

ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д.»

Свидетельство № П - 039 - Н0007 - 27102015 от 27 октября 2015г.

Заказчик - ООО "КП-Инвест"

Многоквартирный жилой дом с объектами
обслуживания жилой застройки и гаражом
в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону
(поз. 2-45)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

273/20-5-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022

ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д.»

Свидетельство № П - 039 - Н0007 - 27102015 от 27 октября 2015г.

Заказчик - ООО "КП-Инвест"

Многоквартирный жилой дом с объектами
обслуживания жилой застройки и гаражом
в районе ул. Нансена, 109 в г: Ростове-на-Дону
(поз. 2-45)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

273/20-5-ПЗУ

Том 2

Директор мастерской

Герасимова Е.Д.

Главный инженер проекта

Герасимова Е.Д.



Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2021

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

Обозначение	Наименование	Примечание
	9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	Стр.18
	10.Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	Стр.18
	11. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	Стр.18
	Таблица регистрации изменений	Стр.20
273/20-5-ПЗУ	Графическая часть	Стр.21
л. 1	Общие данные	Стр.22
л. 2	Разбивочный план. М 1:500	Стр.23
л. 3	План организации рельефа. М 1:500	Стр.24
л. 4	План земляных масс. М 1:500	Стр.25
л. 5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	Стр.26
л. 6	План благоустройства и озеленения. М 1:500	Стр.27
л. 7	План покрытий. М 1:500	Стр.28
л. 8	Узлы покрытий. М 1:25	Стр.29
л. 9	Транспортная схема застройки.	Стр.30
л.10	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	Стр.31
л.11	Схема с указанием обеспеченности парковочными местами	Стр.32

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.С

Лист

2

Текстовая часть

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок, представлен для строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом, в районе ул. Нансена, 109 в г, Ростове-на-Дону(поз.2-45)».

В настоящее время участок, предназначенный для строительства, представляет собой свободную от застройки территорию. Площадь земельного участка с условным номером ЗУ:3(поз. 2-45) составляет **-1,2617га (КН:61:44:0081502:9415)**

Участок образован в рамках проекта планировки территории в границах: пер. Ашхабадский - ул. Герасименко - ул. Погодина - проспект Ленина - проспект Михаила Нагибина -ул. Нансена - ул. Шеболдаева - проспект Ленина, и проекта межевания в границах: пер. Ашхабадский – границы существующих земельных участков - проспект Ленина, от №91/1 до №97 – ул. Нансена, от №107/1 до №109/6

Участок граничит:

-с севера–с земельным участком для благоустройства, прокладки дорог и инженерных коммуникаций;

-с запада с земельным участком для благоустройства, прокладки дорог и инженерных коммуникаций (ЛОС поз.2-58, КНС поз.2-59).

-с юга с земельным участком с условным номером ЗУ:7 (поз.2-50), предназначенного для размещения детской общеобразовательной организации (детский сад) на 115 мест; с земельным участком для благоустройства, прокладки дорог и инженерных коммуникаций (коллектор);

-с востока с земельным участком с условным номером ЗУ:4 (поз.2-46), предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом; -с земельным участком с условным номером ЗУ:7 (поз.2-50), предназначенным для размещения детской общеобразовательной организации (детский сад) на 115 мест; -с земельными участками для строительства ТП (поз.2-52, 2-55, 2-56).

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

Предельные параметры проектируемой застройки (min-max) приняты в соответствии с проектом планировки территории в границах: пер. Ашхабадский - ул. Герасименко - ул. Погодина - проспект Ленина - проспект Михаила Нагибина -ул. Нансена - ул. Шеболдаева - проспект Ленина, и проекта межевания в границах: пер. Ашхабадский – границы существующих земельных участков – проспект Ленина, от №91/1 до №97 – ул. Нансена, от №107/1 до №109/6 (проектная организация ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д.»), утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 10.02.2021 №83 (ред. от 01.07.2022)

Согласно Генеральному плану города Ростова-на-Дону рассматриваемая территория находится в зоне жилого назначения.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 (в ред. от 21.06.2022) рассматриваемая территория находится в территориальной зоне ЖЗ/5/4 подзона Б– зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

1.1 В соответствии с заключением Войсковой части от 10.09.2021 № 77/383/935

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

						273/20-5-ПЗУ.Т					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка					
Разраб.		Герасимов			07.22				Стадия	Лист	Листов
Проверил		Герасимова			07.22				П	1	16
Н. контр.		Герасимова			07.22				ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д.»		

участок находится в границах приаэродромной территории, вне зоны полос воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный). Объект с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 135,00 м, не оказывает влияние на безопасность полетов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный).

Согласно письму ФАВТ Южное МТУ Росавиации от 15.04.2021 № Исх-2420/11/ЮМТУ в связи с расположением проектируемого объекта вне границ приаэродромной территории аэродромов гражданской авиации согласование с Южным МТУ Росавиации не предусмотрено.

Размещаемый объект - многоквартирный жилой дом, что не является объектом, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц, и не является опасным производственным объектом, функционирование которого может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

В соответствии с письмом комитета по охране ОКН области № 20/1-4696 от 19.10.2020 на земельном участке объекты культурного наследия отсутствуют.

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

Зеленые насаждения, инженерные коммуникации и объекты капитального строительства на территории земельного участка отсутствуют.

В геоморфологическом отношении территория площадки строительства расположена в пределах правобережной, плиоценовой террасы р. Дон и приурочена к долине балки Безымянная. Рельеф участка с северной стороны ровный спланированный техногенной насыпью. В южной части участка наблюдается ярко выраженный склон балки с перепадами высот от 5 до 10м. Абсолютные отметки поверхности земли с южной стороны участка изменяются от 36,10 до 46,10 м.

Раздел разработан на топографическом плане М 1:500, выполненном ООО "ЮГео" в 2021 г.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный».

Представлены:

-Заключение Войсковой части от 10.09.2021 № 77/383/935, о возможности размещения объекта на рассматриваемом участке.

-Отчет №Б-21-180/2, выполненный ООО «ЮжГео» в сентябре 2021г.

-Отчет № 21-180/2, выполненный ООО «ЮжГео» в сентябре 2021г.

Высота проектируемых зданий (поз. 2-45) в абсолютных отметках 125,82 м., не превышает заданную высоту 131,80 м.

Ограничений, препятствующих строительству многоквартирного жилого дома на приаэродромную территорию аэродрома «Батайск» не накладывает, так как вышеуказанный участок расположен вне границ приаэродромной территории и соответственно не находится в границах какой-либо подзоны аэродрома «Батайск».

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)».

Участок находится вне зоны полос воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный). Размещаемый объект - многоквартирный жилой дом, не предусматривает размещение радиотехнических и иных объектов, функционирование которых могут повлиять на безопасность полетов воздушных судов и создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме. Объект с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 135,00 м, не оказывает влияние на безопасность полетов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный).

-Земельный участок расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» Подзона 3.

Высота проектируемых зданий (поз.2-44) в абсолютных отметках 125,82 м., не

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

2

превышает заданную высоту 131,80 м и не оказывает влияние на безопасность полетов воздушных судов.

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» Подзона 5.

-Размещаемый объект - многоквартирный жилой дом, не является опасным производственным объектом, функционирование которого может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» Подзона 6.

-Размещаемый объект - многоквартирный жилой дом, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

По данным инженерно-геологических изысканий (технический отчет по инженерно - геологическим изысканиям шифр 207/4-2020-ИГИ, выполнен ООО НИПП «ИНФОТЕК» в 2020 году) земельный участок расположен в зоне подтопления балка Безымянная. Проектом приняты следующие решения для инженерной защиты объекта капитального строительства:

- ручей на момент проектирования взят в железобетонный коллектор. Согласно расчету максимальных расходов воды ручья, коллектор способен справиться с пропуском расчетных расходов воды без переполнения и выхода воды за его пределы на поверхность.

- организация закрытой системы ливневой канализации;
- жилые части зданий подняты на высокие стилобаты высотой от 4,5-6.5м;
- для защиты заглубленных элементов, соприкасающихся с грунтом, от воздействия и проникновения грунтовых вод и капиллярной влаги проектом предусматривается боковые поверхности фундаментных плит и стен подвала покрыть проникающей гидроизоляцией "СТРИМФЛЕКС" либо аналогичными составами;

- в связи со сложными инженерно-геологическими условиями (техногенные грунты) для исключения неравномерных осадок сооружения проектом предусмотрен свайный фундамент из буронабивных свай на сульфатостойком цементе, опирающихся на нижележащий слой известняка.

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

Многоквартирный жилой дом не предусматривает размещение производств, требующих выделение санитарно-защитных зон.

Санитарно-защитные разрывы по объектам проектирования (автомобильные стоянки временного хранения, площадки для занятия физической культурой, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, предусмотрены в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и НГП ГО "Город Ростов-на-Дону".

Расстояния от въездов (выездов) встроено-пристроенной подземной автостоянки в жилой дом, до проектируемого жилого дома не регламентируются. Принятые расстояния подтверждаются данными расчетов рассеивания выбросов в атмосферу и уровней шума, выполненных в разделе -ООС.

Расстояние от въездов (выездов) встроено-пристроенной подземной автостоянки в жилой дом до площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых) соответствует требованиям действующих норм (не менее 15 м).

Вентиляционные шахты общеобменной вентиляции подземной автостоянки (работает постоянно), размещены на кровле здания и подняты над кровлей на высоту не менее 2.0 м.

Шахты систем противодымной вентиляции подземной автостоянки (система противодымной вентиляции включается только при пожаре) размещены на территории двора. Верх шахт противодымной вентиляции, на которые установлены вентиляторы крышного типа с факельным выбросом (вертикальный выброс), находятся

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

3

выше отметки земли на 2.5 метра. Противодымные системы вентиляции относятся к аварийным (включаются во время пожара) и не относятся к системам вентиляции осуществляющим постоянный воздухообмен в помещении. Расстояние от шахт систем противодымной вентиляции, расположенных на эксплуатируемой кровле стилобата, которые включаются и работают во время пожара, до открытых объектов (площадки благоустройства) не регламентируется. Расстояние от шахт систем противодымной вентиляции регламентируется до окон закрытых объектов, которыми являются помещения жилого дома. Шахты противодымной системы вентиляции удалены на расстоянии от окон проектируемого жилого дома, которое составляет не менее 15,0 метров (СП 7.13130.2013, п.7.11, п.п.(г)).

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

Планировочная организация земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом разработана в соответствии с Градостроительным планом земельного участка №РФ-61-3-10-0-00-2022-1313 выдан 25.07.2022, заданием на проектирование, утвержденным ООО "КП-Инвест"; "Нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Ростов-на-Дону"; СП 42.13330.2016" Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", «Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону от 21.12.2018 №605 (ред. от 21.06.2022)

1.1

Участок входит в состав элемента планировочной структуры – квартала в границах: пр-кт Михаила Нагибина — ул. Нансена - ул. Шеболдаева - пр-кт.Ленина Организация планировочной структуры территории планировки предусмотрена с учетом, решений заложенных Генеральном плане города Ростова-на-Дону на 2007-2025 годы, утвержденном решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 г.№251(в ред. от 14.08.2018)

Подъезды к жилому дому осуществляются со стороны располагающихся вокруг квартала транспортных магистралей: -с северной части планируется въезд с улицы Ленина через сервитут земельного участка (поз.2-40) - со стороны ул. Нансена, планируется два въезда-выезда, -с восточной стороны планируется въезд-выезд на проспект Михаила Нагибина. Предусмотренные проектом планировки въезды-выезды на транспортные магистрали с проектируемыми местными проездами, образуют единую систему транспортного обслуживания.

Размещение на участке многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом, принято с учетом окружающей застройки, рельефа участка. Предельные параметры приняты в соответствии с проектом планировки территории в границах: пер. Ашхабадский - ул. Герасименко - ул. Погодина - проспект Ленина - проспект Михаила Нагибина -ул. Нансена - ул. Шеболдаева - проспект Ленина, и проекта межевания в границах: пер. Ашхабадский – границы существующих земельных участков – проспект Ленина, от №91/1 до №97 – ул. Нансена, от №107/1 до №109/6 (проектная организация ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д.»), утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 10.02.2021 №83 (ред. от 01.07.2022).

Согласно проекту планировки и межевания с южной стороны участка образован земельный участок с условным номером ЗУ:7 (поз.2-50) в целях размещения детского сада на 115 мест; - земельный участок для благоустройства, прокладки дорог и инженерных коммуникаций (коллектор);-с западной стороны образован земельный участок для благоустройства, прокладки дорог и инженерных коммуникаций (ЛОС поз.2-58, КНС поз.2-59); -с восточной стороны образованы земельные участки: - земельный участок с условным номером ЗУ:7 (поз.2-50) в целях размещения детского сада на 115 мест; -земельный участок с условным номером ЗУ:4 (поз.2-46) в целях размещения многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом; -земельные участки для строительства ТП

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

4

(поз.2-52, 2-55, 2-56); сервитут земельного участка ЗУ:3 (поз.2-45) для организации пожарного въезда на территорию двора жилого дома (поз. 2-45) и въезда в подземную автостоянку проектируемого жилого дома (поз.2-46); -с северной стороны образован земельный участок для благоустройства, прокладки дорог и инженерных коммуникаций.

На земельном участке размещается многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. Въезд в автостоянку осуществляется с северной стороны от внутриквартального проезда.

Участок включает размещение жилого дома, состоящего из четырех многоэтажных жилых секций (5 секций - поз.2-45, этажностью 25 этажей), расположенных на едином объеме стилобата встроенно-пристроенной подземной автостоянки, занимающей 79% (не более 81,7%) от площади земельного участка. Секции объединены тремя уровнями подземной автостоянки, которая служит стилобатом для всех секций. В 2-х этажной части стилобата также размещены встроенные помещения коммерческого назначения (из-за особенностей вертикальной планировки вход на первый уровень пристроенных помещений осуществляется с уровня земли с пешеходных частей центральной аллеи). Кровля стилобата плоская, эксплуатируемая, с внутренним водостоком и возможностью озеленения растениями, и размещением площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, гостевых стоянок.

На 1 этажах под жилыми этажами секций 1,2,3,4,5 размещены офисные помещения. Жилая секция 3 по первому этажу имеет сквозной открытый проход в восточной части объема здания с устройством открытой наружной лестницы переходной галереи с выходом на северную часть земельного участка (нижняя терраса), где расположено встроенное в стилобатовую часть помещения мусорокамеры (отм.-8.110, пом.047 по разделу АР), предназначенное в том числе для жителей многоквартирного жилого дома. Вход в мусорокамеру осуществляется с планировочных отметок уровня земли нижней террасы.

Максимальная высота зданий от покрытий внутреннего двора (от уровня проезда для пожарных машин до низа окна верхнего жилого этажа) не превышает 75 м.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 47.16 по генплану.

Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин вокруг жилого дома, в части ширины и не нормативных противопожарных расстояний от проектируемого жилого дома и до открытых автостоянок, других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, предусмотрена разработка Специальных технических условий на проектирование противопожарной защиты жилого комплекса, согласованные заключением нормативно-технического совета УНДиПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 29.12.2021 № ИВ-203-4-44, протокол №19 от 28.12.2021) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 05.03.2022 № 8997-АП/03).

Расчет автостоянок

Исходные данные для расчета приняты по показателям, приведенным в разделе 3 «Архитектурные решения».

Площадь квартир – 50062,22 м²
 Жилищная обеспеченность – 40 м²/чел. (бизнес-класс)
 Количество жителей – $50062,22:40=1252$ чел.

1.1

Площадь офисов -4401,05 м²

1. Расчет автостоянок для постоянного хранения жилых домов выполнен в соответствии со ст. 27, пункт 2, подпункт 2.3 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 21.06.2022)
 - 270 мест /1000 чел. (86%) - максимальный уровень территориальной доступности - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала),
 - 45 мест /1000 чел. (14%), максимальный уровень территориальной доступности не

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

5

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

более 800 м (в условиях реконструкции не более 1500 м)

$$1252 \times 0,270 = 338 \text{ мест}$$

$$1252 \times 0,045 = 56 \text{ мест}$$

Всего по расчету для постоянного хранения требуется: **394 места**

2. Расчет автостоянок для временного хранения жилых домов.

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

- 28 мест / 1000 чел. (32%), максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению

$$1252 \times 0,060 = 75 \text{ мест}$$

$$1252 \times 0,028 = 35 \text{ мест}$$

1.1

Всего по расчету для временного хранения требуется: **110 мест**, в том числе общее количество мест для МГН на гостевой стоянке $110 \times 0,1 = 11$ мест, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $110 \times 0,05 = 6$ мест. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевых стоянках.

3. Расчет автостоянок для временного хранения автомобилей для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения выполнен в соответствии со ст. 27, пункт 2, подпункт 2.10 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 21.06.2022).

Определение обеспеченности автостоянками встроенных помещений общественного назначения (офисы), (1 место на 50 м² общей площади); предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности - не нормируется.

$$4401,05 \text{ м}^2 : 50 = 88 \text{ мест}$$

1.1

Всего обеспеченность автостоянками встроенных помещений общественного назначения (офисы) 88 мест, в том числе общее количество мест для МГН на гостевой стоянке $88 \times 0,1 = 9$ мест, из них специализированных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $88 \times 0,05 = 5$ мест. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевых стоянках.

Вывод: расчётное количество парковочных мест для объекта, всего **592 места**, в том числе:

- для постоянного хранения жильцов - **394 места**, в т.ч., в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) - **338 мест**; в парковках в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров - **56 мест**;

- для временного хранения жильцов (гостевые автостоянки) - **110 мест**, в том числе, в границах планировочной структуры - **75 мест**, в границах проекта планировки на прилегающей территории (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению) - **35 мест**

- для встроенных помещений общественного назначения (офисы) - **88 мест**, в границах проекта планировки на прилегающей территории (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению)

По проекту принятое количество парковочных мест в границах участка всего – **567 мест**, в том числе:

- в подземной автостоянке - 521 место, из них: 394 места (100%) для постоянного хранения личного транспорта жильцов; - 79 мест для офисных помещений поз.2-45.

Профицит парковочных мест в подземной автостоянке 48 мест, используется в качестве компенсационных мероприятий по размещению мест постоянного хранения автомобилей жилых домов и арендных мест помещений коммерческого назначения перспективной жилой застройки.

- на открытых стоянках (на стилобате) - 46 мест временного хранения автомобилей (гостевые стоянки) из них: - для жилого дома 39 мест; - для встроенных помещений коммерческого назначения (офисы) 7 мест МГН.

В границах земельного участка на открытых стоянках проектом предусмот-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

рены парковочные места для хранения личного транспорта представителей МГН всего 18 мест, из них: 11 мест для жилого дома (в т.ч. 6 мест МГН М4), 7 мест для помещений коммерческого назначения (в т.ч. 4 места МГН М4). Два места МГН (в т. ч. 1 место МГН М4) из общего расчетного количества стоянок МГН помещений коммерческого назначения размещается на прилегающей территории в парковочном кармане вдоль центральной пешеходной аллеи в границах проекта планировки.

Принятые расстояния от гостевых стоянок до нормируемых объектов не противоречат требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изм. от 2014г) табл.7.1.1, прим.11.

Согласно требованиям СТУ (табл.2, п.1, п.2), в габаритах проекции парковочных мест проектируемых открытых автостоянок, находящихся не на нормативном расстоянии от стен жилого дома, на фасадах предусматривается устройство водяных дренажных завес. Решения по завесам отражены в разделах 10/20-5АР, 10/20-5ПБ 2.2.

1.1

73 места для временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома и встроенных помещений коммерческого назначения размещены на гостевых парковках в границах проекта планировки, из них: -для многоквартирного жилого дома -71 место; -для помещений коммерческого назначения -2 места (см. лист 9-ПЗУ «Транспортная схема застройки»).

В рамках проекта планировки, утвержденного Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону, предусмотрены мероприятия для обеспечения минимального уровня обеспеченности проектируемой застройки необходимым количеством парковочных мест для временного хранения автотранспорта:

-на участках размещения многоквартирной жилой застройки (проектируемой и перспективной) и территориях общего пользования в границах проекта планировки предусматриваются открытые парковки общей вместимостью -472 места.

Согласно утвержденному проекту планировки территории количество открытых парковочных мест, предусмотренных для проектируемой и перспективной жилой застройки, является достаточным.

Расчет озеленения территории

Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.05.00, минимальный процент озеленения земельных участков (%) -20, при этом, в том числе, не менее 15% озеленения земельного участка размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Всего расчетная площадь озеленения земельного участка:

$12617,00 \times 0,20 = 2523,40 \text{ м}^2$, в том числе озеленение в открытом грунте:

$2190,80 \times 0,15 = 378,51 \text{ м}^2$

По проекту площадь озеленения территории земельного участка с устройством газонов и спецпокрытий с озеленением -**2693,79 м²**. (21%), в том числе:

-озеленение на земельном участке в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания -**1006,08 м²**., (37,3%) в том числе: газоны -946,25 м²., спецпокрытие с озеленением -59,83 м².;

-озеленение на эксплуатируемой кровле (газон партерный) -**1000,02 м²**

-озеленение на эксплуатируемой кровле (спецпокрытие с озеленением)-**687,69 м²**

В границах земельного участка в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания, проектом предусмотрена высадка зеленых насаждений с использованием саженцев лиственных и хвойных пород деревьев с учетом нормативных расстояний до зданий и инженерных сетей. Кустарник - многолетний, быст-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

7

рорастущий. Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной. Срок посадки деревьев и кустарников: весна - до начала вегетации, осень - после начала листопада.

На эксплуатируемой кровле (внутренний двор), с размещением площадок благоустройства, предусматривается посадка деревьев и кустарников в кадках.

Расчет площадок для игр детей, отдыха взрослых, спортивных, хозяйственных площадок

Минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих регламенту Р.2.05.00 составляет 10% от площади земельного участка. Расчетное количество площадок для игр детей, отдыха взрослых, спортивных, хозяйственных площадок - не менее 10% от общей площади территории земельного участка (поз. 2-45)

$12617,00 \times 0,10 = 1261,70 \text{ м}^2$, где: 12617,00 м² - площадь территории земельного участка

По проекту в границах участка: количество площадок **1379,45 м²**. (11%), в том числе:

- для отдыха взрослого населения - 222,32 м²;
- для занятий физкультурой - 450,86 м²;
- детские игровые площадки - 558,90 м²;
- хозяйственная площадка для сбора ТБО -53,63 м²;
- хозяйственная площадка для чистки ковров -59,83 м².
- хозяйственная площадка для сушки белья -33,91 м².

На детских игровых, площадках для занятий физкультурой, площадках для отдыха, хозяйственной площадке, площадках для чистки ковров и сушки белья предусмотрены различные виды покрытий в зависимости от назначения зон использования.

На территории внутреннего двора жилого дома устанавливаются детские игровые комплексы, спортивные тренажеры, скамейки для отдыха, урны.

На хозяйственных площадках для чистки ковров и сушки белья предусматриваются устройства для чистки ковров и сушки белья.

В соответствии с заданием на проектирование в жилом доме мусоропровод не предусмотрен. На границе участка с восточной стороны проектом предусмотрена хозяйственная площадка площадью 53,63 м² для сбора ТБО. Хозяйственная площадка имеет твердое покрытие, непосредственно примыкает к проезду и предназначена для утилитарных целей жителей многоквартирного жилого дома и встроенных помещений общественного назначения (офисы).

Расчет бытовых отходов

На придомовых территориях должны быть выделены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов.

Число устанавливаемых мусоросборников (контейнеров) определяется исходя из численности населения, нормы накопления и сроков хранения отходов.

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

Количество бытовых отходов на расчетное количество людей в день для жилого дома со встроенными помещениями (офисы) составляет:

$4,11 \times 1252 = 5145,72 \text{ л/день}$, где 1252 чел. – жители многоквартирного жилого дома;

$4,11 \times 384 = 1578,24 \text{ л/день}$, где 384 чел.-сотрудники офисных помещений (по-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

казатель принят из раздела «Технологические решения»).

Вместимость одного уличного контейнера равна 1100 л.

Всего для проектируемого жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями (офисы) требуется:

5145,72: 1100 = 5 контейнеров для жителей многоквартирного жилого дома.

1578,24: 1100 = 2 контейнера для встроенно-пристроенных офисных помещений.

На границе участка с восточной стороны проектом предусмотрена хозяйственная площадка с твердым покрытием площадью 53,63 м²., для сбора крупногабаритных ТБО и установки мусороконтейнеров. На площадке ТБО предусмотрена установка 5-ти контейнеров емкостью 1100 литров каждый.

В соответствии с требованиями п.8.2. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», фактическое количество контейнеров, устанавливаемых на одной площадке должно составлять не более 5 штук. Площадки для установки контейнеров удалены от жилого дома, спортивных площадок и мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м и не более 100 м.

В связи с тем, что расстояние от жилого дома до площадки ТБО не соответствует требованиям п.7.5 СП 42.13330-2016 (для домов без мусоропроводов -50 метров), проектом предусмотрено:

-в секциях 1, 2 на отм.+0.000 запроектированы помещения мусорокамер площадью 3,15 м²., с установкой дополнительных контейнеров объемом 1100 литров (по одному в каждой соответственно);

-для секций 3,4,5 запроектировано встроенное в стилобатную часть (под секцией 3) помещение мусорокамеры (отм.-8.110, пом.047 по разделу АР). Подход к мусорокамере с территории двора осуществляется через сквозной открытый проход по первому этажу в восточной части объема секции 3 с устройством открытой наружной лестницы переходной галереи с выходом на нижнюю террасу в северной части земельного участка, где расположено встроенное в стилобатную часть помещения мусорокамеры. В данной мусорокамере дополнительно установлено три контейнера объемом 1100 литров. Вход в мусорокамеру осуществляется с планировочных отметок уровня земли нижней террасы.

1.1 Вывоз твердых коммунальных отходов производится ежедневно.

Расчет нормативного размера земельного участка

Расчет нормативного размера земельного участка выполнен согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», с изменениями на 25.02.2020, п. 23.18.

$S_{\text{норм.}} = 50829,10 \times 0,16 = 8132,66 \text{ м}^2$, где 50829,10 м² - общая площадь жилых помещений в проектируемом жилом доме; 0,16 - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий этажностью более 20 этажей, при жилищной обеспеченности 40 м²/чел.

Вывод: площадь нормативного земельного участка планируемой застройки составляет 8132,66 м²., что не превышает фактическую площадь земельного участка планируемой застройки 12617,00 м².

4.Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание.
1	Площадь земельного участка	м ²	12617,00	

						Лист
						9
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	

273/20-5-ПЗУ.Т

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2	Площадь застройки надземной части	м ²	3053,80	
3	Площадь твердых покрытий (проезды, дорожки, площадки отдыха, детские площадки, спортивные площадки)	м ²	6869,41	Всего в границах участка, в т.ч. на стилобате
4	Площадь озеленения (газоны, спецпокрытия с озеленением)	м ²	2693,79	Всего в границах участка, в т.ч. на стилобате
5	Процент застройки надземной части	%	24	
6	Площадь застройки подземной части	м ²	9991,72*	Прим.п.1
7	Процент застройки подземной части	%	79	
8	Процент озеленения	%	21	
9	Площадь дворовых площадок благоустройства	м ²	1379,45*	
10	Вместимость открытых наземных автостоянок	мест	46	
11	Баланс территории	м ²	12617,00	

Примечания: показатели со звездочкой в подсчет баланса территории не входят.

1.Площадь застройки подземной части определена по внешнему обводу стилобата с учетом всех выступающих частей.

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

По данным инженерно-геологических изысканий (технический отчет по инженерно - геологическим изысканиям шифр 207/4-2020-ИГИ, выполнен ООО НИПП «ИНФОТЕК» в 2020 году) площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов - суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.). В связи со сложными инженерно-геологическими условиями (техногенные грунты) для исключения неравномерных осадок сооружения проектом предусмотрен свайный фундамент из буронабивных свай на сульфатостойком цементе, опирающихся на нижележащий слой известняка.

По данным инженерно-геологических изысканий, площадка строительства, потенциально подтопляемая в результате ожидаемых техногенных воздействий. До начала проектирования р. Безымянный взят в железобетонный канал, габариты которого имеют пропускную способность, с избытком обеспечивающую сброс ливневых и талых вод при выпадении интенсивных и продолжительных ливней и весеннем таянии снега, а также конструктивные решения канала предусматривают возможность прочистки и обслуживания. В соответствии с расчетом максимальных расходов воды ручья б. Безымянной (приложение №1) коллектор способен справиться с пропуском расчетных расходов воды без переполнения и выхода воды на ее поверхность. Таким образом, территория строительства затоплению со стороны

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

балки Безымянной не подвержена.

По данным инженерно-геологических изысканий, на земельном участке грунтовые воды залегают на глубине более 8,00-17,50 метров от поверхности естественно-го (сложившегося) рельефа и не оказывают негативного влияния на проектируемый объект и элементы благоустройства. В связи с этим, инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта, с учетом заложения низа подошвы фундамента, от негативного воздействия грунтовых вод не требуется. Жилые части зданий подняты на высокие стилобаты высотой от 4,5-7,5м. Для защиты, заглубленных элементов, соприкасающихся с грунтом, от воздействия и проникновения капиллярной влаги проектом предусматривается боковые поверхности фундаментных плит и стен подвала покрыть проникающей гидроизоляцией "СТРИМФЛЕКС" либо аналогичными составами. Поскольку просадочная толща полностью прорезается свайным фундаментом; несущим слоем является известняк ИГЭ-3 (см. раздел КР-2) ширина отмостки по периметру принята не менее 1,50 м., что не противоречит требованию п.3.182 «Пособие по проектированию оснований зданий и сооружений» к СНиП 2.02.01-83.

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

По данным инженерно-геологических изысканий, растительный грунт на земельном участке отсутствует. В связи с этим, срезка существующего грунта настоящим проектом не предусмотрена.

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

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

- вывоз навалов строительного мусора;
- разборка существующих покрытий и выравнивание - предварительная (грубая) вертикальная планировка площадки строительства;
- перемещение земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс.

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

В составе мероприятий по защите от воздействия поверхностных вод по разделу 2 "Схема планировочной организации земельного участка" предусматривается вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод по проектируемым проездам в дождеприемные закрытые лотки, установленные вдоль проездов, и дождеприемные колодцы с последующим выбросом в проектируемые локальные очистные сооружения.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка земельного участка выполнена на топографической съемке в М1:500 подготовленной на основании технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях, шифр 07-20 ИГДИ для объекта: «Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Нансена,109, в г. Ростове-на-Дону», выполненного ООО «ЮГео» в феврале 2021 года.

Рельеф участка с северной стороны ровный спланированный. В южной части участка наблюдается ярко выраженный склон балки с перепадами высот от 5 до

Взам. инв. №

Подпись и дата

1.1

Инв. № по

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

11

10м. Абсолютные отметки поверхности земли с южной стороны участка изменяются от 36,10 до 46,10 м. Для удержания грунта, используемого для создания искусственных насыпей (обваловки) встроено-пристроенной автостоянки, на локальных участках по периметру стилобата проектом предусматривается устройство подпорных стенок. Подпорные стены разработаны в разделе 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения». Подпорные стены в проекте активно используется для вертикального озеленения.

Отсыпка и уплотнение грунта должно производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»: планировочные и конструктивные насыпи должны отсыпаться слоями толщиной 0,25 м с уплотнением каждого слоя 15-ю проходами катка массой 15 тонн, планировочные и конструктивные выемки должны уплотняться 8-ю проходами катка массой 15 тонн.

С целью защиты от водной и ветровой эрозии, а также для предотвращения осыпания, все проектируемые планировочные откосы укрепляются привозным растительным грунтом слоем 0,15 м. с посевом многолетних трав.

Работы по укреплению откосов следует выполнять сразу же после завершения отсыпки и уплотнения насыпи. Поверхность откоса перед укреплением должна быть спланирована и взрыхлена (разрыхлена) на глубину 0,05-0,10 м.

Отсыпка (вертикальная планировка) газонов должна производиться привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина растительного слоя должна составлять не менее 0,15 м. Отсыпaeмый растительный грунт уплотнению не подлежит.

Вертикальная планировка планируемой территории решена с учетом поверхностного водоотвода, конструктивных особенностей размещения подземной автостоянки и с учетом максимального сохранения существующего рельефа на прилегающей территории.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа (в уровне дворовой территории), соответствующая абсолютной отметке 47.16 по генплану.

Система высот – Балтийская. Система координат – МСК 61.

Проезды, площадки благоустройства и озеленение расположены на эксплуатируемой кровле автостоянки. Проектируемые уклоны по проездам и площадкам в границах земельного участка колеблются в пределах от 5 ‰ до 100 ‰.

Въезд на участок внутреннего двора жилого дома (эксплуатируемая кровля подземной автостоянки) осуществляется по открытой рампе (пандусу) -сервитут земельного участка поз.2-45 для организации пожарного въезда на территорию двора, от внутриквартального проезда с северной стороны участка. В стесненных условиях из-за разницы отметок твердых покрытий на въезде от внутриквартального проезда и внутреннего двора продольный уклон открытой ramпы, являющейся частью здания (стилобат) составит не более 1:10 (100 ‰).

Дворовая территория предусмотрена с минимальным подъемом отметок. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автодорог, площадок, тротуаров и верху свободно спланированных участков.

Проектом предусмотрен сброс поверхностных дождевых стоков с проездов планируемой территории к проектируемой закрытой сети ливневой канализации. Проектом предусмотрено размещение ЛОС ливневых стоков.

7. Описание решений по благоустройству территории

На территории проектируемого жилого дома проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство проездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- устройство площадок дворового благоустройства на дворовой территории

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	1.1

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

(эксплуатируемая кровля подземной автостоянки);

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

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

-устройство вертикального озеленения;

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

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

На границе участка с восточной стороны проектом предусмотрены хозяйственные площадки для сбора ТБО и чистки ковров.

На эксплуатируемой кровле подземной встроенно-пристроенной автостоянки размещаются площадки для игр детей, отдыха и занятий физкультурой, площадка для сушки белья, гостевые автостоянки МГН жилого дома и офисных помещений.

На площадках для отдыха установлены скамейки, малые формы и выносные элементы благоустройства.

На хозяйственных площадках устанавливаются контейнеры для сбора ТБО, предусматриваются устройства для чистки ковров и сушки белья.

Покрытие проездов и тротуаров на стилобатной части выполнено из тротуарной плитки. Отмостка вокруг зданий, выполняется скрытой и покрыта тротуарной плиткой. Вся свободная от застройки, автопроездов, дорожек и площадок территория жилой застройки озеленяется. Вдоль фасадов жилого дома в открытом грунте и на эксплуатируемой кровле встроенно-пристроенной автостоянки размещены участки газона с высадкой многолетних трав и декоративных кустарников. В целях визуального комфорта жилой среды участки озеленения размещены дискретно по всей территории земельного участка, в том числе вертикально.

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

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

В границах земельного участка в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания, проектом предусмотрена высадка зеленых насаждений с использованием саженцев лиственных и хвойных пород деревьев с учетом нормативных расстояний до зданий и инженерных сетей.

Кустарник - многолетний, быстрорастущий. Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной. Срок посадки деревьев и кустарников: весна - до начала вегетации, осень - после начала листопада.

На эксплуатируемой кровле (внутренний двор), с размещением площадок благоустройства, предусматривается посадка деревьев и кустарников в кадках.

Решение по благоустройству и озеленению территории жилой застройки приведено в графической части раздела 273/20-5-ПЗУ, лист 6

Проектом разработаны три типа дорожной одежды. За пределами стилобатной части покрытие проездов принято из асфальтобетона, тротуары выполняются из тротуарной плитки б=0,04м. По открытой рампе (пандусу) -сервитут земельного участка поз.2-45 для организации пожарного въезда на территорию двора, от внутриквартального проезда с северной стороны участка покрытие принято из асфальтобетона с устройством верхнего слоя с просыпкой крупнозернистой крошкой (щебнем) фракции 5-10 мм., втопленной в битум. На стилобате (эксплуатируемая кровля

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

подземной встроено-пристроенной автостоянки), формирующим дворовое пространство многоквартирного жилого дома, покрытие проездов принято из бетонной плитки $b=0,1\text{м}$, тротуаров – из плитки бетонной тротуарной $b=0,04\text{м}$. Конструкция дорожной одежды рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин.

Все проезды ограждаются бортовым камнем марки Бр 100.30.15., тротуары - Бр 100.20.8, Бр 100.25.8. Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает $0,04\text{ м}$. На перепадах высот для обеспечения доступности маломобильными группами населения запроектированы съезды и пандусы с покрытием из тротуарной плитки, перепад в местах съезда пандусов на проезжую часть не превышает $0,015\text{м}$., бордюрные пандусы приняты шириной в свету между бордюрными камнями от $1,5$ до $2,0\text{ м}$, длиной не менее $3,0\text{ м}$, что обеспечивает при разнице отметок тротуара при подходе к бордюрному пандусу и проезжих частей в 0.15 м , продольный уклон не более 5% , который не превышает нормативного значения.

В качестве покрытия детских игровых, площадок для занятий физкультурой предусмотрено бесшовное резиновое покрытие, площадок для отдыха предусмотрено декоративная плитка из штучных бетонных камней.

Хозяйственная площадка для сбора ТБО имеет твердое покрытие - из плитки бетонной тротуарной $b=0,04\text{м}$, непосредственно примыкает к проезду.

Площадки для сушки белья и чистки ковров выполнены с применением спец-покрытия с озеленением (газонная решетка).

План покрытий приведен в графической части раздела 273/20-5-ПЗУ, лист 7.

Узлы покрытий приведены в графической части раздела 273/20-5-ПЗУ, лист 8.

Наружное освещение и поливочный водопровод запроектированы в соответствующих частях настоящего проекта.

8. Зонирование территории земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Объект не производственного назначения. Отведенный земельный участок представлен к размещению многоквартирного жилого дома.

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

Объект не производственного назначения. Отведенный земельный участок представлен к размещению многоквартирного жилого дома.

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

Объект не производственного назначения. Отведенный земельный участок представлен к размещению многоквартирного жилого дома.

11. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, для объектов непроизводственного назначения

Подъезды к земельному участку осуществляются со стороны располагающихся вокруг квартала транспортных магистралей: со стороны улицы Ленина через сервитут земельного участка (поз.2-40), со стороны ул. Нансена и со стороны проспекта Михаила Нагибина.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

14

Подъезды, подходы к земельному участку увязаны с сетью проектируемых внутриквартальных дорог. Проектом намечено проектирование сети местных проездов, предназначенные для подъезда индивидуального и специального автотранспорта к жилым домам и объектам общественного назначения.

На придомовых территориях и около объектов обслуживания организованы автостоянки для временного хранения автомобилей.

Схема пешеходного движения запроектирована с учетом организации транспортного обслуживания территории, системой размещения объектов общественного назначения и озеленения. В проекте решается задача максимального разделения путей движения пешеходов и транспорта.

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон на территории участка строительства для организации мест временного хранения транспорта с учетом максимального разделения пешеходных и транспортных потоков и снижения интенсивности движения транспорта внутри жилой зоны. Для передвижения пешеходов по территории земельного участка предусмотрены тротуары с твердым покрытием шириной 1,5-3,0 м.

Въезд на участок внутреннего двора жилого дома (эксплуатируемая кровля подземной автостоянки) осуществляется по открытой рампе (пандусу) -сервитут земельного участка поз.2-45 для организации пожарного въезда на территорию двора, от внутриквартального проезда с северной стороны участка. В стесненных условиях из-за разницы отметок твердых покрытий на въезде от внутриквартального проезда с северной стороны участка и покрытий внутреннего двора продольный уклон открытой рампы, являющейся частью здания (стилобат) составит не более 1:10 (100 ‰). Проезжая часть рампы (пандуса) принята шириной не менее 4,0 метров и продублирована, с одной стороны, тротуаром шириной не менее 2,0 метра. Поскольку тротуар вдоль открытой рампы принят с продольным уклоном более 1:20 (50 ‰), для доступа (спуска) МГН с нарушениями опорно-двигательного аппарата на открытой маршевой лестнице, устроенной вдоль стены здания секции 5 по оси «Н» проектом предусматривается установка подъемника для прямолинейных лестничных маршей VIMES V64 (или аналог с полным сохранением технических характеристик). Ширина лестницы принята 2,40 м. Данные решения отражены в разделе 10/20-5-ОДИ.

1.1

Для движения автотранспорта по территории земельного участка на эксплуатируемой кровле подземной встроенно-пристроенной автостоянки предусмотрены двухполосные проезды с твердым покрытием шириной 6.0м. Въезды-выезды в подземную автостоянку для постоянного хранения автомобилей осуществляются с отметки проезжей части внутриквартального проезда, с северной стороны участка.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

15

Таблица регистрации изменений (текстовой документ)

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	1-15					Замечания экспертизы проектов проектной документации + корректировка текста и внесение дополнительной информации		01.2022

Примечание: Лист регистрации изменений выполнен по нумерации листов

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

273/20-5-ПЗУ.Т

Лист

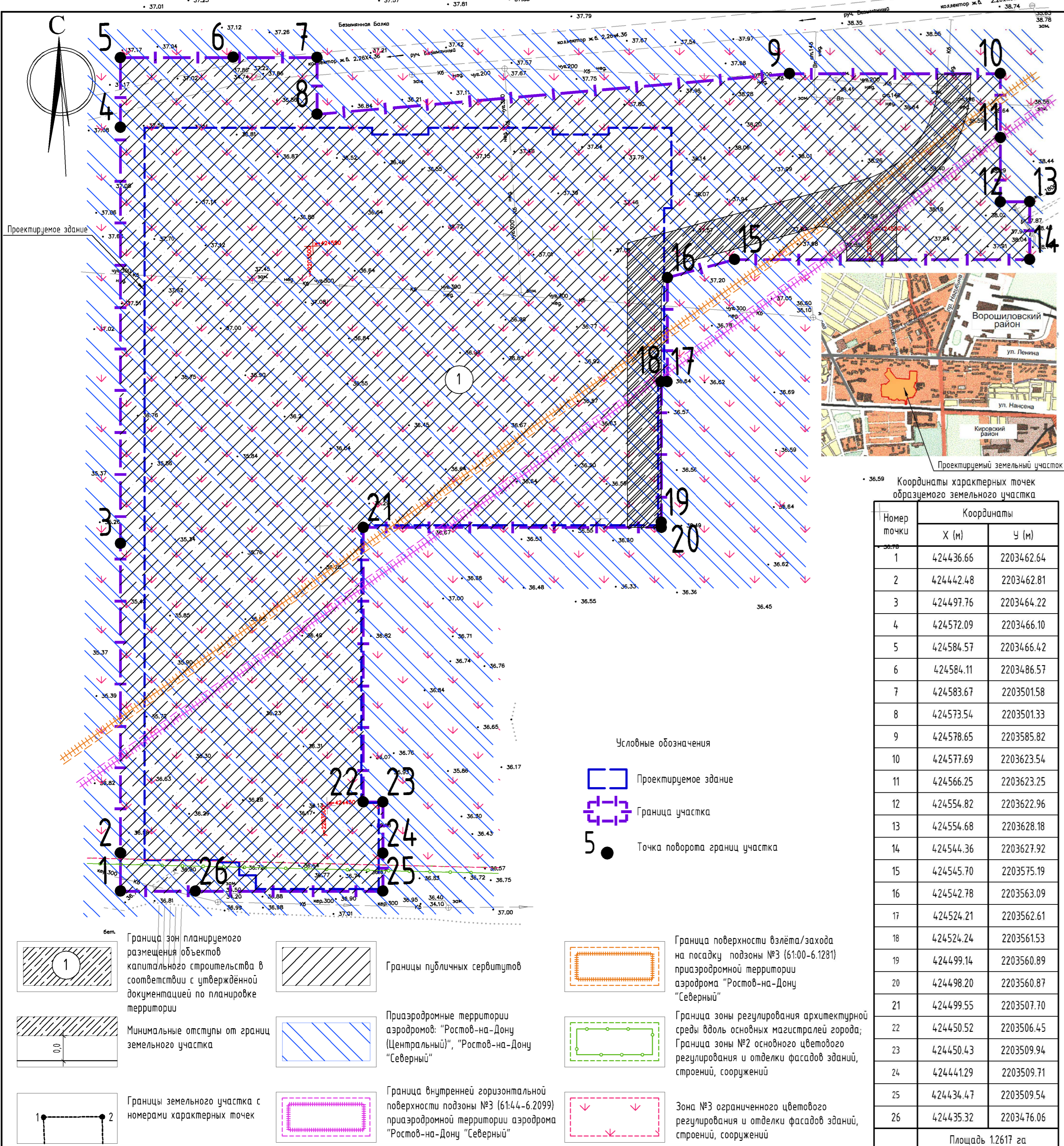
16

Графическая часть

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

273/20-5-ПЗУ.Т



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м.кв.	12617.00	
2	Площадь застройки надземной части	м.кв.	3053.80	
3	Площадь твердых покрытий	м.кв.	6869.41	Всего в границах участка, в т.ч. на стилобате
4	Площадь озеленения	м.кв.	2693.79	Всего в границах участка, в т.ч. на стилобате
5	Процент застройки надземной части	%	24	
6	Площадь застройки подземной части	м.кв.	9991.72*	Прим.п.1
7	Процент застройки подземной части	%	79	
8	Процент озеленения	%	21	
9	Площадь дворовых площадок благоустройства	м.кв.	1379.45*	
10	Вместимость открытых наземных автостоянок	мест	46	
11	Баланс территории	м.кв.	12617.00	

*Значение показателя не входит в баланс территории.
 ПРИМЕЧАНИЕ:
 1.Площадь застройки определена по внешнему обводу стилобатной части с учетом всех выступающих частей и крылец проектируемого комплекса.

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. М1:500	
2	Разбивочный план. М1:500	
3	План организации рельефа. М1:500	
4	План земляных масс. М1:500	
5	Свободный план инженерных сетей. М1:500	
6	План благоустройства и озеленения. М1:500	
7	План покрытий. М1:500	
8	Узлы покрытий. М1:25	
9	Транспортная схема застройки	
10	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	
11	Схема с указанием обеспеченности парковочными местами	

Общие указания

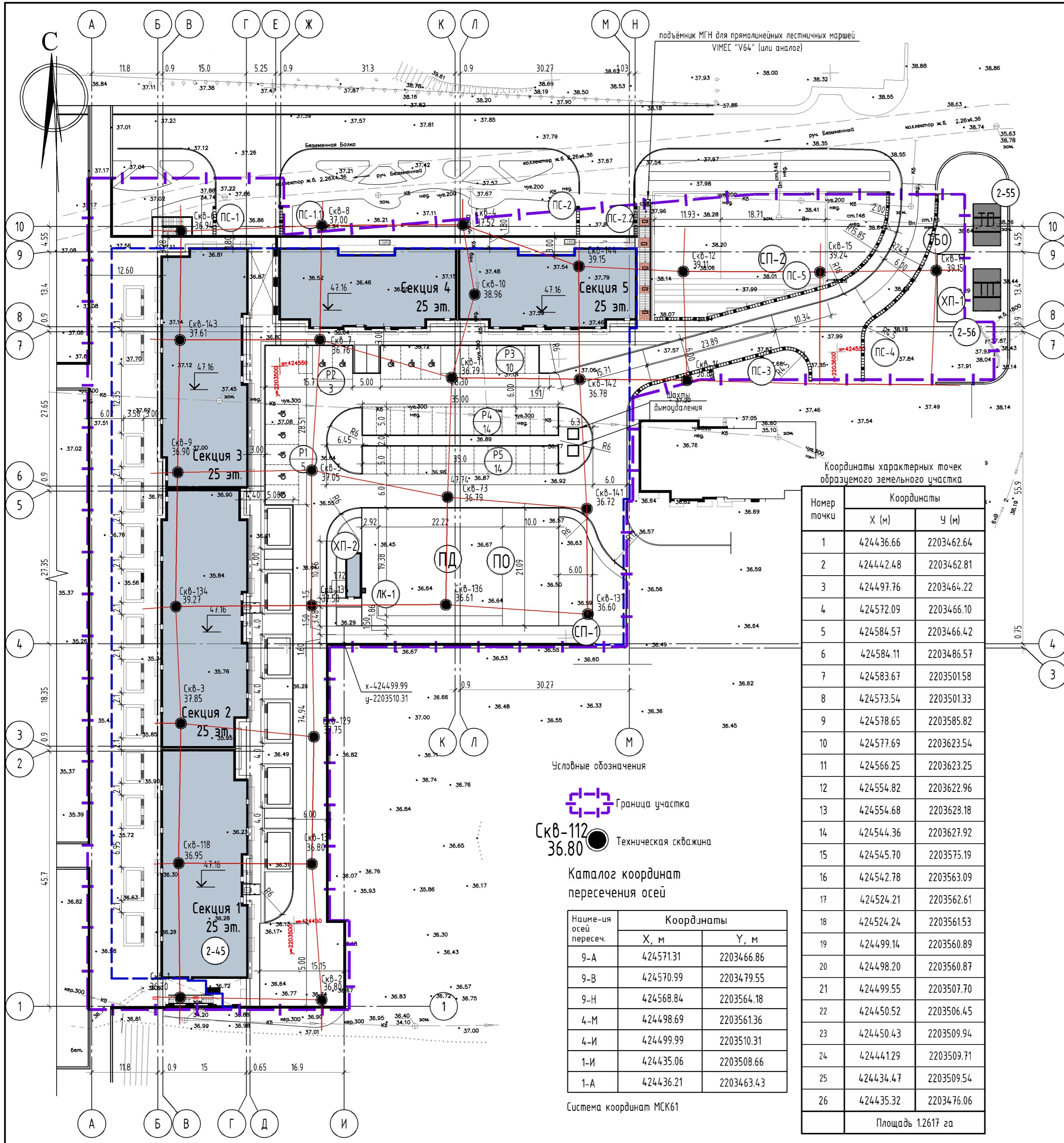
- Проект выполнен на основании:
 - Градостроительного плана земельного участка №РФ-61-3-10-00-2022-1313 от 25.07.2022
 - Задания на проектирование "Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена,109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-45)" утвержденного Заказчиком - технического отчёта по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГЕО»-07-20-ИГИ в феврале 2021 г.;
- Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, и безопасном использовании прилегающей к ним территории и соблюдения технических условий.
- В плане отношений привязку выполнять по координатам. см.л. ПЗУ- л.2. Привязку выполнять по осям зданий, проверить привязку от разбивочных базисов.
- Земляные работы производить только при наличии разрешения на разрытие, полученного в комиссии при администрации города, в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства, с соблюдением действующих строительных норм и правил.
- Система координат - МСК-61. Система высот - Балтийская.

Координаты характерных точек образцового земельного участка

Номер точки	Координаты	
	X (м)	Y (м)
1	424436.66	2203462.64
2	424442.48	2203462.81
3	424497.76	2203464.22
4	424572.09	2203466.10
5	424584.57	2203466.42
6	424584.11	2203486.57
7	424583.67	2203501.58
8	424573.54	2203501.33
9	424578.65	2203585.82
10	424577.69	2203623.54
11	424566.25	2203623.25
12	424554.82	2203622.96
13	424554.68	2203628.18
14	424544.36	2203627.92
15	424545.70	2203575.19
16	424542.78	2203563.09
17	424524.21	2203562.61
18	424524.24	2203561.53
19	424499.14	2203560.89
20	424498.20	2203560.87
21	424499.55	2203507.70
22	424450.52	2203506.45
23	424450.43	2203509.94
24	424441.29	2203509.71
25	424434.47	2203509.54
26	424435.32	2203476.06

Площадь 1.2617 га

273/20-5-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена,109 в г.Ростове-на-Дону (поз. 2-45)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Хрящёва В.Д.			07.22
Проверил		Шудин С.В.			07.22
ГАП		Сивцов В.А.			07.22
ГИП		Корнелио В.Э.			07.22
Н. контр.		Герасимов А.С.			07.22
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Общие данные. М1:500			п	1	11
ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."					



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объём, м ³			
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего		
2-45	Многоквартирный жилой дом	25	5	1224	1224	3053.8	3053.8	73146.87	73146.87	327693.69
ПС-1	Подпорная стена	-	1							
ПС-2	Подпорная стена	-	1							
ПС-3	Подпорная стена	-	1							
ПС-4	Подпорная стена	-	1							
ЛК-1	Эвакуационная лестница	-	1			22.64				
Сооружения в границах проекта планировки и межевания										
2-55	Проектируемая трансформаторная	1	1			38.15				
2-56	Проектируемая трансформаторная	1	1			38.15				

Ведомость площадок

Условное обозначение	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ПД	Детская игровая площадка	558.90	
СП-1	Площадка для занятий физкультурой	67.44	
СП-2	Площадка для занятий физкультурой	383.42	
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	222.32	
ТБО	Площадка для мусорных контейнеров	53.63	
ХП-1	Площадка для хозяйственных целей	59.83	
ХП-2	Площадка для сушки белья	33.91	
Р1	Гостевая автостоянка на 5 мест	108.00	
Р2	Гостевая автостоянка на 3 места	55.70	
Р3	Гостевая автостоянка на 10 мест	152.30	
Р4	Гостевая автостоянка на 14 мест	175.00	
Р5	Гостевая автостоянка на 14 мест	175.00	

Координаты характерных точек образцового земельного участка

Номер точки	Координаты	
	X (м)	Y (м)
1	424436.66	2203462.64
2	424442.48	2203462.81
3	424497.76	2203464.22
4	424572.09	2203466.10
5	424584.57	2203466.42
6	424584.11	2203486.57
7	424583.67	2203501.58
8	424573.54	2203501.33
9	424578.65	2203585.82
10	424577.69	2203623.54
11	424566.25	2203623.25
12	424554.82	2203622.96
13	424554.68	2203628.18
14	424544.36	2203627.92
15	424545.70	2203575.19
16	424542.78	2203563.09
17	424524.21	2203562.61
18	424524.24	2203561.53
19	424499.14	2203560.89
20	424498.20	2203560.87
21	424499.55	2203507.70
22	424450.52	2203506.45
23	424450.43	2203509.94
24	424441.29	2203509.71
25	424434.47	2203509.54
26	424435.32	2203476.06

Условные обозначения

Граница участка

Скв-112 36.80 Техническая скважина

Каталог координат пересечения осей

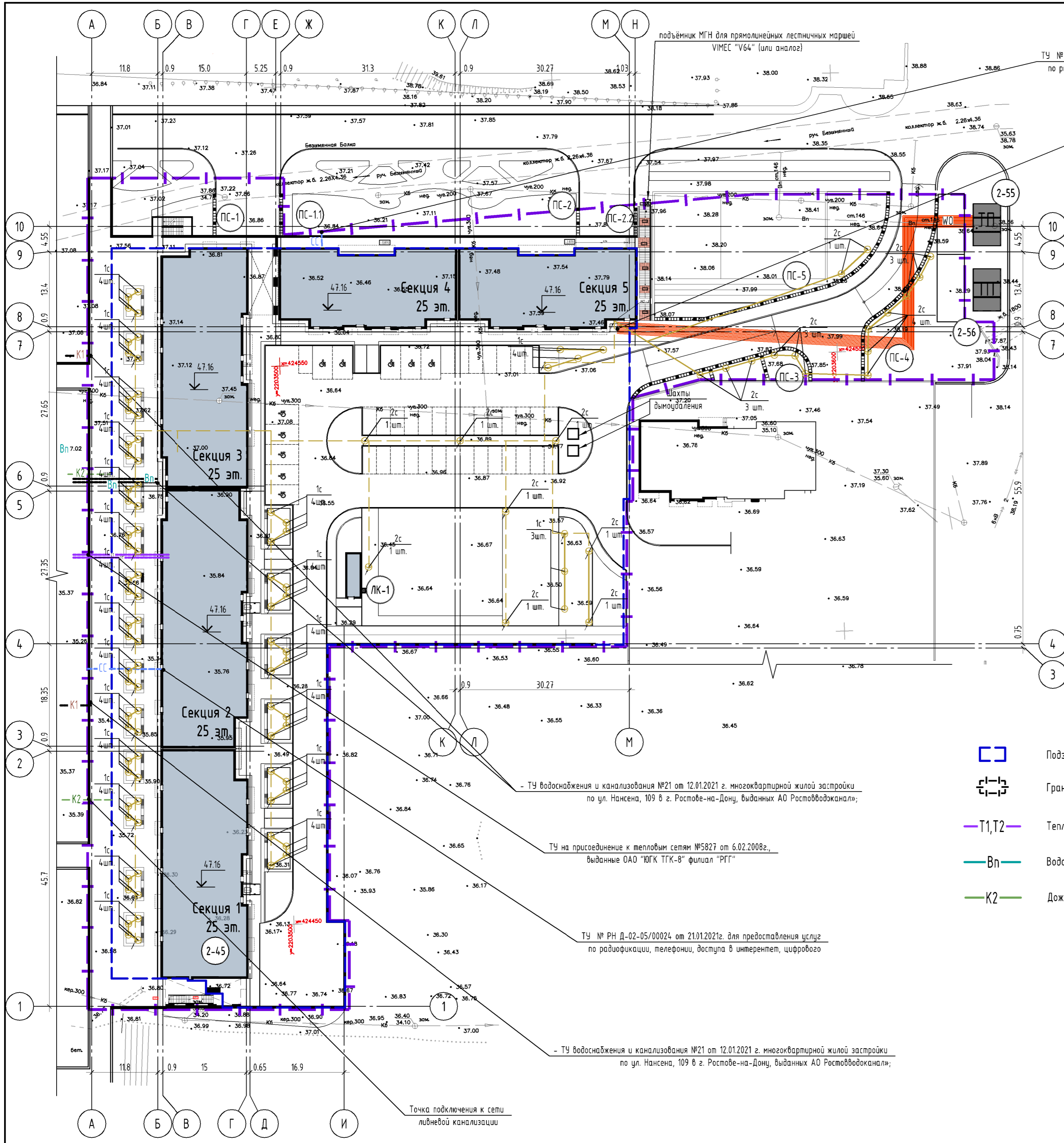
Наименование осей пересеч.	Координаты	
	X, м	Y, м
9-А	424571.31	2203466.86
9-В	424570.99	2203479.55
9-Н	424568.84	2203564.18
4-М	424498.69	2203561.36
4-И	424499.99	2203510.31
1-И	424435.06	2203508.66
1-А	424436.21	2203463.43

1. Привязка (разбивка на местности) проектируемых зданий и сооружений выполнена в системе координат МСК 61.
2. Разбивку благоустройства, проездов, разворотных площадок выполнять линейными размерами от наружных граней стен возводимого здания.
3. Координаты точек поворота углов границ участка даны на листе л. ПЗУ-1.
4. Чертеж выполнен в масштабе 1:500. Все размеры даны в метрах.
5. В ведомости жилых и общественных зданий площадь застройки выхода из тех. помещений (ЛК-1) включена в площадь застройки подземной части.

273/20-5-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-45)					Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разработал		Хращёва В.Д.			07.22		
Проверил		Шудин С.В.			07.22		
ГАП		Сивцов В.А.			07.22		
ГИП		Корнелия В.Э.			07.22		
Н. контр.		Герасимов А.С.			07.22		
Разбивочный план. М1:500					ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."		

Формат А2



ТУ № РН Д-02-05/00024 от 21.01.2021г. для предоставления услуг по радиосвязи, телефона, доступа в интернет, цифрового

ТУ для присоединения к электрическим сетям, выданы АО "Донэнерго" ТУ №443/20/РЭС/СРЭС(5.23.229а)

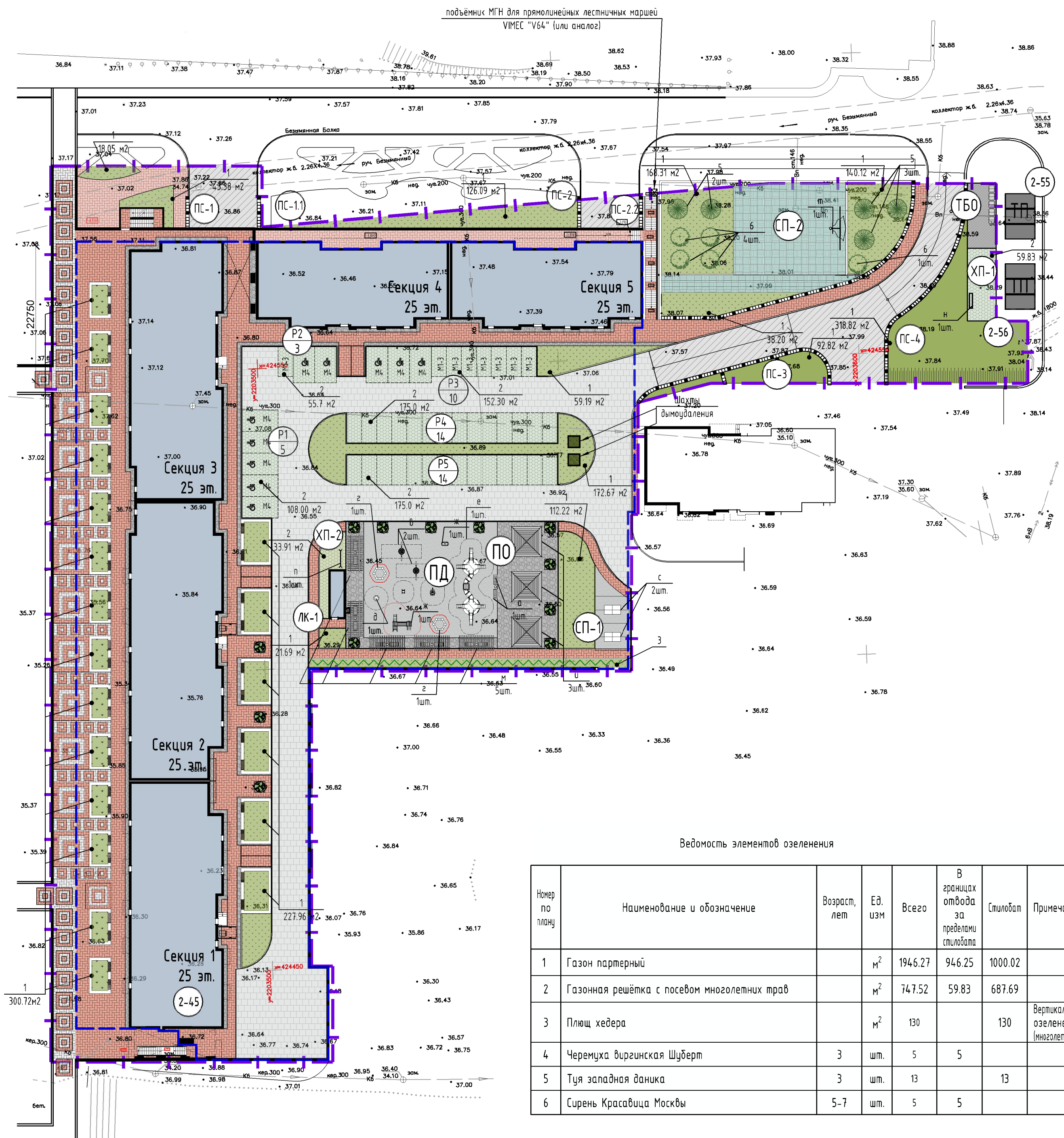
Ведомость освещения

Маркер поз.	Наименование		Примечание
1с	Светильник ландшафтный шар	100	Фирма TRIF. Уличные светильники шары ORION d-500мм, 800мм или аналог
2с	Парковые светильники	10	Фирма «ROSA» ELBA LED Светодиодный светильник

Условные обозначения

- Подземная часть здания
- K1 — Хозяйственно-бытовая канализация
- WO — Кабель электрический- 0.4кВ
- T1, T2 — Тепловые сети
- CC — Сети связи
- Bn — Водопровод хозяйственно-противопожарный
- W — Проектируемая электролиния наружного освещения
- K2 — Дождевая канализация
- Проектируемое наружное освещение

273/20-5-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-45)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Хрящёва В.Д.			07.22
Проверил		Шудин С.В.			07.22
ГАП		Сивцов В.А.			07.22
ГИП		Корнелия В.Э.			07.22
Н. контр.		Герасимов А.С.			07.22
Сводный план инженерных сетей. М1:500				Стадия	Лист
				п	5
ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."					
Формат А2					



План благоустройства и озеленения. М1:500

Ведомость элементов озеленения

Номер по плану	Наименование и обозначение	Возраст, лет	Ед. изм.	Всего	В границах отвода за пределами сплота	Сплотом	Примечание
1	Газон партерный		м ²	1946.27	946.25	1000.02	
2	Газонная решётка с посевом многолетних трав		м ²	74.52	59.83	687.69	
3	Плющ хедера		м ²	130		130	Вертикальное озеленение (многолетники)
4	Черемуха виргинская Шуберт	3	шт.	5	5		
5	Туя западная даника	3	шт.	13		13	
6	Сирень Красавица Москвы	5-7	шт.	5	5		

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Маркер поз.	Условные обозначения	Наименование	Кол-во, шт	Примечание
a		Диван садово-парковый	12	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 002211 или аналог
б		Чуна (d=0.47м)	6	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 001212 или аналог
в		Качели на металлических стойках "Гнездо"	2	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 004159 или аналог
г		Песочница	2	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 004275 или аналог
д		Шарик в лабиринте	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 004188 или аналог
е		Детский игровой комплекс	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 005422 или аналог
ж		Детский игровой комплекс	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 005422 или аналог
з		Детская качалка на пружине	2	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 004126, № 004125 или аналог
и		Беседка	3	Индивидуального изготовления
к		Кадка для растений	13	Индивидуального изготовления
л		Тумба с озеленением и посадочными местами	16	Индивидуального изготовления
м		Пергола	5	Индивидуального изготовления
н		Устройство для чистки ковров	1	Секция хозяйственная для ковров 2680x960 9010
п		Устройство для сушки белья	1	Хоз. секция для сушки белья 2680x960 9009
р		Пластиковые мусорные контейнеры 1100 л	4	Компания Авгорак Артикул:280-450-706
с		Теннисный стол	2	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 006702 или аналог
т		Ворота с баскетбольным щитом	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 006650 или аналог
у		Качели с резиновым сиденьем для возрастной группы 1-3 года	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" № 004969 или аналог

Условные обозначения

- Граница участка
- Подземная часть здания
- Жилой дом
- Площадка для мусорных контейнеров
- Проектируемая трансформаторная
- Подпорная стена
- Трогуарная плитка
- Дорожное покрытие (асфальтобетон)
- Гостевая парковка из газонной решётки с посевом трав
- Спортивные и детские площадки из гранулированной резиновой крошки
- Озеленение
- Вертикальное озеленение

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Количество		Площадь, м ²		Строительный объём, м ³	
				Квартир	зданий	застройки	общая нормируемая	здания	всего
2-45	Многоквартирный жилой дом	25	5	1224	1224	3053.8	3053.8	73146.87	73146.87
ПС-1	Подпорная стена	-	1						
ПС-11	Подпорная стена	-	1						
ПС-2	Подпорная стена	-	1						
ПС-22	Подпорная стена	-	1						
ПС-3	Подпорная стена	-	1						
ПС-4	Подпорная стена	-	1						
ЛК-1	Эвакуационная лестница	-	1					22.64	
Сооружения в границах проекта планировки и межевания									
2-55	Проектируемая трансформаторная	1	1					38.15	
2-56	Проектируемая трансформаторная	1	1					38.15	

Ведомость площадок

Условное обозначение	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ПД	Детская игровая площадка	558.90	
СП-1	Площадка для занятий физкультурой	67.44	
СП-2	Площадка для занятий физкультурой	383.42	
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	222.32	
ТБО	Площадка для мусорных контейнеров	53.63	
ХП-1	Площадка для хозяйственных целей	59.83	
ХП-2	Площадка для сушки белья	33.91	
Р1	Гостевая автостоянка на 5 мест	108.00	
Р2	Гостевая автостоянка на 3 места	55.70	
Р3	Гостевая автостоянка на 10 мест	152.30	
Р4	Гостевая автостоянка на 14 мест	175.00	
Р5	Гостевая автостоянка на 14 мест	175.00	

- Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с посевом ранних колосковых и осенний - одновременно с посевом озимых. При наличии полевой техники посев можно проводить и летом. Глубина посева семян в почву не должна превышать 1,5-2,5 см.
- Перед заездом растительного грунта и внесением удобрений верхний подстилающий слой грунта взрыхляется на глубину 15-20 мм.
- Норма высева газона - 110 кг/га.
- Конструкции покрытий приведены на листе ПЗУ-8 настоящего комплекта.
- Для озеленения эксплуатируемой кровли используются газонные решетки, в которые высаживается газон.
- Элементы крепления оборудования устанавливаются до устройства гидроизоляционного ковра.
- Места установки крепежных элементов уточняются по получению МАФов в соответствии с защитными зонами, приведенными в прилагаемых документах раздела ПЗУ.

273/20-5-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-45)

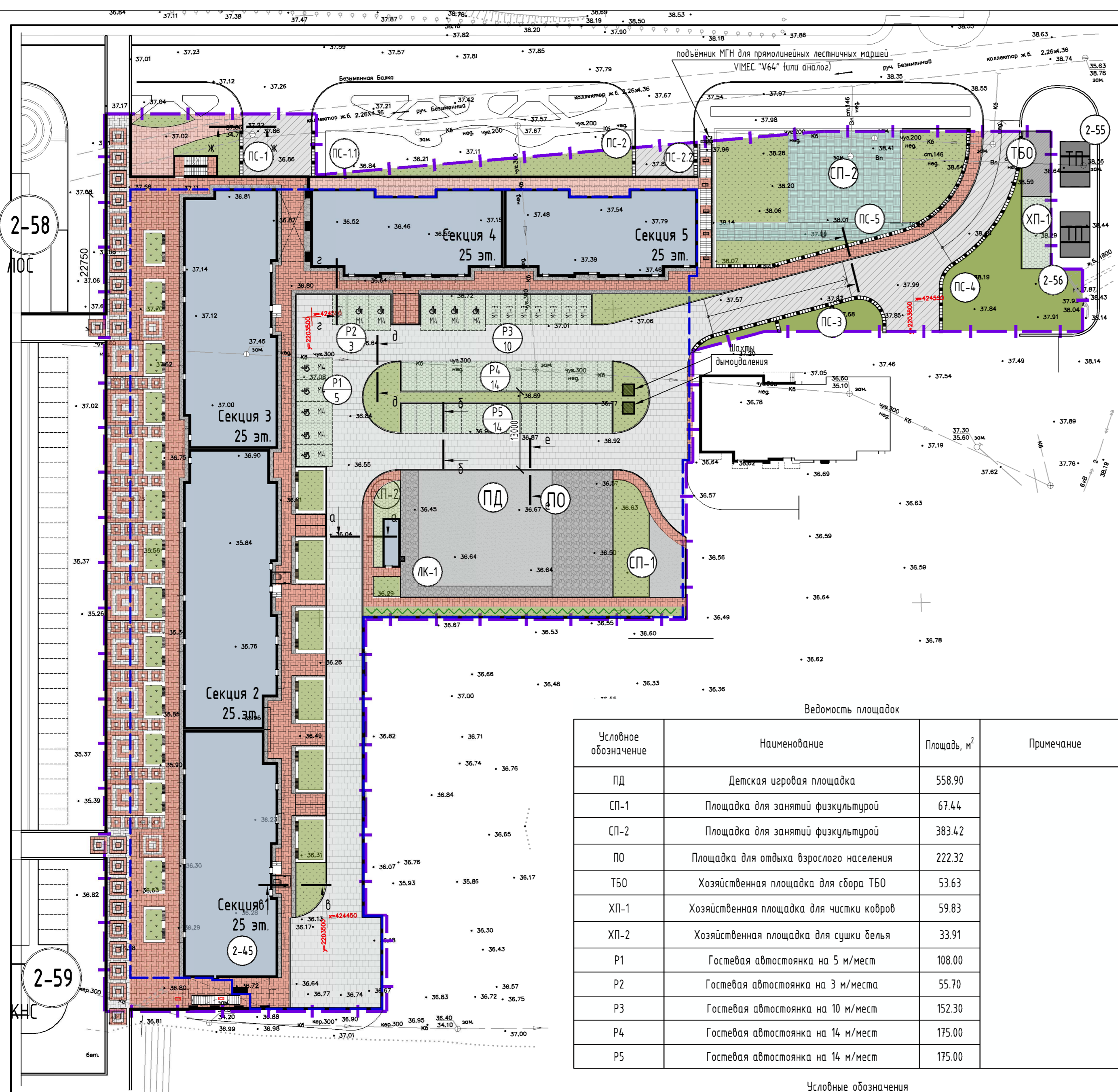
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Храчева В.В.			07.22
Проверил		Шубин С.В.			07.22
ГАП		Сивцов В.А.			07.22
ГИП		Корнилов В.З.			07.22
Н. контр.		Герасимов А.С.			07.22

Схема планировочной организации земельного участка

Этадия	Лист	Листов
П	6	

ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."

Формат А3х3



Ведомость площадок

Условное обозначение	Наименование	Площадь, м ²	Примечание
ПД	Детская игровая площадка	558.90	
СП-1	Площадка для занятий физкультурой	67.44	
СП-2	Площадка для занятий физкультурой	383.42	
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	222.32	
ТБО	Хозяйственная площадка для сбора ТБО	53.63	
ХП-1	Хозяйственная площадка для чистки ковров	59.83	
ХП-2	Хозяйственная площадка для сушки белья	33.91	
Р1	Гостевая автостоянка на 5 м/мест	108.00	
Р2	Гостевая автостоянка на 3 м/места	55.70	
Р3	Гостевая автостоянка на 10 м/мест	152.30	
Р4	Гостевая автостоянка на 14 м/мест	175.00	
Р5	Гостевая автостоянка на 14 м/мест	175.00	

Условные обозначения

- Тротуарная плитка
- Дорожное покрытие (асфальтобетон)
- Гостевая парковка из газонной решетки с посевом трав
- Спортивные и детские площадки из гранулированной резиновой крошки
- Озеленение
- Вертикальное озеленение

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³			
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего		
2-45	Многоквартирный жилой дом	25	5	1224	1224	3053.8	3053.8	73146.87	73146.87	327693.69
ПС-1	Подпорная стена	-	1							
ПС-11	Подпорная стена	-	1							
ПС-2	Подпорная стена	-	1							
ПС-22	Подпорная стена	-	1							
ПС-3	Подпорная стена	-	1							
ПС-4	Подпорная стена	-	1							
ЛК-1	Эвакуационная лестница	-	1					22.64		
Сооружения в границах проекта планировки и межевания										
2-55	Проектируемая трансформаторная	1	1					38.15		
2-56	Проектируемая трансформаторная	1	1					38.15		

Ведомость объемов работ по покрытиям

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество			Примечание	
			за пределами стилобата	на стилобате	Всего		
Устройство покрытий:							
1	- асфальтобетон	м ²	689.83		689.83		
	- тротуарная плитка (пешеходные дорожки)	м ²	1119.86	1946.41	3066.27		
	- тротуарная плитка (проезжая часть)	м ²	23.23	1740.18	1763.41		
	- тротуарная плитка (площадки отдыха и декоративные элементы покрытия)	м ²		360.95	360.95		
	- бесшовное резиновое покрытие на основе резиновой крошки по ТУ 2533-001-171450779-2015 или аналог (детские площадки)	м ²		427.32	427.32		
	- бесшовное резиновое покрытие на основе резиновой крошки по ТУ 2533-001-171450779-2015 или аналог (спортивная площадка)	м ²		281.58	63.54	345.12	
	- покрытия открытой лестницы и галереи	м ²		216.51		216.51	
Установка бортового камня:							
2	- типа БР 100.30.15	м.п.	55	417	472		
	- типа БР 100.20.8	м.п.	42	213	255		

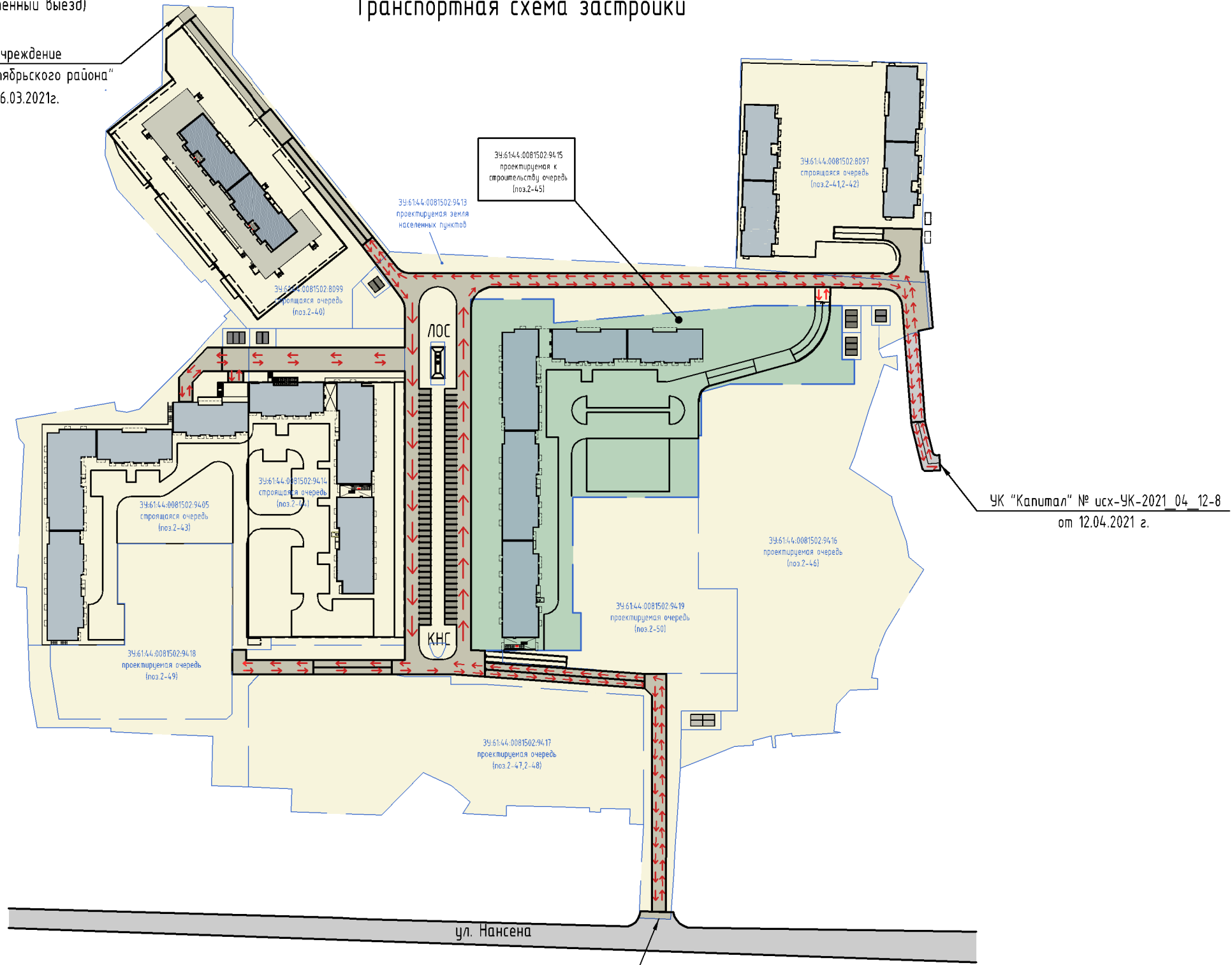
1. Настоящий чертеж разработан на основании разбивочного плана см.л. ПЗУ-2 данного комплекта чертежей.

273/20-5-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-45)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Храчева В.Д.				07.22
Проверил	Шудин С.В.				07.22
ГАП	Сивцов В.А.				07.22
ГИП	Корнелия В.Э.				07.22
Н. контр.	Герасимов А.С.				07.22
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
План покрытий. М1:500			п	7	
ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."					Формат А2

Въезд-выезд на пр-т Ленина
(второстепенный выезд)

Транспортная схема застройки

Муниципальное Казённое Учреждение
"Управление Благоустройства Октябрьского района"
№ 59.725.1.3.2/306 от 16.03.2021г.



Условные обозначения

- Движение легкового транспорта и пожарной техники
- Движение легкового транспорта и пожарной техники
- Граница участка

Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения г.Ростова-на-Дону
№АД-2735/2 от 07.10.2020 г.

						273/20-5-ПЗУ			
						Множкквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена,109 в г.Ростове-на-Дону (поз. 2-45)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Хрящёва В.Д.			07.22		П	9	
Проверил		Шудин С.В.			07.22				
ГАП		Сивцов В.А.			07.22				
ГИП		Корнелио В.Э.			07.22				
Н. контр.		Герасимов А.С.			07.22	Транспортная схема застройки	ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."		

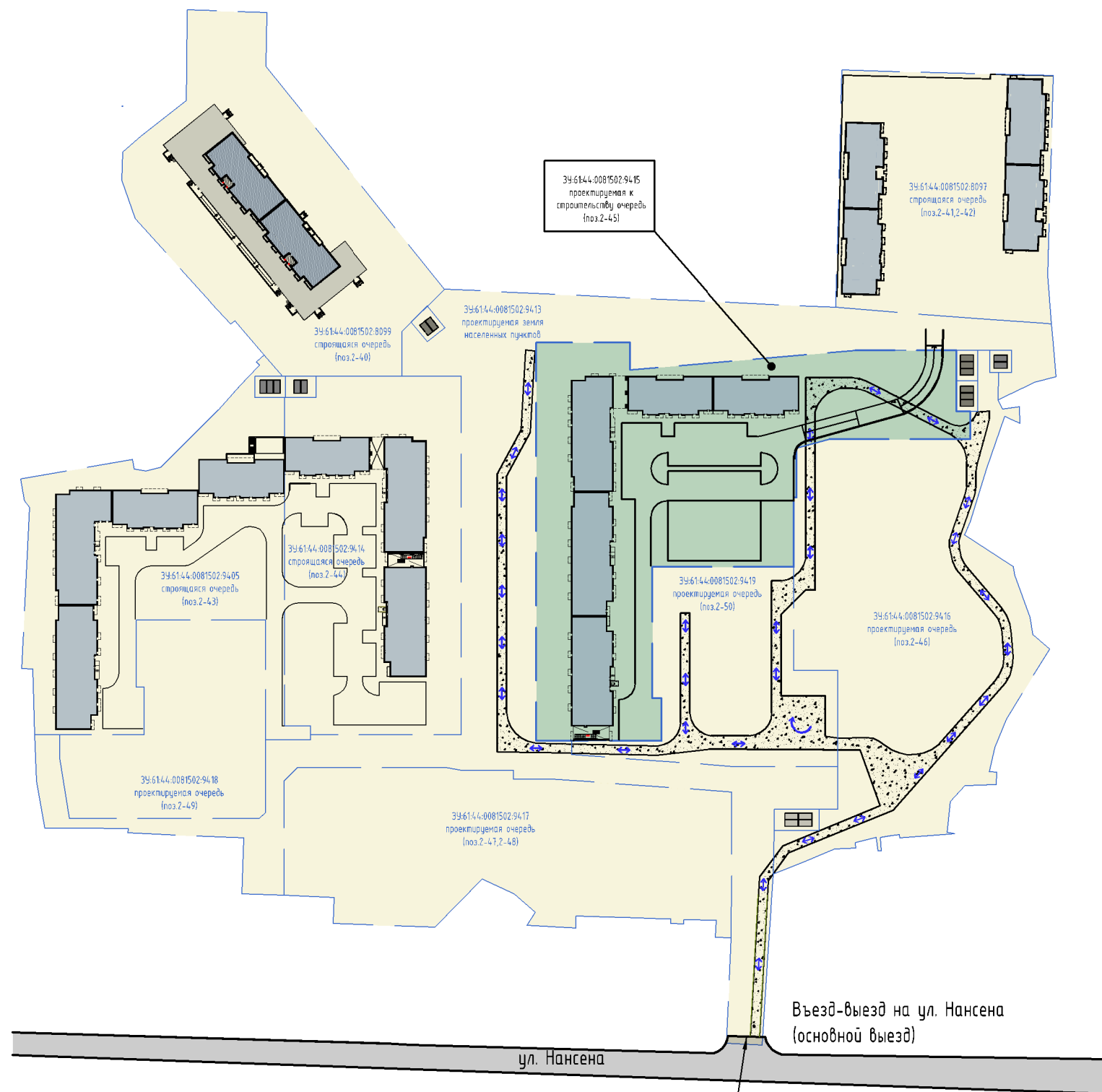
Согласовано

Взам. инв. №




Подп. и дата

Инв. № подл.

Схема движения транспортных средств на строительной площадке



Условные обозначения

-  Движение строительного транспорта
-  Временная дорога
-  Граница участка

Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения г.Ростова-на-Дону
№АД-2735/2 от 07.10.2020 г.

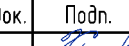




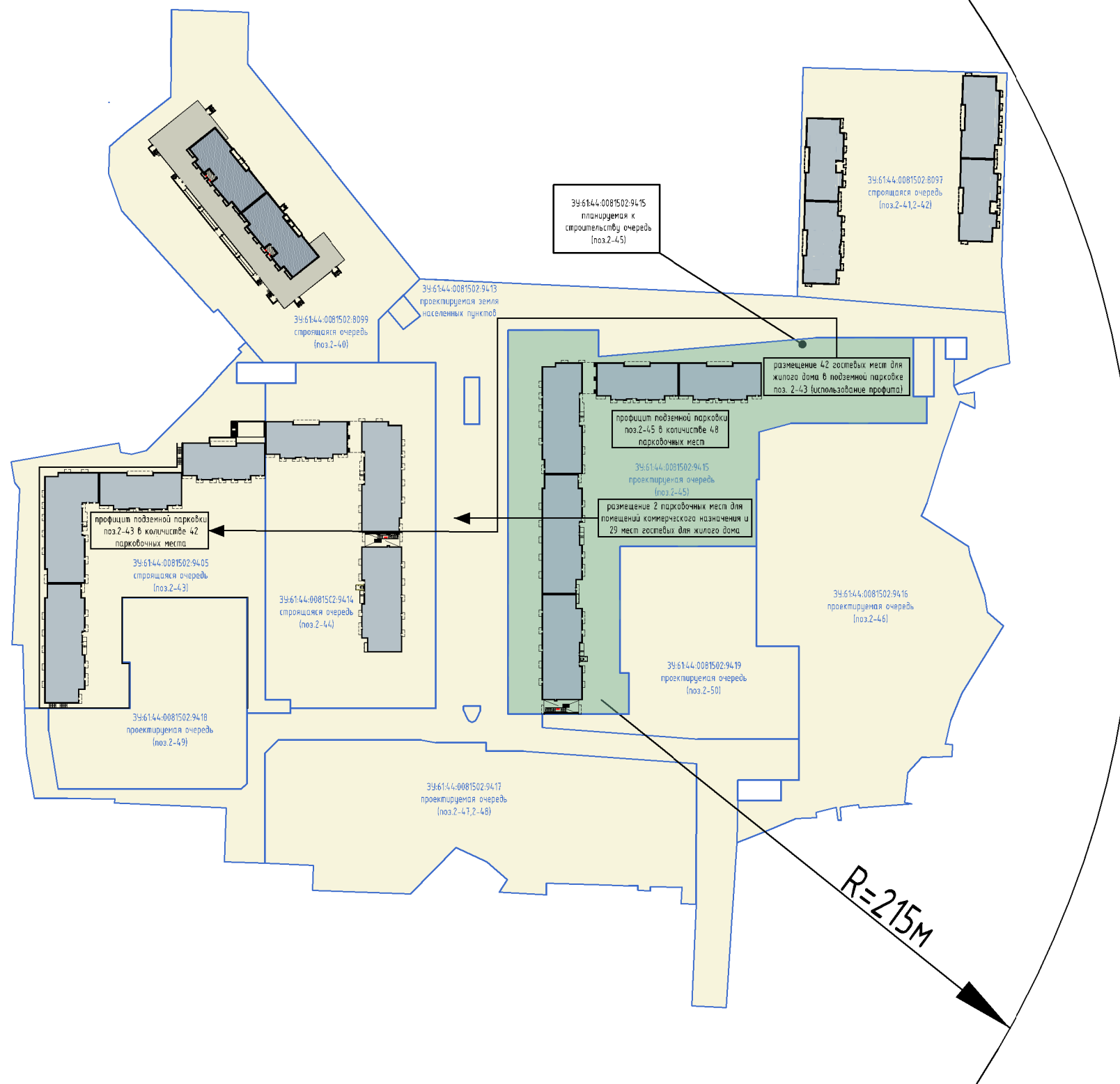
						273/20-5-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г.Ростове-на-Дону (поз. 2-45)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Хрящёва В.Д.			07.22		П	10	
Проверил		Шушин С.В.			07.22				
ГАП		Сивцов В.А.			07.22				
ГИП		Корнелио В.Э.			07.22				
Н. контр.		Герасимов А.С.			07.22				
						Схема движения транспортных средств на строительной площадке	ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."		

Схема с указанием обеспеченности парковочными местами



						273/20-5-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-45)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Хрящёва В.Д.		<i>Хрящёва В.Д.</i>	07.22		П	11	
Проверил		Шушин С.В.		<i>Шушин С.В.</i>	07.22				
ГАП		Сивцов В.А.		<i>Сивцов В.А.</i>	07.22				
ГИП		Корнелио В.Э.		<i>Корнелио В.Э.</i>	07.22				
Н. контр.		Герасимов А.С.		<i>Герасимов А.С.</i>	07.22	Схема с указанием обеспеченности парковочными местами		ООО "ПТМ Герасимовой Е.Д."	