/м <sup>3</sup>	



РАСПОЛОЖЕНИЕ КОНТРАСТНО-ТАКТИЛЬНОГО УКАЗАТЕЛЯ НА БОРДЮРНОМ ПАНДУСЕ



## Условные обозначения элементов благоустройства

- ДИП - детская игровая площадка
- ПО - площадки отдыха взрослого населения
- СП - спортплощадки
- ПС - площадка для сушки белья
- МС - мусоросборная площадка
- СТА - стоянки автомобилей

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

						01.09-22-ПЗУ.ГЧ			
						Адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14			
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Реконструкция многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Карпов				04.23		П	6	
Проверил	Коломиец				04.23				
Н.контр.	Стурова				04.23	Конструкции покрытий М1:20			
						ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск			
						Формат А3			



## 1. Расчёт плотности жилого фонда и населения.

Площадь участка – 0,3087 га.

Общая площадь проектируемого жилого фонда – 2253,9 м<sup>2</sup>.

Население из расчета 30 м<sup>2</sup> (согласно заданию на проектирование) жилищной обеспеченности на 1 чел.:

$$2253,9 : 30 = 76 \text{ чел.}$$

Расчётная плотность при обеспеченности 30 м<sup>2</sup>/чел.:

$$76 : 0,3087 = 246 \text{ чел/га.}$$

2. Расчёт размеров площадок для игр детей, отдыха взрослых, спортивных, хозяйственных площадок (согласно нормативов градостроительного проектирования МО «Город Вологодонск»)

№№ п.п.	Наименование	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Расчётное кол-во для жилого дома, м <sup>2</sup>	Количество по проекту жилого дома, м <sup>2</sup>
1	Площадки для игр детей (ДИП)	0,7	0,7x76=53,2	56,25
2	Площадки отдыха взрослого населения (ПО)	0,1	0,1x76=7,6	8,75
3	Площадки для занятий физкультурой (СП)	2,0	2,0x76=152,0*	81,7
4	Площадки для хозяйственных целей (в т.ч. МС)	0,3	0,3x76=22,8	23,3

\*Обеспеченность нормируемыми элементами района планировки:

Площадь спортивной площадки – 152,0 м<sup>2</sup>, проектом принято – 81,7 м<sup>2</sup> на территории земельного участка. Дефицит перекрывается за счет спортивной площадки на стадионе микрорайонного значения на расстоянии пешеходной доступности не далее 500 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	01.09-22-ПЗУ.Р						
			Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	
			ГИП		Коломиец			04.23	
			Разраб.		Карпов			04.23	
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Реконструкция объекта незавершенного строительства многоквартирного жилого дома				Стадия	Лист	Листов
			Расчеты				П	1	2
			ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Вологодонск						
			Н.контр.		Стурова			04.23	

### 3. Расчёт автостоянок.

Согласно нормативов градостроительного проектирования МО «Город Вологодонск» уровень расчётной автомобилизации – 350 машин на 1000 жителей.

Количество жильцов дома – 76 чел. Расчетный парк –  $350 \times 0,76 = 27$  м/м

Число мест для постоянного хранения автотранспорта составляет 90% от расчетного парка:

$$0,9 \times 27 = 24 \text{ м/м}$$

Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей:

$$76 \times 0,35 \times 0,7 \times 0,25 = 5 \text{ м/м}$$

Вывод: На участке проектом предусмотрено размещение автостоянки вместимостью 3 м/м для малоомобильных групп населения.

Недостающие автостоянки на 26 м/м предусматривается разместить на смежном участке проектируемой городской парковки.

### 4. Расчёт озеленения территории.

Площадь участка жилой застройки – 3087,0 м<sup>2</sup>.

Население – 76 чел.

Площадь озеленения жилой застройки по проекту – 1144,0 м<sup>2</sup>.

Процент озеленения по проекту – 37 %.

Удельные размеры озеленения по проекту – 15,0 м<sup>2</sup>/чел.

### 5. Расчёт мусоросборной площадки.

Норма накопления твёрдых бытовых отходов: 200 кг/чел/год или  $200 : 365 = 0,55$  кг/чел/день. (СП 42.13330.2011 приложение М).

Расчётное накопление крупногабаритных бытовых отходов: (76чел. x 0,55кг/чел/день x 0,05 = 2,1кг/день; при графике вывоза 1 раз в неделю: 2,2кг x 7дн = 15,4кг/нед.

Проектом жилого дома по ул. Индустриальной, 14 предусмотрено размещение 2-х контейнеров на площадке с асфальтобетонным покрытием.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01.09-22-ПЗУ.Р			



Администрация  
города Волгодонска  
Комитет по градостроительству и  
архитектуре

Директору  
ООО «СЗ «Застройщик»

Потогину Д.Ю.

Морская ул., д.66,  
г. Волгодонск, Ростовская область,  
Российская Федерация, 347360  
т.(8639)22-39-04

05.06.2013 № 52.51-13/ПЗ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

На Ваше письмо по вопросу согласования размещения проектируемого объекта «Реконструкция объекта незавершенного строительством многоквартирного жилого дома» по адресу: Ростовская область, город Волгодонск, улица Индустриальная, 14 этажностью 4 (четыре) этажа с количеством 5 (пять) этажей в территориальной зоне Ж-2 подзоны «В» Ж-2/23 на земельном участке с кадастровым номером 61:48:00402242:33, сообщаем следующее.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 №190 (далее – Правила) земельный участок с кадастровым номером 61:48:00402242:33 расположен в территориальной зоне жилой застройки второго типа (Ж-2/23, подзона «В»). Установлен градостроительный регламент. Согласно статьи 20 Правил для данной территориальной зоны установлены предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части минимального количества этажей для жилых домов – 5.

Термин «количество этажей» закреплен в статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве критерия при определении необходимости проведения государственной экспертизы проектной документации. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

В таком случае, размещение проектируемого объекта «Реконструкция объекта незавершенного строительством многоквартирного жилого дома» по адресу: Ростовская область, город Волгодонск, улица Индустриальная, 14 с количеством этажей – 5, этажностью – 4 соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны жилой застройки второго типа (Ж-2/23, подзона «В») Правил.

Председатель комитета по  
градостроительству и архитектуре  
Администрации города Волгодонска –  
главный архитектор

М.В.Голубев



**Комитет по управлению  
имуществом города  
Волгодонска**

Ленинградская ул., д. 10,  
г. Волгодонск, Ростовская область,  
Российская Федерация, 347375  
т.(8639)23-96-05, ф.(8639)25-80-01

06.06.2023 № 52.25.1-43/1796

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Директору ООО «СЗ «Застройщик»  
Потогину Д.Ю.

ул. Энтузиастов, д.8а  
г. Волгодонск,  
Ростовская область,  
347360

*Заремко и  
Зеру*

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

Ваше письмо от 05.06.2023 о согласовании переноса участка водопроводных сетей, расположенных по адресу: ул. Индустриальная, д. 14 в связи с реконструкцией незавершенного строительства многоквартирного жилого рассмотрено Комитетом по управлению имуществом города Волгодонска.

По существу вопроса сообщаем следующее.

В реестре муниципального имущества муниципального образования «Город Волгодонск» находится внутриквартальный водопровод от ВК158/ПГ до ВК9, протяженностью 428,8 м., расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, кв. В-17, от водопроводного колодца ВК158/ПГ, расположенного в 41,00 м юго-западнее западного угла жилого дома 16 по улице Индустриальной до водопроводного колодца ВК9, расположенного в 24,50 м юго-восточнее южного угла юго-западной блок секции жилого дома 87 по улице Гагарина, который передан в хозяйственное ведение МУП «Водоканал» для выполнения работ в порядке текущей эксплуатации сетей и сооружения водоснабжения и водоотведения.

Комитет по управлению имуществом города Волгодонска не возражает против реконструкции сетей водоснабжения, находящихся в муниципальной собственности, при условии, что данные работы будут выполнены, в соответствии с проектом на реконструкцию.

В случае изменения основных характеристик объекта недвижимости (протяженности), после выполнения вышеуказанных работ Вам необходимо предоставить в адрес Комитета по управлению имуществом города Волгодонска технический план и паспорт на реконструированный объект водоснабжения, с обязательным приложением материалов на бумажном и электронном носителях, необходимых для внесения изменений в основные характеристики объекта отраженные в сведениях государственного кадастрового учета.

Председатель Комитета  
по управлению имуществом  
города Волгодонска

Адамова Светлана Вячеславовна  
8(8639) 23-83-58

А.В. Чернов



**Комитет по управлению  
имуществом города  
Волгодонска**

Ленинградская ул., д.10,  
г.Волгодонск, Ростовская область,  
Российская Федерация, 347375  
т.(8639)23-96-05, ф.(8639)23-96-06

Директору ООО «СЗ «Застройщик»  
Д.Ю. Потогину

Энтузиастов ул., д. 8а,  
г. Волгодонск,  
Ростовская обл.,  
347360

*05.04.2023* № *52.3.5.1-42/725*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

Ваше заявление от 28.03.2023 № 52.3.5.1-42/1126 о согласовании схемы парковки автомобилей площадью земельного участка 840 кв.м к объекту незавершенного строительства многоквартирному жилому дому, расположенному по улице Индустриальной, 14, со стороны улицы Гагарина, рассмотрено в Комитете по управлению имуществом города Волгодонска.

Согласно представленной схеме организации выезда с открытой парковкой по улице Гагарина № 55.03-23-ПЗУ, выполненной ООО «Институт ЖилСтройПроект» в г. Волгодонске, размещение открытой парковки планируется в пределах улично-дорожной сети улицы Гагарина, в кадастровом квартала 61:48:0040242.

По испрашиваемой территории проходит сеть канализации бытовой.

Схема согласована с МУП «Водоканал», МУП «ВГЭС», ООО «Волгодонские тепловые сети», филиалом ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Волгодонске, ПАО «МегаФон», ПАО «Ростелеком».

Комитет по управлению имуществом города Волгодонска осуществляет управление и распоряжение муниципальным имуществом, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, кроме случаев, когда осуществление указанных полномочий отнесено к компетенции других органов местного самоуправления города Волгодонска и отраслевых (функциональных) органов Администрации города Волгодонска.

Функции обустройства и содержания земель общего пользования, улично-дорожной сети города Волгодонска, относятся к полномочиям муниципального казенного учреждения «Департамент строительства и городского хозяйства» (МКУ «ДСиГХ»).

Парковку в новых границах с одним выездом на улицу Гагарина необходимо согласовать с отделом ГИБДД МУ МВД России «Волгодонское», с МКУ «ДСиГХ».

КУИ города Волгодонска не возражает использовать земли общего пользования кадастрового квартала 61:48:0040242 для организации открытой

парковки автомобилей с выездом на улицу Гагарина, при условии соблюдения требований использования земельных участков в охранной зоне канализации бытовой.

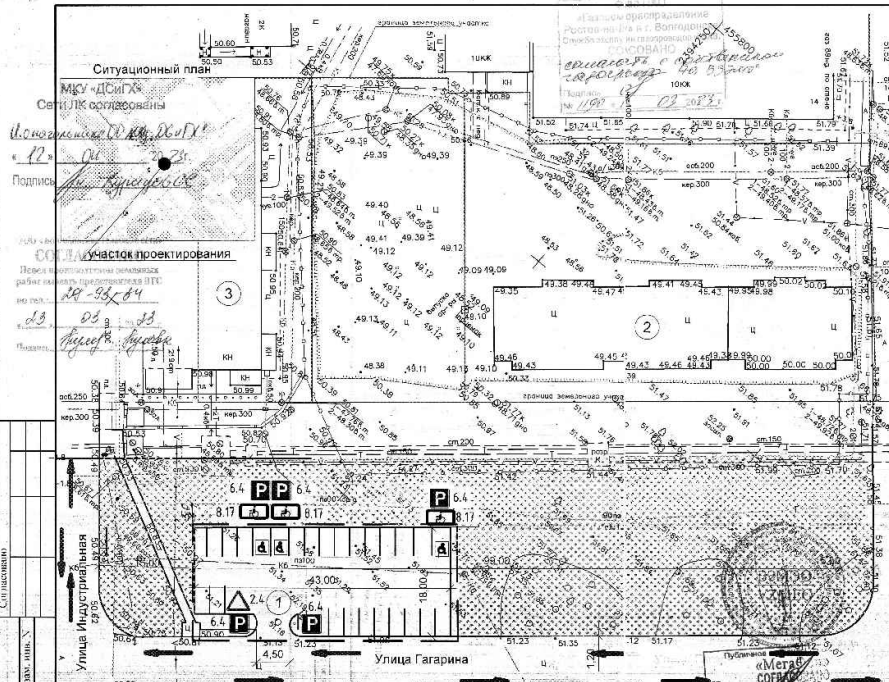
Схема организации выезда с открытой парковкой по улице Гагарина № 55.03-23-ПЗУ на площади земельного участка 840 кв.м согласовывается.

Председатель Комитета  
по управлению имуществом  
города Волгодонска



А.В. Чернов





- Условные обозначения:
- — — граница земельного участка открытой парковки
  - — — направление движения легкового автотранспорта
  - ♿ парковочные места для инвалидов
  - P проектируемый дорожный знак Номер знака по ГОСТ Р 52290-2004

МУП "ВГЭС"  
**СОГЛАСОВАНО**  
 от 25.09.13  
 от 03.03.2013 г.

Зам. главы Администрации города Вологодская обл. Ю. С. Зайкина

Представитель Комитета по управлению имуществом города Вологодская обл. от 15.04.2013 г. № 3.5.1-4/723

Директор "ДС и ГХ" Сети ЖКХ г. Вологодина П. С. Чурилов

Директор МУП "Водоочистка" Вологодского БУ П. С. Буланов

Директор филиала ПАО "Газпром газораспределение" в г. Вологодске Головацкий

Главному инженеру ООО "Вологодский проект" Сергеев В. В.

Главный инженер МУП "ВГЭС" Бушено Т. А. Н. Е. Чапков

Начальник отдела ГИИД МУП России "Вологодские" В. А. Востриков

Начальник МЦЭТ В. Н. Пупков

Ситуационный план  
 МКУ "ДСиГХ"  
 Сети ЖКХ Вологодина  
 Исполнитель: [подпись]  
 Подпись: [подпись]

См. приложение  
 План №...  
 Лист №...  
 Дата...

Экспликация зданий и сооружений

Поя.	Наименование	Примечания
1	Открытая парковка	Проект
2	Объект незавершенного строительства	Суд.
3	Кафе	Суд.

\* Площадь открытой парковки - 2641 кв. м.

Изм.	Конт.	Лист	Масштаб	Дата
Разработчик	Кашова	03.23		
Проверил	Сурова	03.23		

Изд.	Лист	Студия	Лист	Деталь
55.03-23-ПЗУ	СОПЛ.СОП.А	Открытая парковка	П	1

Ростовская область, г. Вологодина, ул. Гагарина

ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Вологодина

**Администрация  
города Волгодонска  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 05.06.2023 № 1439

г. Волгодонск

**О согласовании создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на территории муниципального образования «Город Волгодонск»**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2018 № 1039 «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра», Уставом муниципального образования «Город Волгодонск», постановлением Администрации города Волгодонска от 17.06.2022 № 1456 «Об утверждении Положения о порядке согласования создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на территории муниципального образования «Город Волгодонск», на основании заявки муниципального казенного учреждения «Департамент строительства и городского хозяйства» от 22.05.2023 № 52.10.1-45/519, заключения Комиссии по согласованию создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на территории муниципального образования «Город Волгодонск» от 29.05.2023

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Разрешить муниципальному казенному учреждению «Департамент строительства и городского хозяйства» (ИНН 6143068583) создание места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов по адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Индустриальная, д. 14.
2. Постановление вступает в силу со дня его принятия.
3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Волгодонска по городскому хозяйству П.Н. Бузуверова.

Глава Администрации  
города Волгодонска

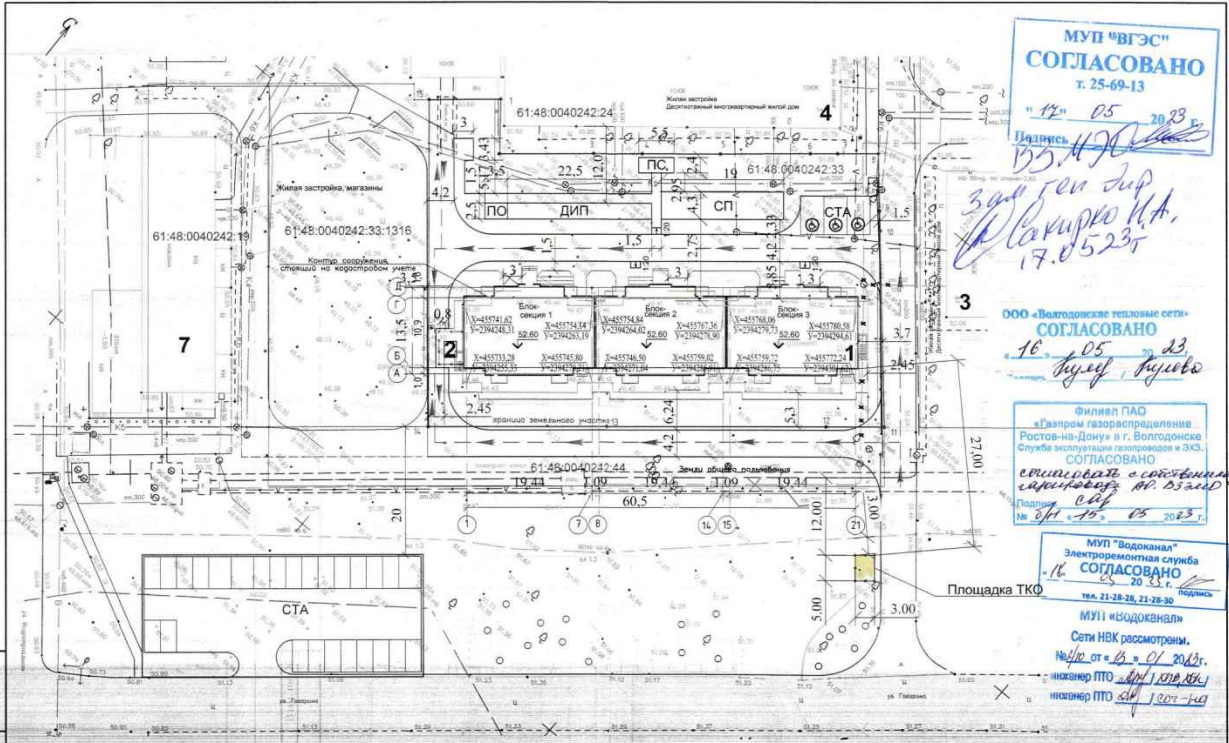
Постановление вносит  
отдел охраны окружающей среды  
и природных ресурсов  
Администрации города Волгодонска



С.М. Макаров



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



**МУП "ВЭС" СОГЛАСОВАНО**  
 Т. 25-69-13  
 "14" 05 2023  
 Подпись: *В.В. А...*

*Зам. ген. дир.  
 С. Савицкий И.А.  
 17.05.23*

**ООО «Волгодонские тепловые сети» СОГЛАСОВАНО**  
 "16" 05 2023  
*Руководитель*

**Филиал ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Волгодонске**  
**Служба эксплуатации газопроводов и ЭЭС, СОГЛАСОВАНО**  
*старший с.с. службы эксплуатации Г.В. Бланд*  
 Подпись: *С.В. Бланд*  
 № от "16" 05 2023 г.

**МУП "Водоканал" Электромонтная служба СОГЛАСОВАНО**  
 "16" 05 2023 г.  
 Подпись: *И.А. Савицкий*  
 Тел. 21-28-28, 21-28-30

**Сети НВК рассматрив.**  
 №/лр от "16" 05 2023 г.  
 инженер ПТО *И.А. Савицкий*  
 инженер ПТО *С.В. Бланд*

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**  
 Граница участка по ГПЗУ

- ДИП - детская игровая площадка
- ПО - площадка отдыха взрослого населения
- СП - спортплощадка
- ПС - площадка для сушки белья
- МС - мусоросборная площадка
- СТА - стоянки автомобилей

01.09-22-ПЗУ.ГЧ

Адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14

Изм.	Кол.	Лист	Нкол.
Разработчик	И.А. Савицкий	04.23	04.23
ГИП	Коломина	04.23	
Н.контр.	Сурова	04.23	
Реконструкция многоквартирного жилого дома		Стаядя	Лист
Схема размещения площадки для сбора ТКО		П	1
		Листов	1
		ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск	

# ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ для присоединения к электрическим сетям

№4-Э

«16» 01 2023 г.

Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования  
«Город Волгодонск» «Волгодонская городская электрическая сеть»

ООО «СЗ «Застройщик»

(полное наименование заявителя - юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя - индивидуального предпринимателя)

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ВРУ-0,4 кВ
2. Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя: многоквартирный жилой дом, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14
3. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет: 81,4 кВт
4. Категория надежности: III (третья)
5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВ
6. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя: 2023
7. Точка присоединения (вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения: РУ-0,4 кВ ТП-66 руб. №13
8. Основной источник питания: ТП-66
9. Резервный источник питания: не требуется

## 10. Сетевая организация осуществляет:

- 10.1. Выполнение мероприятий по технологическому присоединению до границ земельного участка, на котором располагаются (будут располагаться) энергопринимающие устройства заявителя, включая урегулирование отношений с иными лицами.
- 10.2. Разработку проектной документации (при необходимости) согласно обязательствам, предусмотренным техническими условиями.
- 10.3. Проверку выполнения заявителем технических условий.
- 10.4. Выполнение учета электрической энергии в соответствии с требованиями раздела X «Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии» и действующей нормативно-технической документацией.
- 10.5. Допуск в эксплуатацию прибора учета электрической энергии, установленного в процессе технологического присоединения.
- 10.6. Направление уведомления о готовности на ввод в эксплуатацию объектов построенных (реконструированных) в рамках исполнения технических условий в целях осуществления технологического присоединения объектов заявителя в орган федерального государственного энергетического надзора
- 10.6. Осуществление фактического присоединения объектов заявителя к электрическим сетям и фактическую подачу напряжения и мощности.
- 10.7. Составление акта об осуществлении технологического присоединения по окончании осуществления мероприятий по технологическому присоединению.



## 11. Заявитель осуществляет:

11.1. Выполнение мероприятий по технологическому присоединению в пределах границ участка, на котором располагаются (будут располагаться) энергопринимающие устройства заявителя.

11.2. Разработку проектной документации в границах своего земельного участка согласно обязательствам, предусмотренным техническими условиями, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности разработка проектной документации не является обязательной.

11.3. Мероприятия, обеспечивающие качество электрической энергии согласно ГОСТ 32144-2013 в точке передачи.

11.4. Направление в сетевую организацию уведомления о выполнении технических условий с приложением следующих документов:

а) Копии сертификатов соответствия на электрооборудование (если оборудование подлежит обязательной сертификации) и (или) сопроводительной технической документации (технические паспорта оборудования), содержащей сведения о сертификации;

б) Копии разделов проектной документации, предусматривающих технические решения, обеспечивающие выполнение технических условий, в том числе решения по схеме внешнего электроснабжения (схеме выдачи мощности объектов по производству электрической энергии), релейной защите и автоматике, телемеханике и связи, и обосновывающих величину аварийной и технологической брони (при ее наличии), в случае если такая проектная документация не была представлена заявителем в сетевую организацию до направления заявителем в сетевую организацию уведомления о выполнении технических условий (если в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности разработка проектной документации является обязательной).

в) Документы, содержащие информацию о результатах проведения пусконаладочных работ, приемо-сдаточных и иных испытаний\*;

г) Нормальные (временные нормальные) схемы электрических соединений объекта электроэнергетики, в том числе однолинейная схема электрических соединений (электроустановки)\*.

11.5. Уведомление сетевой организации об устранении замечаний (при их наличии).

11.6. Осмотр присоединяемых энергопринимающих устройств с участием сетевой организации.

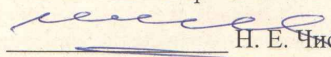
11.7. Направление уведомления о готовности на ввод в эксплуатацию объектов построенных (реконструированных) в рамках исполнения технических условий в целях осуществления технологического присоединения объектов заявителя в орган федерального государственного энергетического надзора.

11.8. Составление акта об осуществлении технологического присоединения по окончании осуществления мероприятий по технологическому присоединению,

12. Срок действия настоящих технических условий составляет 2 года.

\* не требуются для представления заявителями, электрохозяйство которых включает в себя только вводное устройство напряжением до 1000 В, осветительные установки, переносное электрооборудование и энергопринимающие устройства номинальным напряжением не выше 380 В.

Главный инженер МУП «ВГЭС»

  
Н. Е. Чистяков

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**

**«ЗАСТРОЙЩИК»**  
**(ООО «СЗ «ЗАСТРОЙЩИК»)**  
Энтузиастов ул. , д.8а , Волгодонск г.  
Ростовская обл,347360,.  
тел. (8639) 25-22-05  
e-mail: [kvartira-vdonsk@mail.ru](mailto:kvartira-vdonsk@mail.ru)  
ИНН 6143068181 КПП 614301001  
ОГРН 1086143000569 ОКПО 83375418

Председателю Комитета по управлению  
имуществом города Волгодонска  
Чернову А.В.

20.06.23 № 92

На № от

Уважаемый Артур Владимирович!

Для организации строительства объекта: «Реконструкция объекта незавершенного строительством многоквартирного жилого дома» по адресу: г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14 не обходимо предусмотреть вспомогательные (временные) помещения, а именно передвижные бытовые помещения и ограждение строительной площадки. Так как данный объект является точечной застройкой ( внутри существующего квартала многоквартирных жилых домов) выполнить обустройство строительной площадки согласно нормативов не позволяет размер земельного участка, в связи с этим размещение временных помещений и ограждения строй. площадки попадают в непосредственную близость к проходному коллектору в котором проходит ряд коммуникаций, в том числе и трубопровод тепловых сетей.

Так как тепловая сеть, проложенная в проходном коллекторе, является муниципальной собственностью прошу согласовать стройгенплан подготовительного периода выше указанного объекта.

При размещении временных помещений в охранной зоне тепловых сетей гарантирую:

- обеспечить сохранность и использование земельного участка в соответствии с разрешенным использованием,
- не производить любого рода земляных работ, планировку грунта, работы ударными механизмами,
- не складировать тяжелые и громоздкие материалы,
- не обустраивать временные стоянки всех видов машин и механизмов и прочих действий, способствующих нарушению в работе тепловых сетей и их повреждению.

В случае возникновения аварийной ситуации или проведения ремонтных работ на выше указанном участке, гарантирую освободить территорию по первому же требованию.

Директор



Д.Ю. Потогин





**ВОЛГОДОНСКИЙ ЗАВОД МЕТАЛЛУРГИЧЕСКОГО И ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ**  
**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

Россия, 347386, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 10.  
Телефоны/факс: (8639) 25-30-45, 23-64-24. E-mail: mail@vzmeo.ru

Исх. № 614/1248 от 13.06. 2023г.

ООО «СЗ «Застройщик»  
347360 Ростовская обл., г. Волгодонск,  
ул. Энтузиастов, д.8А.

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

Рассмотрев Ваше письмо № 85 от 09.06.2023г. с приложениями, о согласовании стройгенплана по реконструкции объекта незавершенного строительством многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14, сообщаю:

АО «ВЗМЭО» согласовывает ограждение строительной площадки на стройгенплане 01.09-22-ПОС (лист 1, стадия П) в пределах границ охранной зоны нашего газопровода. Согласно Постановления Правительства № 878 от 20.11.2000г. охранный зона для газопроводов среднего давления, составляет четыре метра в обе стороны. Данное письмо является приложением к стройгенплану.

Также хочу отметить, что АО «ВЗМЭО» не имеет полномочий согласовывать весь строительный генеральный план и данное соглашение не отменяет Вашей ответственности за сохранность газопровода. В случае аварии, либо инцидента по вине ООО «СЗ «Застройщик» Вам необходимо будет восстановить его за свой счет.

Генеральный директор

М.А. Святогоров



№ 1.05-2055 Дата 20.06.2023

на №88 от 16.06.2023г.

Директору  
ООО «СЗ Застройщик»

Потогину Д.Ю.

**О согласовании временного  
размещения помещений**

**Уважаемый Дмитрий Юрьевич!**

На Ваш запрос о согласовании строительного генерального плана временного размещения вспомогательных помещений, для организации строительства объекта «Реконструкция объекта незавершенного строительства многоквартирного жилого дома» по адресу: г. Волгодонск, улица Индустриальная, 14 сообщаем следующее. Согласно представленной документации временные сооружения размещены на тепловой сети, что является нарушением Типовых правил охраны коммунальных сетей, утвержденных Приказом Минстроя России от 17.08.1992 года № 197, а именно: охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы.

Также сообщаем Вам, что тепловая сеть, на которой согласно представленным документам размещены временные объекты, не является собственностью и не находится в аренде (эксплуатации) у Общества. В связи с чем, Вам необходимо обратиться к собственнику тепловой сети за согласованием «Стройгенплана подготовительного периода».

Приложения: Стройгенплан подготовительного периода на 1 л. в 3 экз.

Управляющий

А.И. Казак

Кулева Наталья Геннадьевна  
8(8639)29-93-09

347360, Российская Федерация,  
Ростовская область, г. Волгодонск,  
ул. 4-я Заводская, 2, кабинет 418

Тел.: (8639) 29-93-24  
Факс.: (8639) 27-76-69  
E-mail: kancelts@lukoil.com



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

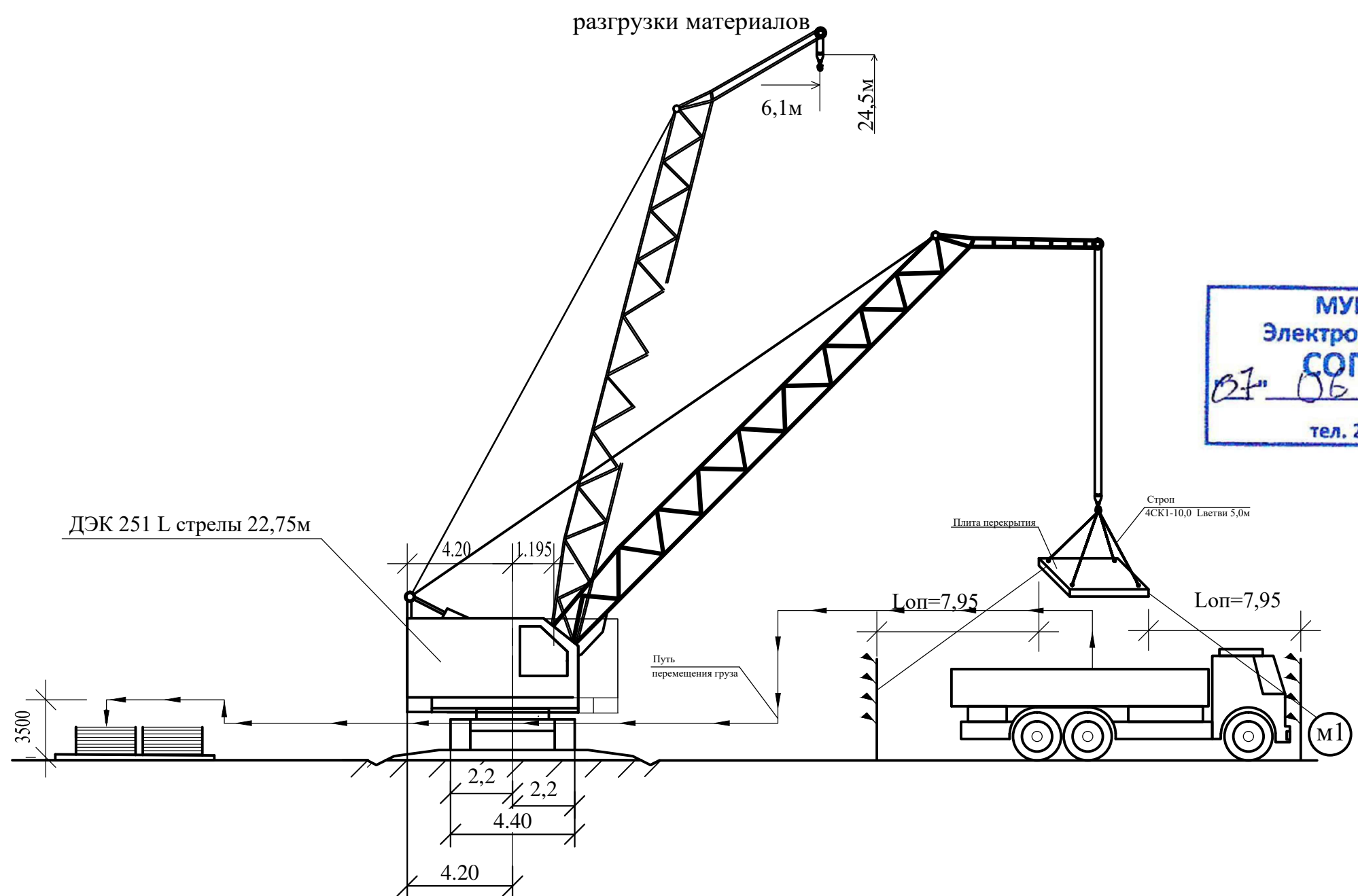
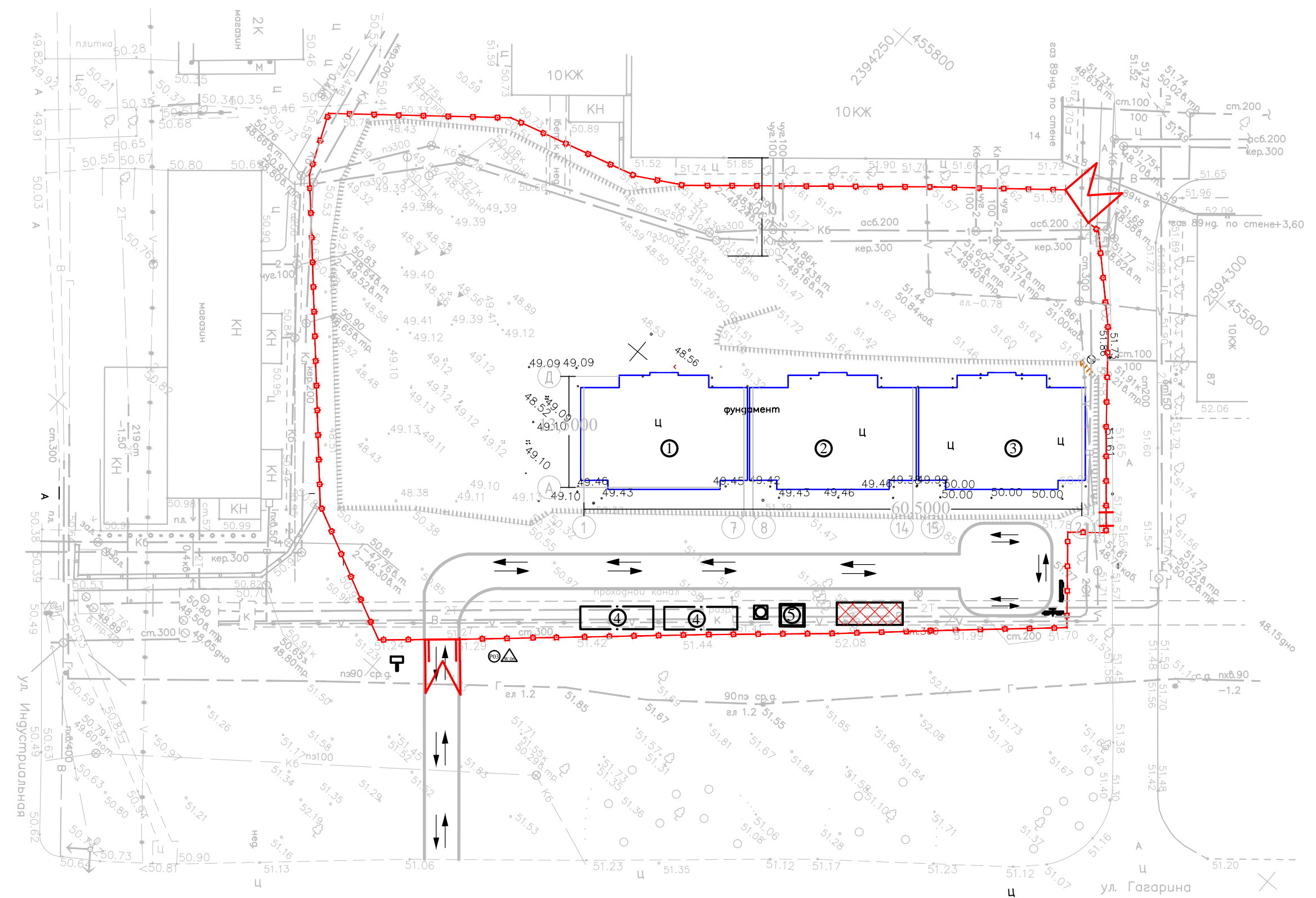
Номер на плане	Наименование	Примечание
1,2,3	4-х этажных трехсекционный многоквартирный жилой дом	Проект.

ВЕДОМОСТЬ ВРЕМЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№№ п.п.	Наименование	Един. измер.	Кол-во	Краткая Характеристика	Примечание
4	Бытовое помещение	шт.	2	6 x 2,7 x 2,7	
5	Биотуалет	шт.	1		передвижн.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Сигнальное ограждение
- Направление движения строительной техники
- Граница зоны перемещения груза
- Граница опасной зоны
- Объект подлежащий строительству
- Временные здания и сооружения
- Стенд с пожарным инвентарем и огнетушителем
- Стенд со схемой строповок и табл. масс грузов
- Паспорт объекта
- Знаки безопасности "Вход (проход) запрещен", "Осторожно! Работает кран"
- Место стоянки техники
- Площадка для складирования
- Контейнер для мусора
- Мойка колес автотранспорта
- Ворота



МУП "Водоканал"  
Электроремонтная служба  
**СОГЛАСОВАНО**  
07.06.2023 г.  
Подпись

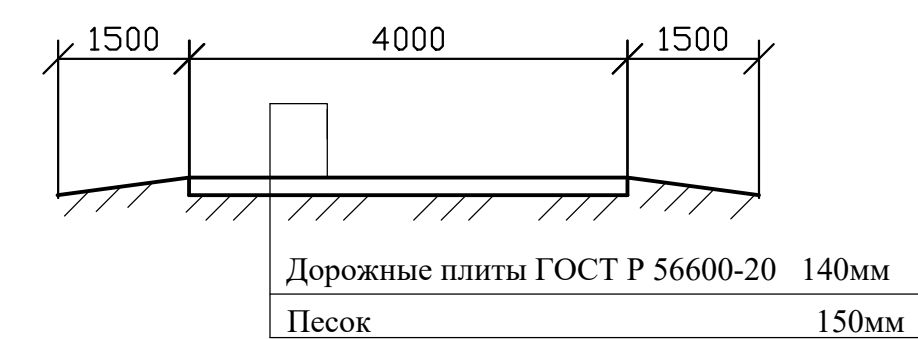
МУП "ВГЭС"  
**СОГЛАСОВАНО**  
г. 25-69-13  
"05" 06 2023 г.  
Подпись

Согласовано  
Председатель  
КУИ города Волгодонска  
А.В.Чернов



МУП "Водоканал"  
Сети НВК рассмотрены:  
№ 1/11 от "04" 06 2023 г.  
инженер ПТО  
инженер ПТО

Конструкция временной дороги



Конструкция площадки складирования



Расчет опасных зон  
(Плита перекрытия L=6,3м В=1,5м)

При разгрузке и складировании

Высота подъема	3,0 м
Величина отлета груза по СНиП 12-03-2001	1,2 м
Сумма максимальных габаритов перемещаемого груза (0,75+6,3 м)	7,05 м.
Величина опасной зоны (1,2+7,05 м)	8,25м.

И.Работы ведутся в рабочее время суток				01.09-22-ПОС		
адрес: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная,14						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Делоп.	Дата	Лист	Листов
Разработал	Бойцов	01.23			1	2
Проверил	Соков	01.23				
Н.контроль	Павличенкова	01.23				
Реконструкция объекта незавершенного строительства многоквартирного жилого дома					Статия	Лист
Стройгенплан подготовительного периода					П	1
					ООО «Институт ЖилСтройТроек» г. Волгодонск	



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
г. Волгодонск



**ДОГОВОР № 48**

аренды, находящегося в государственной собственности  
земельного участка

г. Волгодонск

20.11.2019г.

Комитет по управлению имуществом города Волгодонска, в лице председателя Комитета по управлению имуществом города Волгодонска Кулеши Вадима Ивановича, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Волгодонской городской Думы от 05.03.2008 № 29, и распоряжения Администрации города Волгодонска от 30.10.2019 № 407 л/с, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью "Наш Дом" в лице директора Дыдымова Валерия Александровича, действующего на основании Устава

(полное наименование юридического лица или гражданина)

именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор»,

в соответствии подпунктом 10 пункта 2 и подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, решением Арбитражного суда Ростовской области от 22.04.2019 по делу № А53-37112/2018, выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.10.2019 № 61/001/002/2019-178202, от 20.11.2019 № 61/001/002/2019-188278 заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 4409 кв.м. из земель населённых пунктов с кадастровым номером 61:48:0040242:33,

находящийся по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14

для использования строительство многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общего назначения (секции 1,2,3,4,5), в целях завершения строительства

в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющегося его неотъемлемой частью.

1.2. Характеристика земельного участка и иных объектов недвижимости:

- Площадь сервитутов, предоставляющих права ограниченного пользования соседним земельным участком \_\_\_\_\_, а в частности на земельном участке кадастровый номер \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_

(характер права)

- Площадь сервитутов, обременяющих права на арендованном земельном участке, \_\_\_\_\_

(характер права)

На земельном участке имеются объект незавершенного строительства, многоквартирный дом 61:48:0040242:967, площадью 1452,5 кв.м.

(объекты недвижимого имущества и их характеристики)

### 2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 20.11.2019 г. до 20.11.2022 г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по г.Волгодонску, Волгодонскому, Зимовниковскому районам Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.



### 3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата устанавливается за весь арендуемый земельный участок в виде определенных в твердой денежной сумме платежей, вносимых периодически.

3.2. Годовой размер арендной платы за земельный участок составляет:

236 543,21 руб. (Двести тридцать шесть тысяч пятьсот сорок три рубля 21 копейка).

Размер арендной платы за период с 20.11.2019 г. по 31.12.2019 г. составляет:

27 218,67 руб. (Двадцать семь тысяч двести восемнадцать рублей 67 копеек).

3.3. Арендная плата вносится Арендатором поквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала, путем перечисления в консолидированный бюджет по следующим реквизитам, указав в платежном поручении номер договора аренды, кадастровый номер участка, период, за который производится оплата:

**УФК по Ростовской области (минимущество области)**

**ИНН 6163021632 КПП 616301001**

**Отделение Ростов, г.Ростова-на-Дону**

**БИК 046015001 ОКТМО 60712000 Р/с 40101810303490010007**

**КБК: 81511105012040000120 - «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные**

**участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков».**

3.4. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы является день поступления денежных средств на счет, указанный в п.3.3 настоящего Договора. Расчет арендной платы определен в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.5. Размер годовой арендной платы может быть изменен в одностороннем порядке по требованию Арендодателя:

3.5.1. путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор;

3.5.2. в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы и (или) кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

- ставок арендной платы;
- нового размера прогнозируемого уровня инфляции;
- значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;
- результатов государственной кадастровой оценки земель;
- сроков внесения арендной платы.

3.5.3. в связи с принятым решением органов государственной власти Ростовской области по порядку определения размера арендной платы;

3.5.4. в случае перевода земельного участка из одной категории в другую в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

3.5.5. в пределах срока действия настоящего Договора один раз в 5 (пять) лет путем направления в адрес Арендатора уведомления об изменении арендной платы. Арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 (шесть) месяцев до перерасчета арендной платы. В этом случае индексация размера арендной платы в году, в котором изменилась рыночная стоимость права аренды за земельные участки, не проводится.

3.6. Неиспользование земельного участка Арендатором не является основанием для невнесения арендной платы за землю.

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.2. Досрочно требовать расторжения настоящего Договора на основании решения суда, без возмещения Арендатору понесенных затрат на освоение земельного участка и упущенной выгоды:

- а) если земельный участок используется **Арендатором** с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначением земельного участка либо с неоднократными нарушениями;
- б) если **Арендатор** существенно ухудшает земельный участок;
- в) если **Арендатор** не вносит арендную плату более чем за два периода подряд;
- г) если **Арендатор** не осваивает либо не использует земельный участок, предоставленный по настоящему Договору, в течение срока действия настоящего Договора.

**Арендодатель** вправе требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 4.1.2, только после направления **Арендатору** письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности **Арендатора**, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. **Арендодатель** обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать **Арендатору** земельный участок по акту приема-передачи в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

4.2.3. Письменно в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить **Арендатора** об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом **Арендатора**.

4.2.5. Направлять **Арендатору** уведомление об изменении арендной платы и сроков ее внесения на соответствующий финансовый год.

4.2.6. Ежегодно направлять **Арендатору** акт сверки арендных платежей. Акт сверки должен быть рассмотрен **Арендатором** в течение 10 (десяти) календарных дней. При отсутствии возражений со стороны **Арендатора** акт сверки считается принятым.

4.2.7. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и изменений к нему направить в Межмуниципальный отдел по г.Волгодонску, Волгодонскому, Зимовниковскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы.

4.3. **Арендатор** имеет право:

4.3.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Досрочно требовать расторжения настоящего Договора на основании решения суда:

а) если **Арендодатель** не предоставляет земельный участок в пользование **Арендатору** либо создает препятствия пользованию земельным участком в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением земельного участка;

б) если переданный **Арендатору** земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены **Арендодателем** при заключении настоящего Договора, не были заранее известны **Арендатору** и не должны были быть обнаружены **Арендатором** во время осмотра земельного участка при заключении настоящего Договора;

в) земельный участок в силу обстоятельств, за которые **Арендатор** не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

4.4. **Арендатор** обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением, разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.

4.4.3. Получить разрешение на строительство и приступить к возведению объекта в пределах срока по согласованному проекту строительства.

4.4.4. В пределах срока действия Договора ввести объект в эксплуатацию.

4.4.5. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату.

4.4.6. Обеспечить **Арендодателю** (его законным представителям), представителям органов земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

4.4.7. Обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к объекту, расположенному в охранной зоне, в целях обеспечения его безопасности.

4.4.8. Письменно сообщить **Арендодателю** не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Соблюдать санитарные, противопожарные нормы и требования, а также действующие нормы и правила благоустройства и санитарного содержания:



- не допускать выжигания сухой растительности, в пожароопасный период (с 1 апреля по 30 сентября) проводить противопожарные мероприятия;
- выполнять работы по благоустройству и озеленению земельного участка, а также прилегающей территории, определяемой до границ с местами общего пользования;
- обеспечить уничтожение карантинных растений, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.10. Письменно в течение 5 (пяти) календарных дней уведомить **Арендодателя** об изменении своих реквизитов. При неисполнении этой обязанности информация, направленная по указанным ранее реквизитам, считается полученной **Арендатором**.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора **Стороны** несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору **Арендатор** выплачивает **Арендодателю** пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п.3.3. настоящего Договора.

5.3. Ответственность **Сторон** за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. **Арендатор** несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности на арендуемом земельном участке.

5.5. За несоблюдение санитарных, противопожарных норм и требований, предусмотренных пунктом 4.4.9 настоящего Договора, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** штраф в размере 20% от годового размера арендной платы.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Изменения и дополнения к Договору оформляются **Сторонами** в письменной форме, за исключением условий, предусмотренных пунктом 3.5. настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию любой из **Сторон** по решению суда по основаниям и в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.3. При прекращении договора **Арендатор** обязан в течение 10 (десяти) календарных дней вернуть **Арендодателю** земельный участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Споры между **Сторонами** разрешаются в претензионном порядке. Претензия направляется по реквизитам, указанным **Стороной**. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней. При отсутствии возражений на претензию, она считается принятой.

Претензия по поводу арендной платы направляется **Арендатору** вместе с актом сверки арендных платежей. При наличии возражений акт сверки должен быть возвращен **Арендодателю** в течение 10 (десяти) календарных дней. При отсутствии возражений акт сверки считается принятым **Арендатором**.

7.2. Все споры между **Сторонами**, не урегулированные в претензионном порядке, разрешаются в суде по месту нахождения земельного участка.

## 8. Особые условия Договора.

8.1. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим с момента фактического использования земельного участка. Плата за период с 24.10.2019 г. по 19.11.2019 г. оплачивается в сумме 17 497,72 руб. (Семнадцать тысяч четыреста девяносто семь рублей 72 копейки). Срок оплаты – 20.12.2019 г.

8.2. **Арендатор** не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего Договора. Обязательства по настоящему Договору должны быть исполнены **Арендатором** лично.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на **Арендодателя**.

8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за неучтенные в выписке из ЕГРН и не указанные в п.п. 1.2. п. 1 настоящего Договора ограничения в использовании, связанные с особым режимом хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах, а также не проводит мероприятия по рекультивации земельного участка.

### 9. Приложения к Договору.

9.1. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.1.1. Приложение № 1 – Акт приема-передачи.

9.1.2. Приложение № 2 – Расчет арендной платы.

9.1.3. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

### 10. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

Комитет по управлению имуществом  
города Волгодонска

В.И. Кулеша  
М.П.

ИНН 6143009250 КПП 614301001

Расчетный счет:  
40101810303490010007 в Отделение Ростов,  
г.Ростова-на-Дону  
ОКТМО 60712000  
БИК 046015001

Место нахождения:  
347375, Ростовская область,  
г. Волгодонск, ул. Ленинградская, 10

Арендатор:

ООО "Наш Дом"

В.А. Дыдымов  
И.П. Дом  
ИНН 6143069763 КПП 614301001

ОГРН 1086143002142

Адрес регистрации:  
Ростовская область, г. Волгодонск,  
ул. Весенняя, д. 40, кв. 1  
Телефон: 8635452372;

Регистрационный номер КУИ города Волгодонска от «13» 04 2020 г. № 48



Общество с ограниченной ответственностью

«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«ЗАСТРОЙЩИК»

(ООО «СЗ «ЗАСТРОЙЩИК»)

Энтузиастов ул. , д.8а , Волгодонск г.

Ростовская обл,347360,.

тел. (8639) 25-22-05

e-mail: [kvartira-vdonsk@mail.ru](mailto:kvartira-vdonsk@mail.ru)

ИНН 6143068181 КПП 614301001

ОГРН 1086143000569 ОКПО 83375418

Исх № 109 от 19.04. 2023г

Директору ООО  
«Институт ЖилСтройПроект»  
Потогиной И.А.

Уважаемая Инна Александровна!

На ваше обращение о возможности размещения проезда на земельном участке с кадастровым номером 61:48:0040242:1316 площадью 1322кв.м для объекта : Реконструкция объекта незавершенного строительством многоквартирного жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная 14. со стороны торца б/с №3 ж. д., в районе размещения газовых котлов наружного размещения поясию : данный участок с кадастровым номером 61:48:0040242:1316 площадью 1322кв.м принадлежит ООО СЗ «Застройщик» на праве соглашения от 28.03.2023г. о внесении изменений в договор аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка №48 от 20.11.2019г. и не возражаем размещение проезда для жилого дома проектируемого на земельном участке с кадастровым номером 61:48:0040242:33 площадью 3087кв.м., с возможностью дальнейшего использования данного проезда для нужд проектируемого объекта на выше указанном земельном участке с кадастровым номером 61:48:0040242:1316 площадью 1322кв.м.

Директор



Д.Ю.Потогин

**Соглашение о внесении изменений в договор аренды,  
находящегося в государственной собственности  
земельного участка от 20.11.2019 № 48**

г. Волгодонск

" 28 " 03 2023 г.

**Арендодатель:** Комитет по управлению имуществом города Волгодонска в лице исполняющей обязанности председателя Комитета по управлению имуществом города Волгодонска Сухоруковой Татьяны Сергеевны, действующей на основании Положения о Комитете по управлению имуществом города Волгодонска, утвержденного решением Волгодонской городской Думы от 05.03.2008 г. № 29, распоряжения Администрации города Волгодонска от 13.03.2023 № 75 к, с одной стороны, и

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Застройщик», в лице директора Потогина Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

в соответствии с пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации города Волгодонска от 28.02.2023 № 487 «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории по улице Индустриальной, 14, предоставленного в аренду ООО СП «Застройщик» под среднеэтажную жилую застройку, магазины», выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.03.2023 № КУВИ-001/2023-68978195, пришли к соглашению внести следующие изменения в договор аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка от 20.11.2019 № 48:

**1 Пункт 1.1** Читать в следующей редакции:

**Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду земельные участки общей площадью **4409 кв.м.** из земель населенных пунктов, в том числе:

с кадастровым номером **61:48:0040242:1316 площадью 1322 кв.м.** находящийся по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 12б для использования среднеэтажная жилая застройка, магазины

с кадастровым номером **61:48:0040242:33 площадью 3087 кв.м.** находящийся по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 14 для использования среднеэтажная жилая застройка, магазины

в границах, указанных в Выписке из ЕГРН, прилагаемых к настоящему Соглашению и являющихся его неотъемлемой частью.

**2.** Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 20.11.2019 № 48 и вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по г. Волгодонску, Волгодонскому, Зимовниковскому, Мартыновскому, Цимлянскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

**3.** Остальные условия вышеуказанного договора, не затронутые настоящим соглашением, остаются неизменными и стороны подтверждают по ним свои обязательства.

**4.** Настоящее соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

Арендодатель:

Комитет по управлению имуществом  
города Волгодонска

Арендатор:

ООО "СЗ "Застройщик"

М.П.

Т.С. Сухорукова

Д.Ю. Потогин

ИНН 6143009250 КПП 614301001

Расчетный счет:

40101810400000010002 в Отделении Ростов,

г.Ростова-на-Дону

ОКТМО 60712000

БИК 046015001

Место нахождения:

347375, Ростовская область,

г. Волгодонск, ул. Ленинградская, 10

ИНН 6143068181 КПП 614301001

ОГРН 1086143000569

Адрес регистрации:

Ростовская область,

г. Волгодонск,

ул. Энтузиастов, 8а

Регистрационный номер в КУИ от «28» 03 2023 год № 50

