

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Арт-плюс»**

**«Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в  
г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный  
жилой дом по ул.Ушинского, 27А (секции 43, 44, 45)»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2**

**«Схема планировочной организации земельного  
участка»**

**06-22-ПЗУ**

**Том 2**

Изм	№ док.	Подпись	Дата

г. Ростов-на-Дону  
2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Арт-плюс»**

Экз. № \_\_\_\_\_

**«Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в  
г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный  
жилой дом по ул. Ушинского, 27А (секции 43, 44, 45)»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2**

**«Схема планировочной организации земельного  
участка»**

**06-22- ПЗУ**

**Том 2**



Директор

ГИП

Харченко С.С.

Харченко С.С.

Изм	№ док.	Подпись	Дата

г. Ростов-на-Дону  
2023 г.

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1.1	06-22-СП	«Состав проектной документации»	
1.2	06-22-ПЗ1	Раздел 1. «Пояснительная записка» Книга 1	
1.3	06-22-ПЗ2	Раздел 1. «Пояснительная записка» Книга 2	
2	06-22-ПЗУ	Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка» Раздел 3. «Архитектурные решения»	
3.1	06-22-43-АР	Книга 1. «Секция 43»	
3.2	06-22-44-АР	Книга 2. «Секция 44»	
3.3	06-22-45-АР	Книга 3. «Секция 45»	
3.4	06-22-57.5-АР	Книга 4. «Водопроводная насосная станция №5»	
		Раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
4.1	06-22-43-КР	Книга 1. «Секция 43»	
4.2	06-22-44-КР	Книга 2. «Секция 44»	
4.3	06-22-45-КР	Книга 3. «Секция 45»	
4.4	06-22-57.5-КР	Книга 4. «Водопроводная насосная станция №5»	
		Раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений».	
5.1.1	06-22-43-ИОС1	Подраздел 1. «Система электроснабжения» Книга 1. «Секция 43»	
5.1.2	06-22-44-ИОС1	Подраздел 1. «Система электроснабжения» Книга 2. «Секция 44»	
5.1.3	06-22-45-ИОС1	Подраздел 1. «Система электроснабжения» Книга 3. «Секция 45»	
5.1.4	06-22-57.2-ИОС1	Подраздел 1. «Система электроснабжения» Книга 4. «Водопроводная насосная станция №5»	
5.1.5	06-22-С-ИОС1	Подраздел 1. «Система электроснабжения» Книга 5. «Наружные сети электроснабжения и электроосвещения»	
5.2.1	06-22-43-ИОС2	Подраздел 2. «Система водоснабжения» Книга 1. «Секция 43»	
5.2.2	06-22-44-ИОС2	Подраздел 2. «Система водоснабжения» Книга 2. «Секция 44»	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

06-22-СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал		Никитина			09.23
Проверил		Абузов			09.23
ГИП		Харченко			09.23
Н. контр.		Харченко			23.09.2

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	3
ООО «Компания «Арт-Плюс»		







## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Данный раздел проектной документации на строительство объекта: «Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г.Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского,27А (секции 43, 44, 45)» разработан в соответствии с требованиями:

1. Нормативных документов:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» № 204 от 30.08.2017 года (далее МНГП МО «Город Батайск»).
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 59 13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», раздел 5 «Требования к земельным участкам и территориям общего пользования».
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» от 24.04.2013 №288 (с Изменением №1, Приказ МЧС России от 14.02.2020 №89), раздел 8 «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям».
- Технологические регламенты о требованиях пожарной безопасности.
- ГОСТ 21.508.93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов».

2. Проект выполнен на основании:



- Проекта планировки и проекта межевания территории (Жилая застройка 2-го этапа освоения территорий) по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75-а, разработанного «ООО АПМ «Зодчий» в 2019 году (Основание: Постановление администрации города Батайска от 17.07.2019 года №1196 «О подготовке проекта о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75-а»).
- Постановления администрации г. Батайска от 19.02.2020 № 301 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75-а».
- Постановления администрации города Батайска №113 от 14.09.2022 г. о присвоении адреса участку по ул. Ушинского.
- Градостроительного плана земельного участка №РФ 612-02-100-2022-0222 от 04.10.2022 года, выполненного Управлением Архитектуры и Градостроительства г. Батайска.
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:3404 площадью 7790 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, 3179,0002г. Батайск, ул. Ушинского,27А.
- Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат приаэродромных территорий Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск» и определение абсолютной высоты объекта: «Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г.Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского,31 (секции 31-56)» за № Т 20-34, выполненного ООО «ЮжГео» в июне 2020 года.
- Заключения МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 за №123/126 от 11.02.2020 года по согласованию размещения и высоты объекта строительства: «Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г.Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского,31 (секции 31-56)».

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						<b>06-22-ПЗУ.ТЧ</b>			
						Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул.Ушинского, 27А (секция 43,44,45).			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Планировочная организация земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	14
ГИП		Харченко			09.23	Текстовая часть	<b>«Компания «АРТ-ПЛЮС»</b>		
Выполнил		Гаврилова			09.23				
Н. контр.		Харченко			09.23				

- Заключения ФАВТ Южное МТУ Росавиации за № 703/11/ЮМТУ от 05.02.2020 года.
  - Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий.
  - Топографической съемки, выполненной ООО Бюро кадастра и геодезии «Донгеосервис», в феврале 2021 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Управления Архитектуры и Градостроительства г. Батайска.
  - Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 029-2022-ИГИ, выполненного ООО «ТОН» в августе 2022 года.
  - Заключения на акт государственной историко-культурной экспертизы №20/1-5300 от 27.06.2023 г. комитета по охране ОКН области.
  - Технических условий на инженерное обеспечение проектируемого объекта.
3. Настоящим проектом предусматривается:
- расчет нормативной потребности в дворовых площадках различного назначения, автостоянок, площади озелененной территории и нормативного размера земельного участка;
  - выполнение вертикальной планировки территории с целью обеспечения поверхностного водоотвода;
  - благоустройство внутридомовой территории.
  - благоустройство прилегающей, к отведенному участку под размещение жилых домов, территории в границах утвержденного проекта планировки.

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

Земельный участок под строительство объекта: расположен в Западном жилом районе города Батайска по адресу: ул.Ушинского,27А в составе земельного участка 3-го этапа освоения территории жилой застройки, согласно выполненного и утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: г. Батайск, ул.1-й Пятилетки, 75-а. Площадь участка -7790,00 м2. Кадастровый номер земельного участка №КН:61:46:0010502:3404. Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Ушинского,27А.

Проектируемый участок граничит:

- с запада – с участком с КН 61:46:0010502:2565 с назначением: среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- с севера и востока - с участком с КН 61:46:0010502:3403 с назначением: для сельскохозяйственного производства, согласно проекту планировки и проекту межевания территории, выполненному «ООО АПМ «Зодчий» в 2019 году, утвержден Постановлением Администрации города Батайска от 19.02.2020 № 301), на данном участке будет размещена жилая застройка ;
- с южной стороны - общественная территория с проездом по ул. Южной.

В настоящее время участок свободен от застройки, инженерных коммуникаций и зеленых насаждений.

В геолого - литологическом разрезе участка изысканий, до глубины 25,0м, по данным бурения скважин и результатам статического зондирования сверху вниз, выделены:

- техногенный грунт tQIV: насыпной грунт неоднородный, как по площади, так и по глубине, свалка грунта, не слежавшийся (время отсыпки документально не установлено), представлен смесью суглинка и почвы со строительным мусором от единичных включений до 40%, мощность насыпного грунта 0,1...0,8м;
- ниже залегает аллювиальный суглинок aQIII, светло-коричневый, тугопластичной консистенции, опесчаненный;
- ниже, с глубины 4,3...6,9м (абс. отметки -0,06...-2,80м) залегает аллювиальный песок aQIII, серо-коричневого, светло-серого цвета, мелкий, средней плотности, водонасыщенный, с линзами и прослоями суглинка тугопластичной консистенции и песка мелкого, плотного;
- ниже, с глубины 6,8...13,2м (абс. отметки -2,63...-9,10м) залегает аллювиальный песок aQIII, серо-коричневого, светло-серого, серо-зеленого цвета, мелкий, плотный, водонасыщенный.

Грунтовая вода при бурении скважин в августе 2022г. установилась на глубине 2,0...2,2м (абс. отметки 2,01...2,13м). Амплитуда сезонного колебания УГВ – 1,0...1,5м.

Согласно приложению И, СП 11-105-97 часть 2 исследуемая территория относится к I-A подтоплена в естественных условиях.

Абсолютные отметки поверхности земли, по устьям скважин, изменяются от 3,91 до 4,30м.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата	06-22-ПЗУ.ТЧ	Лист 2



Площадка изысканий по совокупности факторов согласно СП 47.13330.2016, прил. А, относится к III категории сложности инженерно-геологических условий.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта (под оголенной поверхностью), определенная согласно п 5.5.3 СП 22.13330. 2016, для глинистых грунтов составляет - 0,66 м.

Сейсмичность площадки составляет – А (10%) - 6 баллов, В (5%) - 6 баллов, С (1%) - 8 баллов.

Земельный участок, отведенный под строительство, находится на хорошо проветриваемой, инсолируемой, с обычным шумовым фоном территории свободной от застройки, инженерных коммуникаций и зеленых насаждений. Растительность представлена полынно-типчаковым разнотравием. Существующие инженерные сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода, газоснабжения, воздушные и подземные электрические сети находятся за пределами участка строительства в границах территории проекта планировки 2,3-го этапов освоения территории под жилую застройку.

На территории участка, по результатам инженерно-геологических изысканий, разведанных и эксплуатируемых месторождений полезных ископаемых нет.

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана г. Батайска, рассматриваемая территория, в составе которой находится участок, отведенный под строительство многоквартирных жилых домов (секции 43,44,45) включена в общую схему улично-дорожной сети города. Внешняя транспортная связь осуществляется автомобильным транспортом, связанным сетью автодорог общего пользования ул. Калинина, ул. 1-й Пятилетки. Основные подъезды к участку обеспечены от проезжих частей местных квартальных проездов 1-го этапа освоения территорий жилой застройки (западная сторона участка по ППМ, разработанному Региональным НИИП градостроительным центром «ЕВРОПОЛИС» (Договор № 1/13 от 12.01.2013г.), утвержден Постановлением Мэра городского округа г.Батайск от 29.10.2013 №375) и дублирующего проезда улицы Ушинского (северная сторона участка).

#### **А.1. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

Согласно Градостроительному плану участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», аэродром «Ростов-на-Дону (Северный)», частично (площадью 1902 м кв.) в границах зоны с особыми условиями использования территории 61:46:0010502:3404/1 (61:00-6.1373)

#### **Б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.**

Проектируемые, на отведенном земельном участке, многоквартирные жилые дома (секция 43,44,45) не предусматривают размещение производств, требующих выделение санитарно-защитных зон.

#### **В) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка.**

Участок под размещение объектов капитального строительства находится на свободных, не застроенных территориях в Западном жилом районе города Батайска по адресу: ул. Ушинского, 27А в составе 3-го этапа освоения территории жилой застройки. Проектирование объекта выполнено на основании утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории.

Согласно градостроительному плану земельного участка, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.3 - зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии с градостроительным планом, предусмотрены следующие виды разрешенного использования участка 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.7 – обслуживание жилой застройки, которые соответствуют назначению проектируемого объекта.

Для указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, и минимальные отступы от границ земельных участков, кроме минимальной площади озеленения, минимально

Согласовано						
Изм. № подл.	Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

допустимой площади площадок благоустройства и площадок для хранения индивидуального транспорта, не подлежат установлению.

Граница участка, нанесенная на чертеж градостроительного плана, совпадает с зоной допустимого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с заданием на разработку проектной документации, освоение и застройку участка с элементами благоустройства, представленного под размещение объектов капитального строительства, предполагается выполнить в один этап.

На отведенном земельном участке проектом предусматривается строительство 2-х подъездного 7-ми этажного многоквартирного жилого дома (секция №43, поз.43 по ГП), 10-ти этажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения (секция №44, поз.44 по ГП), 10-ти этажного многоквартирного жилого дома (секция №45, поз.45 по ГП). Проект предусматривает устройство твердых покрытий основных пожарных проездов и подходов, проездов со специальным покрытием прилегающих к зданиям; размещение, отдельно стоящего подземного инженерно-технического сооружения, водопроводной насосной станции (ВНС№5, поз.57.5 по ГП) для нужд питьевого и хозяйственного водоснабжения секций №№ 43,44,45; устройство газонов прилегающих к зданиям; размещение стоянок для хранения личного транспорта в границах участка выделенного для строительства многоквартирных жилых домов и в границах утвержденного проекта планировки (ППМ); устройство и размещение площадок сбора ТБО (поз. ТБО1 по ГП). Места расположения площадок для ТБО определены утвержденным проектом планировки территории.

Согласно градостроительному плану земельного участка на отведенном земельном участке выделены следующие особые условия использования территории:

-Земельный участок расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», аэродром «Ростов-на-Дону (Северный)».

За относительную отметку 0.000, размещаемых на участке, многоквартирных жилых домов принят уровень чистого пола квартир, предусмотренных на первых этажах, соответствующей абсолютной отметке (система высот – Балтийская):

-7-ми этажный двухподъездный жилой дом (секция №43)- 5,00;

-10-ти этажный жилой дом (секция №44)- 4,85;

-10-ти этажный жилой дом (секция №45)- 4,65.

Проектная максимальная абсолютная отметка (высота) здания, относящаяся к верху парапета лестничной клетки выхода на кровлю здания, составляет:

-7-ми этажный двухподъездный жилой дом (секция №43)- **29,60** (относительная отм+24,60);

-10-ти этажный жилой дом (секция №44)- **38,09** (относительная отм +33,24);

-10-ти этажный жилой дом (секция №45)- **37,89** (относительная отм. +33,24).

На основании подготовленных технических отчетов №20-34, №Т20-34, по определению координат в системе ПЗ-90.02, получены согласования по размещению и высоты проектируемых объектов капитального строительства с заинтересованными инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта:

-Согласование от 05.02.2020 г., № 703/11//ЮМТУ;

-Согласование войсковая часть 41497 от 11.02.2020 г., №123/126.

Исходя из выше перечисленных согласований объект капитального строительства: «Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г.Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского,27А (секции 43, 44, 45)», с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 50 метров, как препятствие не оказывает влияния на безопасность полетов воздушного транспорта аэродромов гражданской авиации и находится за пределами приаэродромных территорий аэродромов гражданской авиации (приаэродромные территории аэродромов гражданской авиации отсутствуют).

Размеры подземных и надземных частей проектируемых зданий определены согласно принятых объемно-планировочных решений, в пределах разрешенных регламентов параметров объектов капитального строительства, согласно градостроительному плану земельного участка. Этажность и высота проектируемых зданий приняты с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта.

Размещение и ориентация зданий на генеральном плане, обеспечивают нормативную освещенность и нормативную продолжительность инсоляции всех квартир в проектируемых домах и не нарушают

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

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата	06-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир существующей застройки. Расчет инсоляции приведен в разделе «Расчет продолжительности инсоляции проектируемой и окружающей застройки».

Генеральный план под размещение объектов капитального строительства решен с учетом противопожарных требований. Для обеспечения проезда пожарных машин и спецтехники предусмотрены следующие мероприятия:

- к объектам капитального строительства и площадке имеется возможность подъезда со всех сторон с возможностью круговых разворотов по внутриквартальным и дворовым проездам;
- все квартиры имеют ориентацию в сторону проезжих частей указанных выше проездов;
- конструкция покрытия тротуаров и пешеходных дорожек обеспечивают, при необходимости, проезд пожарных машин и спецтехники.

Проектом предусматривается прокладка наружных инженерных сетей водоснабжения, сетей бытовой и дождевой канализации, газоснабжения, телефонизации и телевидения, электроснабжения.

Привязка (разбивка на местности) границ отведённого земельного участка с КН 61:46:0010502:3404, проектируемых зданий и сооружений, а также осей проектируемых автопроездов выполнена в координатах местной (городской) системы координат.

Привязка (разбивка на местности) проектируемых площадок и тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемых зданий и сооружений.

Привязка (разбивка на местности) второстепенных планировочных элементов проектируемых автопроездов выполнена линейными размерами осей проектируемых автопроездов.

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

#### Г) Технико-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

**Таблица 4.**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во без аллей
1	Площадь земельного участка (КН:61:46:0010502:3404)	га	0,7790
2	Площадь участка проектных работ:	м.кв.	<b>7790,0</b>
3	Площадь застройки, в том числе:	м.кв.	<b>2468,21</b>
	- жилой дом (секция 43)	м.кв.	1099,32
	- жилой дом (секция 44)	м.кв.	743,79
	- жилой дом (секция 45)	м.кв.	625,10
4	Площадь твердых покрытий	м.кв.	<b>3965,33</b>
5	Площадь озеленения	м.кв.	<b>1356,46</b>
6	Вместимость открытых наземных стоянок в границах земельного участка (КН:61:46:0010502:3404)	м/м	<b>32</b>
7	Процент озеленения	%	17,4
<b>Баланс территории</b>		<b>га</b>	<b>0,7790</b>

#### ПРИМЕЧАНИЯ к табл.№4.

1.В составе объекта строительства для обеспечения нужд питьевого и хозяйственного водоснабжения зданий, проектом предусматривается размещение, отдельно стоящего подземного сооружения, водопроводной насосной станции (ВНС№5, поз.57.5 по генплану). Площадь застройки данного сооружения определена по внутреннему обводу подземной части сооружения и составляет 18,00 м2. (см. «Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений» графическая часть раздела ПЗУ) и в баланс территории участка не входит.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории.

Мероприятия по инженерной подготовке установлены с учетом инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территории, с учетом глубины заложения низа подошвы фундаментов 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 состав мероприятий по инженерной подготовке участка строительства входят следующие работы:

- выполнение вертикальной планировки участка строительства;
- перемещение земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс;
- срезка почвенно-растительного грунта на участке строительства.

Согласно, выполненного технического отчета, по результатам инженерно-геологических изысканий Грунтовая вода при бурении скважин в августе 2022г. (на 11.08.2022г акт единовременного замера УГВ, приложение Т) установилась на глубине 2,0...2,2м (абс. отметки 2,01...2,13м). Амплитуда сезонного колебания УГВ – 1,0...1,5м. Питание водоносного горизонта происходит за счёт инфильтрации атмосферных осадков и утечек из водонесущих коммуникаций прилегающих земельных участков.

Площадка, с учетом заложения низа подошвы фундамента 2,00м., подтоплена. Заглубленные части зданий, возможно будут подтоплены, при этом понижении уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройки возможно осуществить путем устройства дренажей. Конструктивные мероприятия по защите конструкций проектируемых зданий от грунтовых вод см. в разделе 4 ("Конструктивные и объемно-планировочные решения").

В состав мероприятий по защите от воздействия паводковых, поверхностных и грунтовых вод по разделу 2 "Схема планировочной организации земельного участка" входят:

- вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод;
- прокладка наружных водонесущих коммуникаций с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта, сброса аварийных вод.

По периметру зданий выполняется отмостка из бетона, мелкозернистого асфальтобетона или тротуарной плитки. Ширина отмостки принята от 1,5 до 2,0 м., с уклоном 3 промилей. Отметка бровки отмостки превышает планировочную отметку тротуара на 0,05 м и более. Отвод дождевых поверхностных вод от проектируемых объектов, попадающих на отмостку, предусмотрен в водосборные лотки и далее по рельефу к дождеприемникам проектируемых внутриплощадочных сетей ливневой канализации. Для отвода поверхностных вод со всего земельного участка, а также с кровли проектируемых зданий, предусматривается устройство стоков в дождевую канализацию закрытого типа с устройством локальных очистных сооружений по ул. Ушинского на границе территории производственных баз, с последующим сбросом после предварительной очистки стока в проходящие вдоль них каналы.

Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемых жилых домов (секции №№ 43,44,45) осуществляется к проектируемым внутриплощадочным сетям инженерных коммуникаций.

В комплекс водозащитных мероприятий после ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства рекомендуется включить:

- своевременный ремонт отмостки;
- ремонт внешних и внутренних водонесущих коммуникаций.

**Е) Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.**

Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории. Вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом обеспечения поверхностного водоотвода, конструктивных особенностей проектируемых зданий, а также исходя из максимального сохранения существующего рельефа на прилегающей территории.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

Рельеф территории участка пологонаклонный с естественным понижением рельефа с юга на север, относительно ровный, спланированный насыпным грунтом. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 3,80 до 4,30.

Система высот – Балтийская. За относительную отметку 0.000, размещаемых на участке многоквартирных жилых домов принят уровень чистого пола квартир, предусмотренных на первых этажах, соответствующий абсолютной отметке:

- 7-ми этажный двухподъездный жилой дом (секция №43)- 5,00;
- 10-ти этажный жилой дом (секция №44)- 4,85.
- 10-ти этажный жилой дом (секция №45)- 4,65.

-отдельно стоящее, подземное сооружение насосная станция питьевого и хозяйственного водоснабжения (ВНС, поз.57.5)- 4,92.

Вертикальная планировка участка решена сплошным способом, в увязке с существующим рельефом. Проектные уклоны колеблются в пределах от 5<sup>0</sup>/<sub>00</sub> до 4<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автодорог, площадок, тротуаров и верху свободно спланированных участков.

Для отвода поверхностных вод проектом предусмотрено устройство ливневой канализации с установкойждеприемников.

### **Е.1)Инженерные сети**

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемых многоквартирных жилых домов, включая наружное освещение его территории.

Все проектируемые инженерные сети запроектированы подземными. Способ прокладки – в траншее, в канале.

В целях взаимной увязки сетей составлен чертёж «Сводный план инженерных сетей».

### **Ж) Описание решений по благоустройству территории**

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по благоустройству территории:

- строительство автопроездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- строительство площадок дворового благоустройства;
- установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов на участках благоустройства.

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

Настоящим проектом предусмотрено на участках озеленения – на вновь устраиваемых газонах – нанесение привозного растительного грунта слоем не менее 0,15 м. Нанесенный растительный грунт уплотнению не подлежит.

Срок засева газонов: ранневесенний – одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний – одновременно с посевом озимых. При наличии поливной техники посев можно проводить и летом. Глубина заделки семян в почву не должна превышать 1,5-2,5 см.

Все проектируемые площадки дворового благоустройства оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим региональным каталогам ЗАО «КСИЛ» или аналогичным.

При расстановке на площадках для игр детей стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями.

При расстановке на площадке для занятий физкультурой стационарного спортивного оборудования и малых архитектурных форм учтены требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки спортивного оборудования, а также зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями.

Перечень малых архитектурных форм, а также стационарного и переносного оборудования, устанавливаемого на площадках, а также места их установки с учётом зон безопасности (рабочих зон) приведены на соответствующих чертежах раздела.

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

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата	06-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7

На стадии строительства, при детальной установке на площадках и полях конкретного (приобретённого) стационарного оборудования и малых архитектурных форм необходимо учитывать конкретные зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмой производителем для каждого вида (типа) устанавливаемого оборудования или малой формы, а также требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части разметки полей и расстановки оборудования.

Проектируемые автопроезды и открытая автостоянка имеют бетонное покрытие.

Проектируемые отмостки – бетонное покрытие.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Проектируемые тротуары, выполняющие функции пожарного проезда, имеют плиточное покрытие.

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

- для игр детей – специализированное цветное синтетическое (на основе резиновой крошки) покрытие на асфальтобетонном основании;

- площадка для отдыха взрослого населения – резиновое покрытие;

- площадки для занятий физкультурой – специализированное цветное синтетическое (на основе резиновой крошки) покрытие на асфальтобетонном основании и специализированного газонное покрытие.

По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

Конструкция покрытия автопроездов и открытых автостоянок принята по расчёту по ОДН 218.046-01.

Конструкции покрытия тротуаров (пешеходных дорожек) приняты на основании «Типовых конструкций дорожных одежд городских дорог» с учетом применения современных строительных материалов и практики строительства в Ростовской области.

Конструкции покрытия площадок дворового благоустройства приняты с учетом требований СП 31-115-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения».

Укладка покрытий автопроездов, автостоянок, тротуаров и площадок должна производиться в соответствии с СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги».

За границами отведенного земельного участка размещается аллея, комплексное благоустройство которой выполняется по отдельному проекту ООО «Институт Строительного Проектирования», г. Ростов-на-Дону (докум. 27/04-21-ГП). Проектом предусматривается устройство: тротуара из керамогранитной плитки по центру аллеи, вдоль внешних краев аллеи - тротуар из бетонной плитки, тропинки с гравийным покрытием, площадки отдыха с резиновым покрытием с установкой лавочек, урн, детской площадки с резиновым покрытием с установкой детского оборудования, а также спортивной площадки с резиновым покрытием с установкой спортивного оборудования. Вся свободная от покрытий территория засеивается газоном.

Недостающие площадки дворового благоустройства располагаются на территории аллеи.

#### Тактильные указатели для инвалидов по зрению.

На тротуарах в местах съезда на проезжую часть, перед бордюрными пандусами на расстоянии 0,80 м., от начала съезда предусматриваются полосы из тротуарной тактильной плитки с квадратными рифами (ТПТ-4) по ГОСТ 52875-2007, шириной 0,50 м. На тротуарах вокруг здания на прямолинейных участках движения и поворотах, а на подходах к входным группам в жилую и общественную часть здания и к местам отдыха, не менее чем за 0,8 м., перед открытыми лестницами и пандусами устраиваются полосы из тротуарной тактильной плитки с продольными и диагональными рифами по ГОСТ 52875-2007, шириной 0,50 м.

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

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана г. Батайска, рассматриваемая территория, в составе которой находится участок, отведенный под строительство многоквартирных жилых домов (секции 43,44,45) включена в общую схему улично-дорожной сети города. Внешняя транспортная связь осуществляется автомобильным транспортом, связанным сетью автодорог общего пользования ул. Калинина, ул. 1-й Пятилетки. Основные подъезды к участку обеспечены от проезжих частей местных квартальных проездов 1-го этапа освоения территорий жилой застройки (западная сторона участка по ППМ, разработанному Региональным НИИП градостроительным центром «ЕВРОПОЛИС»

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата	06-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8

(Договор № 1/13 от 12.01.2013г.), утвержден Постановлением Мэра городского округа г.Батайск от 29.10.2013 №375) и дублирующего проезда улицы Ушинского (северная сторона участка).

Существующие и проектируемые автодороги с усовершенствованным типом покрытия обеспечивают быстрые и безопасные транспортные связи, а также подъезды пожарных машин.

Для обеспечения проезда пожарных машин и спецтехники предусмотрены следующие мероприятия:

- к площадке имеется возможность подъезда с внутриквартальной автодороги общего пользования с западной стороны участка, соединяющий проезжие части ул.Южная и дублирующий ул.Ушинского внутриквартальный проезд; с северной стороны участка от дублирующего проезда ул. Ушинского осуществляется основной въезд на территорию внутреннего двора с возможностью разворота;

-вдоль центрального пешеходного бульвара (по ППМ), который предназначен для размещения элементов благоустройства проектируемой и перспективной жилой застройки, проектом предусмотрен проезд со специальным покрытием (южная сторона участка);

-все квартиры в проектируемых зданиях имеют ориентацию в сторону проезжих частей указанных выше улиц, внутридворовых проездов и проездов со специальным покрытием;

-конструкция покрытия тротуаров и пешеходных дорожек обеспечивают, при необходимости, проезд пожарных машин и спецтехники.

Генеральный план решен с учетом противопожарных требований. Подъезды, проезды, установка пожарной техники и возможность доступа в каждое помещение предусмотрены проектом в соответствии с СП 4.13130.2013 (с Изменением №1, Приказ МЧС России от 14.02.2020 №89), главой 8 «Подходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям».

В соответствии с СП 1.13130.2020 высота проектируемых зданий (разность отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене) по принятым объемно-планировочным решениям и вертикальной планировки участка составляет:

- 7-ми этажный жилой дом (секция №43, Нэт.=2,88м)- 19,08 метра;

-10-ти этажный жилой дом (секция 44, Нэт.=2,88м)- 27,79метра (не более 28,00);

-10-ти этажный жилой дом (секция №45, Нэт.=2,88м)- 27,79 метра (не более 28,00).

Согласно требованиям по пожарной безопасности к генеральному плану, проезды, предназначенные для установки пожарных автолестниц и автоподъемников на территории двора и проезды со специальным покрытием, запроектированы шириной 4,50 метра (при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно СП 4.13130.2013, п.8.6) с возможностью кругового разворота, и расположены на расстоянии 5,0 метров от внутреннего края проезда до наружных стен здания (для зданий высотой до 28 метров включительно СП 4.13130.2013, п.8.8).

Основные подъезды к участку:

-существующая внутриквартальная автодорога общего пользования (с западной стороны участка, соединяющая проезжие части ул. Южная и дублирующий ул.Ушинского внутриквартальный проезд) имеет ширину 6,0 метров;

-проектируемый участок автодороги дублирующего проезда ул. Ушинского (с северной стороны участка) запроектирован шириной 6,0 метров.

Проезды имеют продольные уклоны и нормативные поперечные уклоны. Проезды обрамлены бортовыми камнями. Верх дорожной одежды ниже верха бортового камня на 0,15 м.

Транспортная схема предусматривает следующие виды доступности:

-подъезд пожарной техники со всех сторон;

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

-въезд и выезд личного автотранспорта на территорию двора.

Для обеспечения безопасности движения автотранспорта, пешеходов, ориентировки водителей проектом предусматривается устройство тротуаров для пешеходов.

### **Расчет обеспеченности объекта капитального строительства стоянками для хранения автомобилей**

#### **Исходные данные**

Расчеты выполнены согласно требованиям нормативных документов.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

06-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

9

Исходные данные для расчетов приняты из технико-экономических показателей объектов капитального строительства разделов 06-22-43-АР, 06-22-44-АР, 06-23-45-АР «Архитектурные решения», суммарно для всех многоквартирных жилых домов, размещаемых на участке:

-площадь квартир - 13076,12 м2 (секции №43,44,45 –4741,72+4475,42+3858,98);

-количество жителей - 374 чел (13076,12:35=374чел). Показатель принят из расчета нормы жилищной обеспеченности 35 м2/чел. Тип жилых домов по уровню комфорта - массовый (эконом-класс). Основание - письмо УАиГ города Батайска от 07.11.2019 №1064 «О согласовании нормы жилищной обеспеченности для строительства многоквартирных жилых домов на земельных участках с кадастровыми номерами: 61:46:0010502:369, 61:46:0010502:918, 61:46:0010502:919, 61:46:0010502:920, 61:46:0010502:23;

- площадь помещений офисов (в секции №44)-74,09 м2.

### 1.Автостоянки

1.1.Минимально допустимый уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения легковых автомобилей устанавливается из расчета 370 м/мест на 1000 жителей (примечание к табл.3, статья 24 ПЗЗ).  $374 \times 0,370 = 138$  м/место.

Всего по расчету для постоянного хранения требуется 138 м/место.

### 2.Автостоянки встроенных помещений коммерческого назначения

2.1.Определение обеспеченности стоянками офисных помещений. Минимально допустимый уровень обеспеченности стоянками легковых автомобилей офисных помещений устанавливается в соответствии с показателями табл.3, статья 23 ПЗЗ для кода 4.1 из расчета 1м/место на 60,0 м2 общей площади помещений. Предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности - не нормируются.

$74,09 : 60,0 = 2$  м/места.

#### **Вывод:**

Расчетное количество м/мест (всего) для объекта капитального строительства составляет **140 м/мест**, в том числе:

-для постоянного хранения автомобилей жильцов многоквартирных жилых домов **-138м/м.;**

-для помещений коммерческого назначения встроенных в жилые здания **-2 м/м.,**

- в том числе для МГН 14 м-мест (из расчета 10% от общего числа машино-мест).

Количество специализированных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках определяется согласно данным п. 5.2.1 СП 59.13330.2020:

$5 + 0,03 \times 40 = 7$  м-мест.

Принятое проектом количество м/мест (всего), в границах земельного участка с КН:61:46:0010502:3404, для объекта капитального строительства составляет **32 м/места**, в том числе 7 машино-мест для МГН обычного размера и 7 машиномест для МГН расширенных .

### 3.Компенсационные мероприятия по размещению автостоянок для объекта капитального строительства

В качестве компенсационных мероприятий по размещению недостающих парковок в границах отведенных участков перспективной жилой застройки, утвержденным проектом планировки территории (Постановление администрации города Батайска от 17.07.2019 года №1196 «О подготовке проекта о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75-а» и Постановления администрации г. Батайска от 19.02.2020 № 301) предусматриваются открытые стоянки в границах земельного участка проекта планировки территории общим количеством 836 м/мест (на земельных участках с кадастровыми номерами: №61:46:0010502:23, площадью 14945,0 м.кв., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-ой Пятилетки,75-а; №61:46:0010502:918, площадью 6156,0 м.кв., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск,

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

06-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

10



ул. 1-ой Пятилетки,75-а; №61:46:0010502:919, площадью 8927,0 м.кв., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-ой Пятилетки,75-а; №61:46:0010502:920, площадью 4689,0 м.кв., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-ой Пятилетки,75-а).

В качестве компенсационных мероприятий по размещению недостающих парковок для **постоянного хранения** автомобилей жильцов в количестве 140 м/м (по расчету) – 32 м/м (по проекту)=**108м/мест** проектируемых многоквартирных жилых домов (секции №№43,44,45), предусматриваются открытые стоянки в границах земельного участка проекта планировки территории на ЗУ №61:46:0010502:920, площадью 4689,0м.кв., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-ой Пятилетки,75-а.

### **К) Расчет придомовых площадок благоустройства**

Расчет площади площадок благоустройства выполнен по показателям табл.№1, статьи 23 ПЗЗ.

Нормативный показатель минимально допустимой площади площадок благоустройства принят исходя из структуры жилищного фонда многоквартирных жилых домов, размещаемых на отведенном земельном участке, дифференцирующихся по уровню комфорта, как для типа жилого дома - массовый (эконом-класс) на 1000 м2 суммарной площади квартир, размещаемых на участке многоквартирных домов.

### **Исходные данные**

Расчеты выполнены согласно требованиям нормативных документов.

Исходные данные для расчетов приняты из технико-экономических показателей объектов капитального строительства разделов 06-22-43-АР, 06-22-44-АР, 06-23-45-АР «Архитектурные решения», суммарно для всех многоквартирных жилых домов, размещаемых на участке:

- жилая площадь квартир 5544,27м2 (секции №43,44,45 – 2079,72+1925,52+1539,03);
- количество жителей - 374 чел. Показатель принят из расчета нормы жилищной обеспеченности 35 м2/чел. Тип жилых домов по уровню комфорта - массовый (эконом-класс). Основание - письмо УАиГ города Батайска от 07.11.2019 №1064 «О согласовании нормы жилищной обеспеченности для строительства многоквартирных жилых домов на земельных участках с кадастровыми номерами: 61:46:0010502:369, 61:46:0010502:918, 61:46:0010502:919, 61:46:0010502:920, 61:46:0010502:23;
- площадь помещений офисов (в секции №44)-74,09 м2.

### **Расчет площади озелененной территории**

Расчет площади озелененных территорий выполнен по показателям табл. №2, статьи 23 ПЗЗ муниципальное образование «Город Батайск» (для кода 2.6-многоэтажная жилая застройка).

Исходные данные для расчетов приняты из технико-экономических показателей объектов капитального строительства разделов 06-22-43-АР, 06-22-44-АР, 06-23-45-АР «Архитектурные решения», суммарно для всех многоквартирных жилых домов, размещаемых на участке:

- общая площадь квартир - 13086,95 м2 (секции №43,44,45 – 4741,72+4475,42+3869,81);

**Таблица №1. Площадь озелененной территории.**

Норматив ПЗЗ	Площадь квартир, м2	Площадь озеленения, м2	
		Расчетная	Проектная
23 м2 на 100 м2 общей площади	13086,95	3010,00	3121,12

### **Вывод:**

Расчетная площадь озеленения составляет 3010,00м2.

На основании примечания к п. 7.4 СП 42.13330,2016 (Примечание - В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка).

Общая площадь элементов благоустройства составляет 1726,66 м кв., в т.ч.:

- площадка для отдыха взрослого населения – 24,66 м кв.;
- детская площадка – 153 м кв.;
- физкультурная площадка – 30,0 м кв.;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

- тротуары (пешеходные дорожки) – 660,0 м кв.,
- отмостки, совмещенные с тротуарами, - 475,0 м кв.,
- тротуары с возможностью проезда автотранспорта – 384,0 м кв.

Общая площадь отведенного участка 7790 м кв. Процент элементов благоустройства составляет:  $1726,66 / 7790,0 * 100 = 22,17 \%$ , что менее 30%. В связи с этим площадь элементов благоустройства включаем в общую площадь озеленения.

Таким образом, площадь озеленения участка составляет 3151,46 м кв., в т.ч.:

- площадки благоустройства – 1726,66 м кв.;
- озеленение участка (газоны, цветники) – 1394,46 м кв.

Проектная площадь озеленения участка (3121,12 м кв.) превышает нормативную (3010,00 м кв.).

### Расчет бытовых отходов (ТБО)

#### **Жилая часть.**

Расчет количества мусорных контейнеров для твердых бытовых отходов (ТБО) выполнен в соответствии с требованиями СП42.13330.2020 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложением «К», таблица К.1.

Количество твердых бытовых отходов на 1 человека в год для жилых зданий составляет 225 кг или 1000 литров. В соответствии с п.2 примечания к таблице К.1, приложения «К» СП42.13330.2020 норму накопления твердых бытовых отходов следует увеличивать на 10 %. В нашем случае для расчета принята норма твердых бытовых отходов на человека в год  $225 + 23 = 248$  кг/год или  $1000 + 100 = 1100$  л/год или 3,01л/день.

Количество проживающих в жилых домах 374 чел. (всего жителей).

Количество бытовых отходов на расчетное количество людей в день для жилых домов, размещаемых на земельном участке, составит:  $3,01 \times 374 = 1125,74$  л/день.

Вместимость одного уличного контейнера равна 1100 л. Всего для многоквартирных жилых домов требуется  $1125,74 : 1100 = 2$  контейнера.

**Вывод:** суммарно для жилой части многоквартирных домов (секции №№43,44,45) требуется установка двух контейнеров ёмкостью 1100 литров или 1,1 м3.

Для многоквартирных жилых домов (секции №№43,44,45) площадки для установки контейнеров для сбора ТБО в границах отведенного участка проектом не предусматриваются.

Для проектируемой и перспективной жилой застройки в границах территории утвержденного проекта планировки вдоль ул. Южная (южная граница земельного участка территории проекта планировки) и вдоль квартального проезда (северная граница земельного участка территории проекта планировки -дублирующий проезд ул. Ушинского) предусматриваются площадки ТБО, размещенные на расстоянии менее 100 метров друг от друга. Для проектируемых жилых домов (секции №43,44,45) данная площадка (поз.ТБО1, площадью 25,10м2) отображена в графической части раздела 06-22-ПЗУ, с установкой расчетного количества контейнеров для сбора ТБО. При ежедневном вывозе мусора контейнеры будут наполняться наполовину. Вывоз мусора осуществляется в утренние или вечерние часы, согласно заключенным договорам по удалению ТБО.

#### **Общественная часть.**

Для помещений общественного назначения удаление ТБО предусматривается в пластиковых мешках, согласно раздела «Технологические решения». Для данных помещений на площадке сбора ТБО (поз.ТБО1, по ГП) предусмотрена установка дополнительного одного контейнера емкостью 1100 литров или 1,1 м3. Вывоз мусора осуществляется в утренние и вечерние часы по заключенным договорам по удалению ТБО.

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 метров и не более 100 метров от входов в жилые секции.

### Расчет нормативного размера земельного участка

Согласно п.1.5 НГП муниципальное образование «Город Батайск» от 30.08.2017 года № 204 нормативный размер земельного участка рассчитывается в соответствии с формулой по показателям табл. 5:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	06-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12

$S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times \text{Узд.}$ , где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>;  $S_{\text{общ.}}$  - общая площадь жилых помещений жилого дома (секции 43,44,45) - 13076,12 м<sup>2</sup>;

Узд. - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений при жилищной обеспеченности 35 м<sup>2</sup>/чел., . Для зданий этажностью до 10 этажей -Узд.=0,32.

$S_{\text{тр.норм.}} = 13076,12 \text{ м}^2 \times 0,32 = 4184,36 \text{ м}^2$

$S_{\text{расч.}} = S_{\text{уч.}} (7790,00 \text{ м}^2)$

$S_{\text{расч.}} > S_{\text{тр.норм.}} 7790,00 \text{ м}^2 > 4184,36 \text{ м}^2$

Строительство многоквартирных жилых домов (секции №№43,44,45) с подъездами, подходами, элементами озеленения и площадками благоустройства осуществляется на участке площадью 7790,00 м<sup>2</sup>.

**Вывод:** площадь нормативного земельного участка планируемой застройки составляет 4184,36м<sup>2</sup>., что не превышает фактическую площадь земельного участка планируемой застройки 7790,00 м<sup>2</sup>.

Горизонтальная разбивка участка и осей проектируемых зданий (секции №№43,44,45) выполняется в системе координат МСК 61.

Компоновка площадки строительства решена с учетом сложившейся планировочной возможности - расположения зданий и сооружений, функционального зонирования территории, ориентации зданий по условиям инсоляции и проветривания, санитарных и противопожарных требований.

Решения, заложенные в проекте, соответствуют основным принципам развития данной территории, отраженных в Правилах землепользования и застройки города Батайска.

**Таблица № 2. Площадки благоустройства.**

Наименование площадок	Норматив ПЗЗ, м <sup>2</sup>	Жилая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Площадь площадки, м <sup>2</sup>	
			Расчетная	Проектная
Для игр детей	23,3	5544,27	129,18	153,00
Для отдыха взрослого населения	3,3		18,30	24,66
Для занятий физкультурой	66,7		369,80	30,0
Для хозяйственных целей	10,0		55,44	55,44
Из них: -сушка белья и выбивание ковров;				30,34
- ТБО;				- см. прим.п.1 (за границами участка - 25,10)
Для выгула собак	10,0		-	См. прим.п.2
<b>Всего</b>			<b>572,72</b>	<b>238.0</b>

Примечания:

1. Для многоквартирных жилых домов (секции №№43,44,45) площадки для установки контейнеров для сбора ТБО в границах отведенного участка проектом не предусматриваются. Для проектируемой и перспективной жилой застройки в границах территории утвержденного проекта планировки вдоль ул. Южная (южная граница земельного участка территории проекта планировки) и вдоль квартального проезда (северная граница земельного участка территории проекта планировки -дублирующий проезд ул. Ушинского) предусматриваются площадки ТБО, размещенные на расстоянии менее 100 метров друг от друга. Для проектируемых жилых домов (секции №43,44,45) данная площадка (поз.ТБО1, площадью 25,10м<sup>2</sup>) отображена в графической части раздела 06-22-ПЗУ. В соответствии с расчетом бытовых отходов, на хозяйственной площадке установлено 3 контейнера для ТБО, в т.ч. 1 контейнер для помещений общественного назначения. Хозяйственная площадка для установки контейнеров удалена от жилых домов, детских площадок и мест отдыха населения на расстояние не менее 20 метров и не более 100 метров от входов в жилые секции.

2. Площадки для выгула собак на территории земельного участка проектом не предусматриваются. Данные площадки размещаются на территориях общего пользования микрорайона, свободных от зеленых насаждений.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

3.В границах земельного участка размещаются стоянки в количестве 32 м/мест, в том числе для жилых домов 30 м/м, для встроенных офисных помещений -2 м/м.

**Вывод:**

Расчетная площадь площадок благоустройства составляет **572,72 м2.**

По проекту суммарная площадь площадок благоустройства в границах земельного участка с КН 61:46:0010502:3404 площадью 7790 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ушинского, 27а, выделенного под размещение многоквартирных жилых домов составляет 238.00 м2., в том числе:

- для детей дошкольного и младшего школьного возраста поз.45.2 по генплану -153,00 м2;
- отдыха взрослого населения поз.44,2 по генплану - 24,66 м2;
- занятий физкультурой поз. 45.3 по генплану – 30,00 м2;
- сушки белья и выбивания ковров поз. 44.3 по генплану – 30,34 м2.

Недостающие (компенсационные) площади площадок для занятия физкультурой для объекта капитального строительства: «Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского,27А (секции 43, 44, 45)» в количестве 339,8 м2., размещаются на площадках микрорайонного значения, утвержденных ППМ (Постановление администрации города Батайска от 17.07.2019 года №1196 «О подготовке проекта о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75-а» и Постановления администрации г. Батайска от 19.02.2020№ 301), на территории центральной пешеходной аллеи.

Согласовано		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

06-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

14





Участок, отведенный под строительство, с КН 61:46:0010502:3404

1. Чертежи раздела ПЗУ разработаны на основании задания на проектирование, Градостроительного плана земельного участка №612-02-100-2021-0340.
2. Инженерно-геодезические изыскания выполнены в М1:500, ООО "Донгеосервис", г. Ростов-на-Дону, в декабре 2021 г (шифр 557-21-ИГДИ).
3. Система координат - местная, система высот - Балтийская.
4. Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО "ТОН", в декабре 2021 г. (шифр 035-2021-ИГИ).
5. Технические решения, принятые в разработанном проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.
6. Заказчик при закупке оборудования, строительных конструкций и материалов обязан требовать от поставщиков копии действующих сертификатов (разрешительных документов), заверенные подписью и печатью изготовителя (поставщика) или нотариуса.

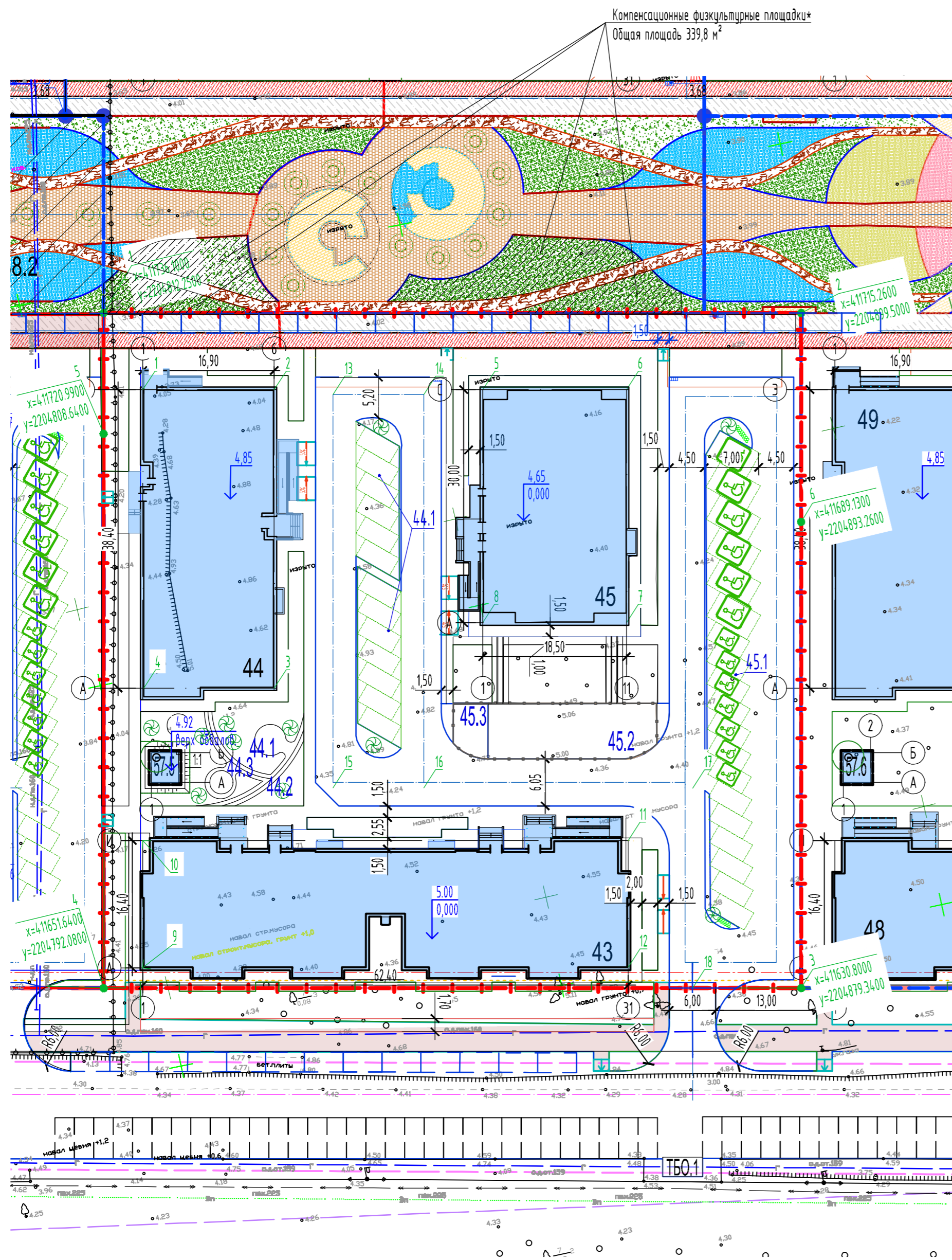
ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационная схема	
2	Разбивочный план. М1:500	
3	План организации рельефа. М1:500	
4	План земляных масс. М1:500	
5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
6	План благоустройства территории. М1:500	

06-22-ПЗУ					
Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского, 27а (секции 43,44,45)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Гаврилова М.В.			09.23
Н. контр.		Харченко С.С			09.23
ГИП		Харченко С.С			09.23
Схема планировочной организации земельного участка					
Ситуационная схема					
		Стадия	Лист	Листов	
		п	1		
ООО "Компания "АРТ-ПЛЮС"					

Согласовано

Инв.№ подл. Подпись и дата Взам.инв.№



№ точки	X	Y
1	411725.36	2204814.88
2	411721.43	2204831.31
3	411684.08	2204822.39
4	411687.98	2204806.05
5	411715.18	2204857.40
6	411710.91	2204875.37
7	411681.75	2204868.41
8	411686.02	2204850.41
9	411653.00	2204797.55
10	411668.94	2204801.40
11	411654.45	2204862.09
12	411638.59	2204858.31
13	411719.03	2204838.51
14	411716.31	2204849.86
15	411669.82	2204826.75
16	411667.11	2204838.10
17	411659.07	2204871.73
18	411634.05	2204865.76

Ведомость координат характерных точек границ участка с КН 61:46:0010502:3404

Номер характерной точки	X	Y
1	411736,10	2204812,25
2	411715,26	2204899,50
3	411630,80	2204879,34
4	411651,64	2204792,08
5	411689,13	2204893,26
6	411720,99	2204808,64

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего
						2468,21		
43	Многоквартирный жилой дом, секция №43 (многоквартирные жилые дома)	7	1	96	1099,32	1099,32	21926,20	21926,20
44	Многоквартирный жилой дом, секция №44 (многоквартирные жилые дома) с помещениями общественного назначения	10	1	107	743,79	743,79	21772,17	21772,17
45	Многоквартирный жилой дом, секция №45 (многоквартирные жилые дома)	10	1	78	625,10	625,10	18200,16	18200,16
575	Водопроводная насосная станция №5	-	-	-	-	-	-	-

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	Наименование	Кол.
1	Площадь отведенного участка, м²	7790,00
2	Площадь застройки, м²	2468,21
3	Процент застройки, %	31,7
4	Площадь твердых покрытий, м²	3965,33
5	Площадь озеленения, м²	1356,46
6	Процент озеленения, %	17,4

Ведомость площадок в границах участка

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
44.1	Открытая стоянка на 19м/мест	1	396,00	
44.2	Площадка отдыха взрослого населения	3	24,66	
45.2	Детская площадка	5	153,00	
45.3	Физкультурная площадка	5	30,00	
45.1	Открытая стоянка на 13 м/мест	1	240,00	
44.3	Сушка белья и выбивание ковров	3	30,34	

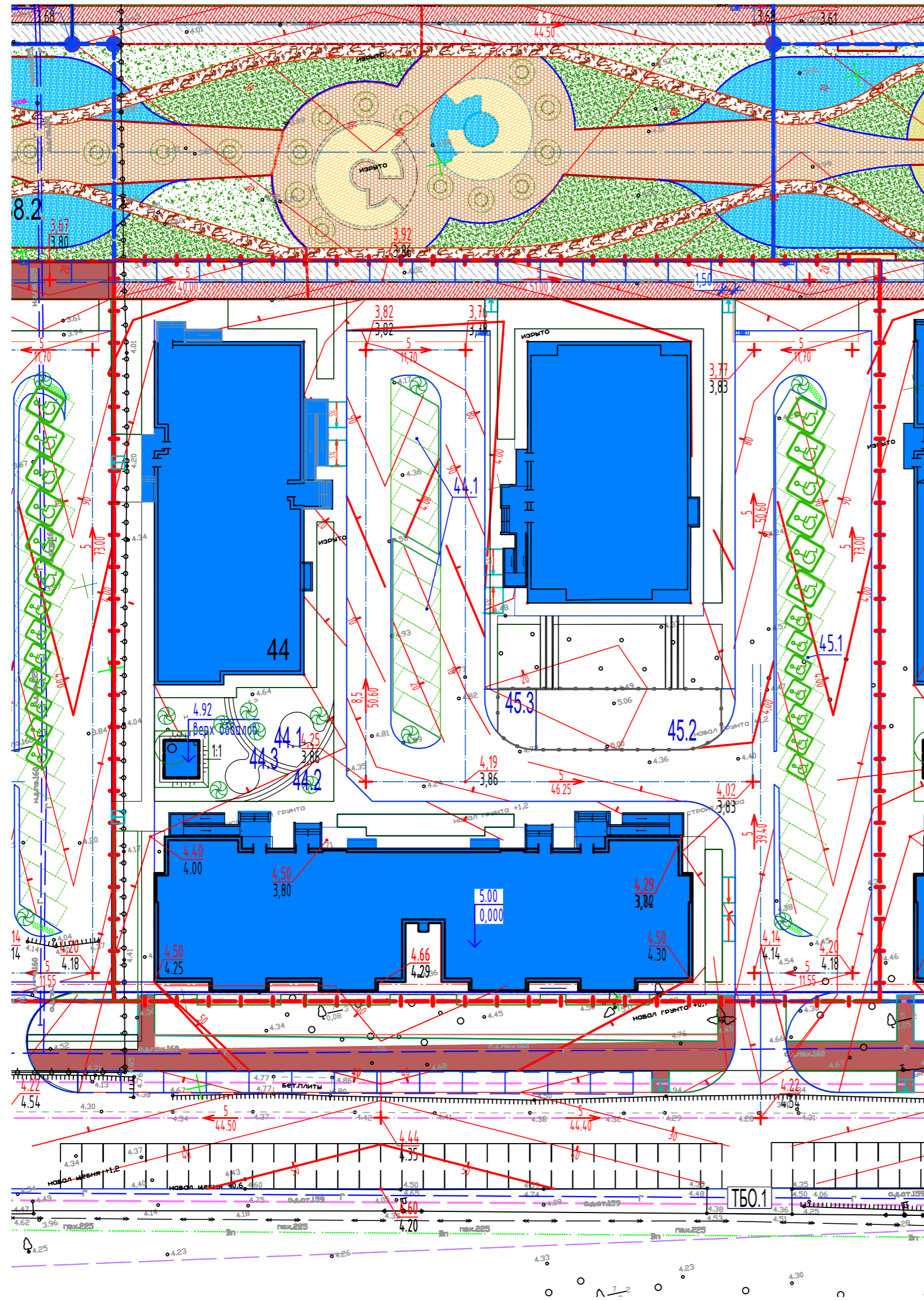
1. Общие данные см. на листе 1.  
 2. Разбивка проектируемых зданий и сооружений - координатная. Разбивка элементов благоустройства - размерная, от стен проектируемых зданий и сооружений.  
 \* Проектом предусматривается устройство компенсационных физкультурных площадок (площадь 339,8 м кв.) за пределами отведенного участка.

					06-22-ПЗУ		
					Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского, 27а (секции 43,44,45)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	
						Стандия	Лист
						п	2
Разработал	Гаврилова М.В.				09.23	Разбивочный план.	
Н. контр.	Харченко С.С.				09.23	М 1:500	
ГИП	Харченко С.С.				09.23	ООО "Компания "АРТ-ПЛЮС"	

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

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	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
							2468,21			
43	Многоквартирный жилой дом, секция №43 (многоквартирные жилые дома)	7	1	96	96	1099,32	1099,32			21926,20
44	Многоквартирный жилой дом, секция №44 (многоквартирные жилые дома) с помещениями общественного назначения	10	1	107	107	743,79	743,79			21772,17
45	Многоквартирный жилой дом, секция №45 (многоквартирные жилые дома)	10	1	78	78	625,10	625,10			18200,16
57.5	Водопродовная насосная станция №5	-	-			-	-			



1. Общие данные см. на листе 1.

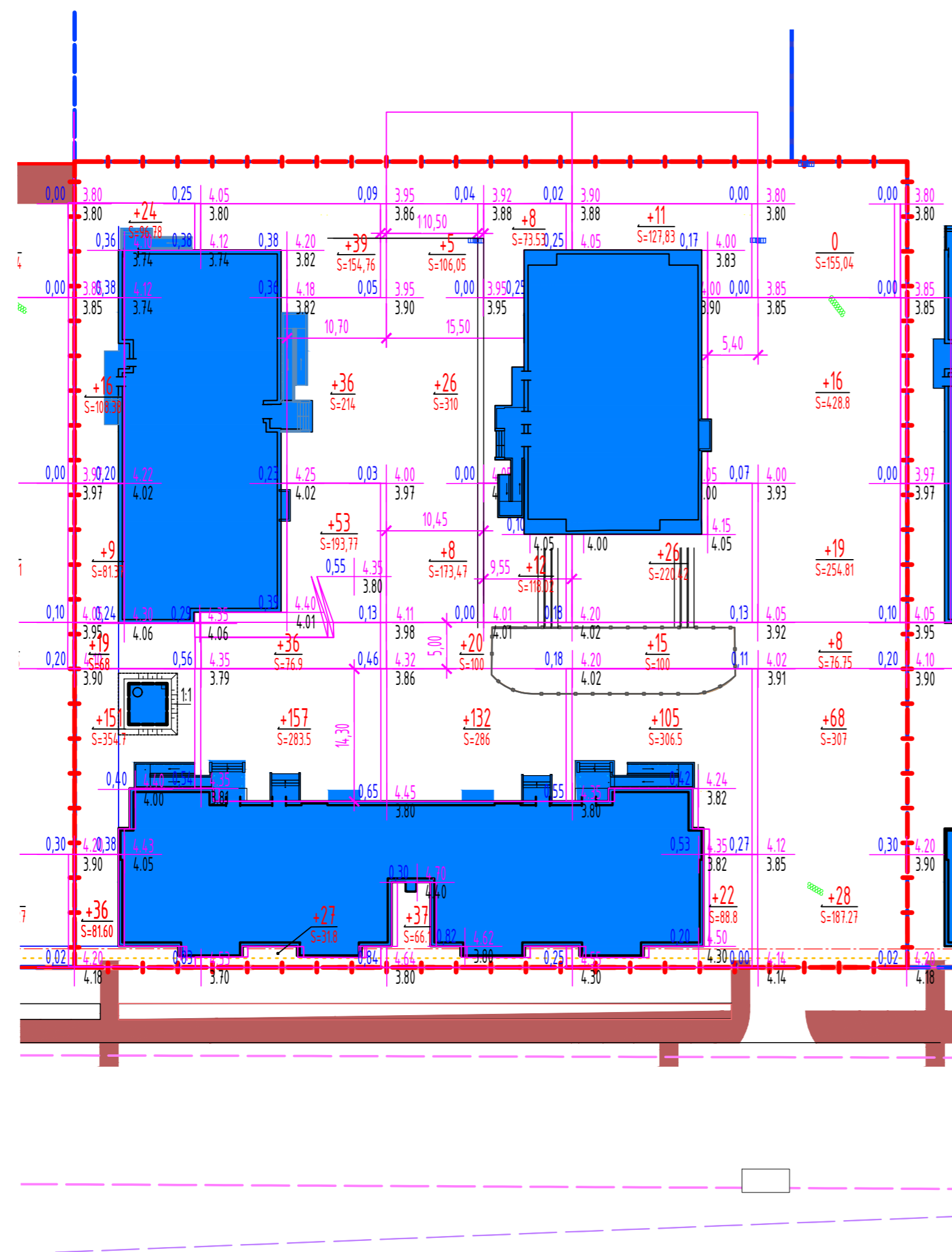
Согласовано

Инов.№ подл. Подпись и дата. Ваим. инв.№

						06-22-ПЗУ		
						Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского, 27а (секции 43,44,45)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		
						п	3	Листов
Разработал	Гаврилова М.В.				09.23	План организации рельефа. М 1:500		
Н. контр.	Харченко С.С.				09.23	ООО "Компания "АРТ-ПЛЮС"		
ГИП	Харченко С.С.				09.23	Формат А2		



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС



Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Этап 1 (в границах участка)		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1169	0	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)			
б) покрытий (тип 1)		1196	
в) покрытий (тип 2)		143	
г) покрытий (тип 3)		224	
д) покрытий (тип 4)		95	
е) покрытий (тип 5)		196	
и) плодородной почвы на участках озеленения		202	
3. Поправка на уплотнение	117		
4. Всего пригодного грунта	1286	2056	
5. Избыток пригодного грунта	770		
6. Плодородный грунт, всего			
в т.ч.			
а) используемый для озеленения территории и укрепления откосов	202		
б) срезка почвенно-растительного грунта			
в) недостаток плодородного грунта		202	
7. Итого перерабатываемого грунта	2258	2258	

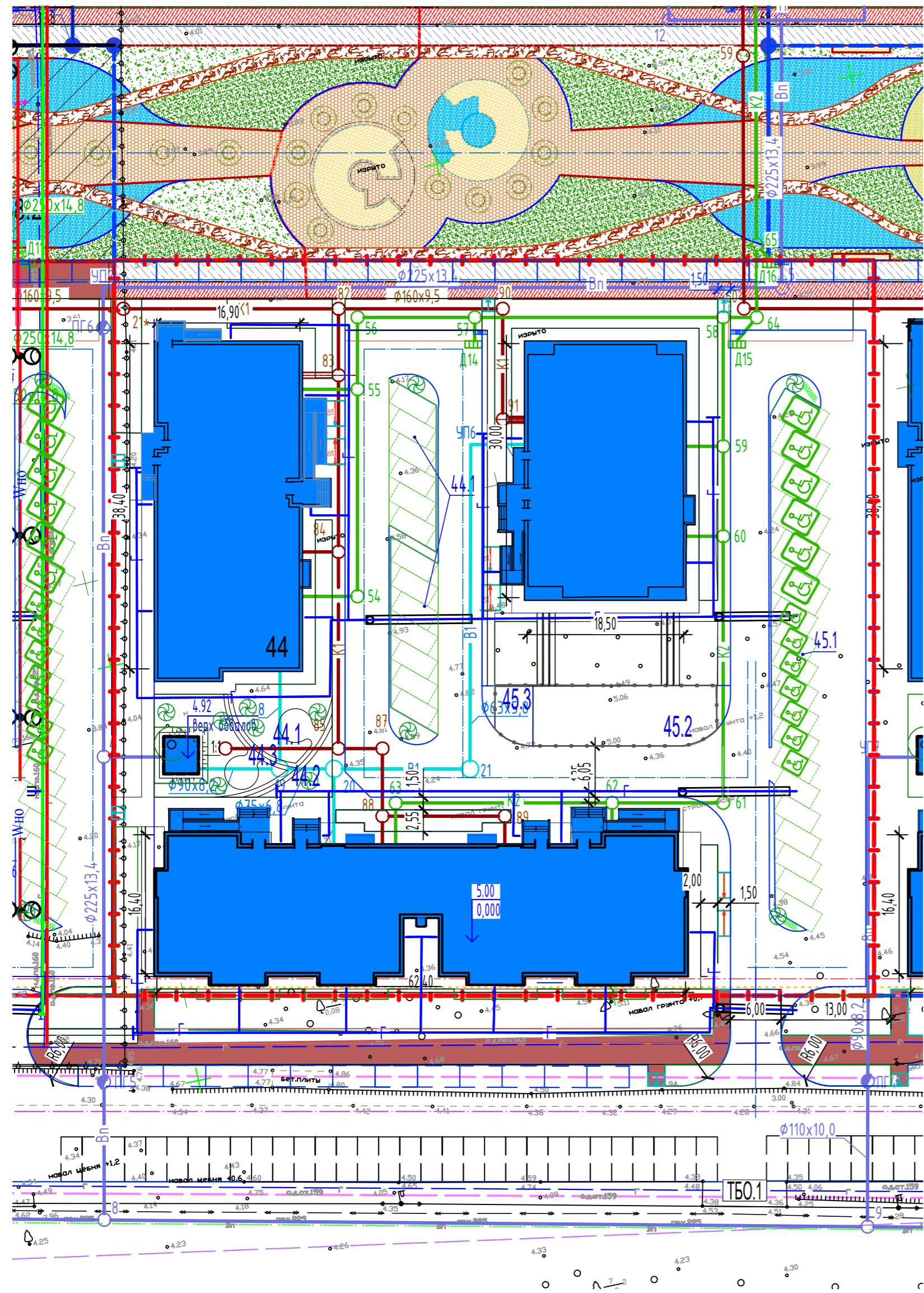
Масса, м³	Насыпь (+)					Всего, м³
	Насыпь (+)	255	348	248	179	
Выемка (-)	-0	-0	-0	-0	-0	-0

- Общие указания - см. лист 1.
- За основные фигуры для подсчета объемов земляных масс приняты квадраты со стороной 20,0 м. Размеры и площади фигур, отличных от основных, приведены на чертеже.
- Насыпь производить местным грунтом, послойно, толщина слоя не более 0,3 м, с уплотнением до  $K_{упл} = 0,95$  естественной плотности грунта. Уплотнение производить механизмами.

Согласовано

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

06-22-ПЗУ					
Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского, 27а (секции 43,44,45)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				п	4
Разработал				Гаврилова М.В.	09.23
Н. контр.				Харченко С.С.	09.23
ГИП				Харченко С.С.	09.23
План земляных масс.				000	
М 1:500				"Компания "АРТ-ПЛЮС"	



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	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
							2468,21				
43	Многоквартирный жилой дом, секция №43 (многоквартирные жилые дома)	7	1	96	96	1099,32	1099,32			21926,20	21926,20
44	Многоквартирный жилой дом, секция №44 (многоквартирные жилые дома) с помещениями общественного назначения	10	1	107	107	743,79	743,79			21772,17	21772,17
45	Многоквартирный жилой дом, секция №45 (многоквартирные жилые дома)	10	1	78	78	625,10	625,10			18200,16	18200,16
57.5	Водопроводная насосная станция №5	-	-			-	-				

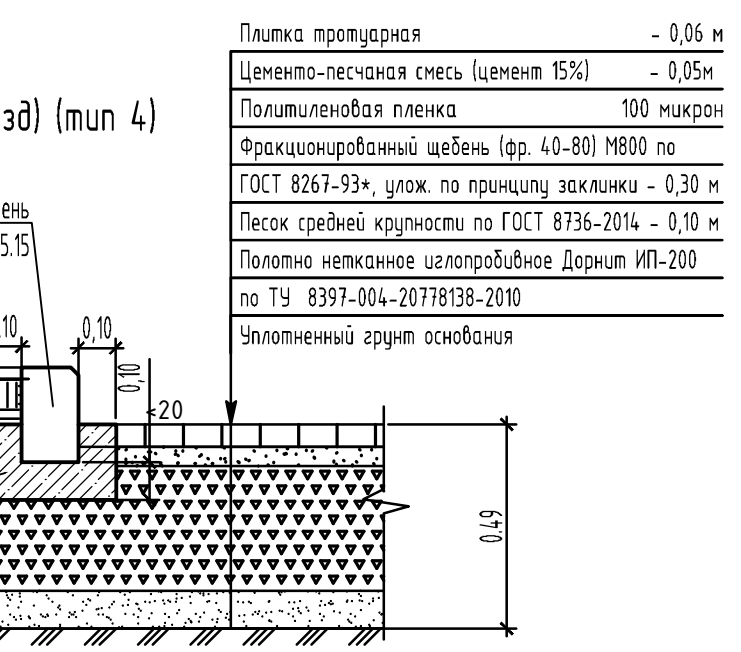
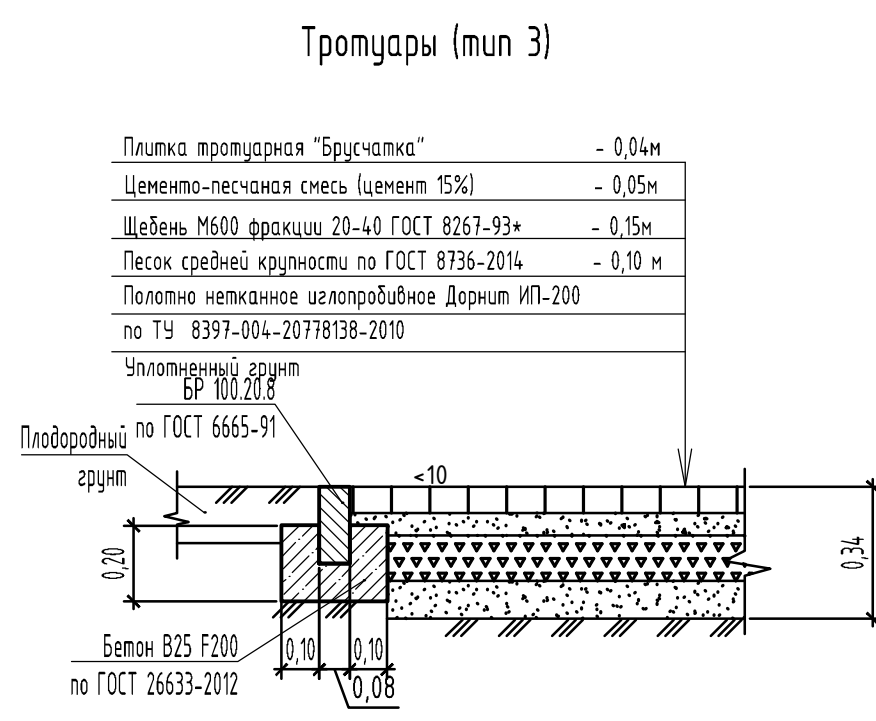
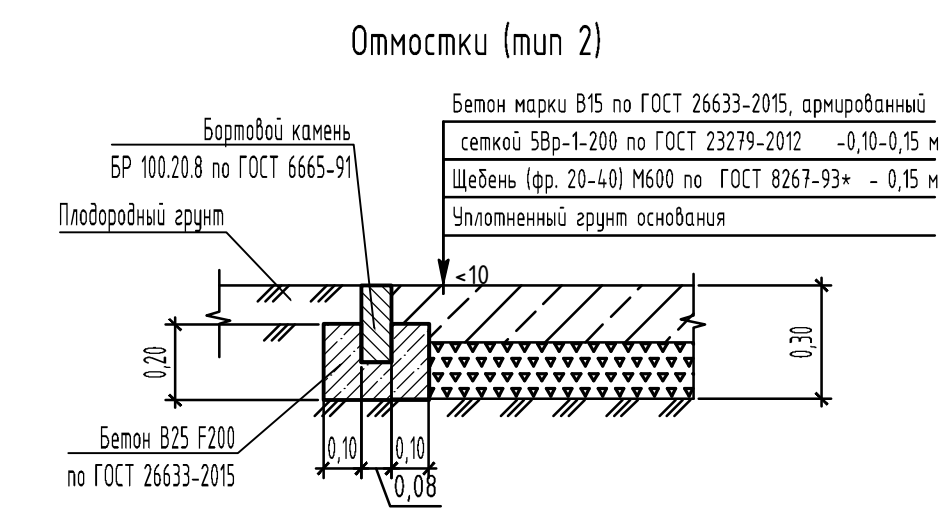
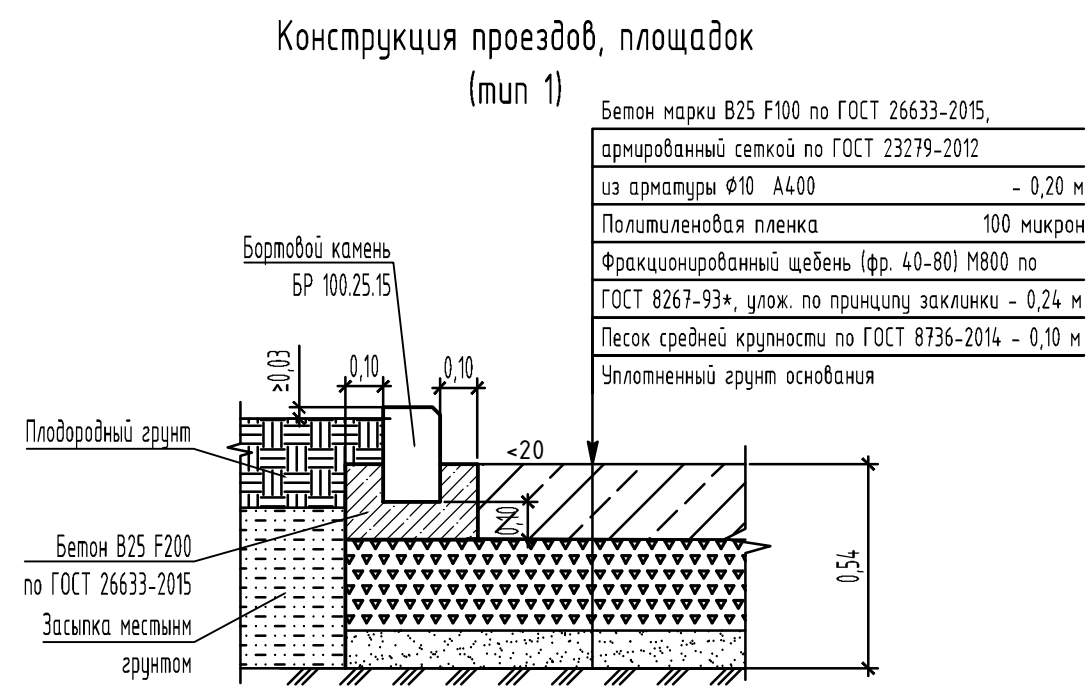
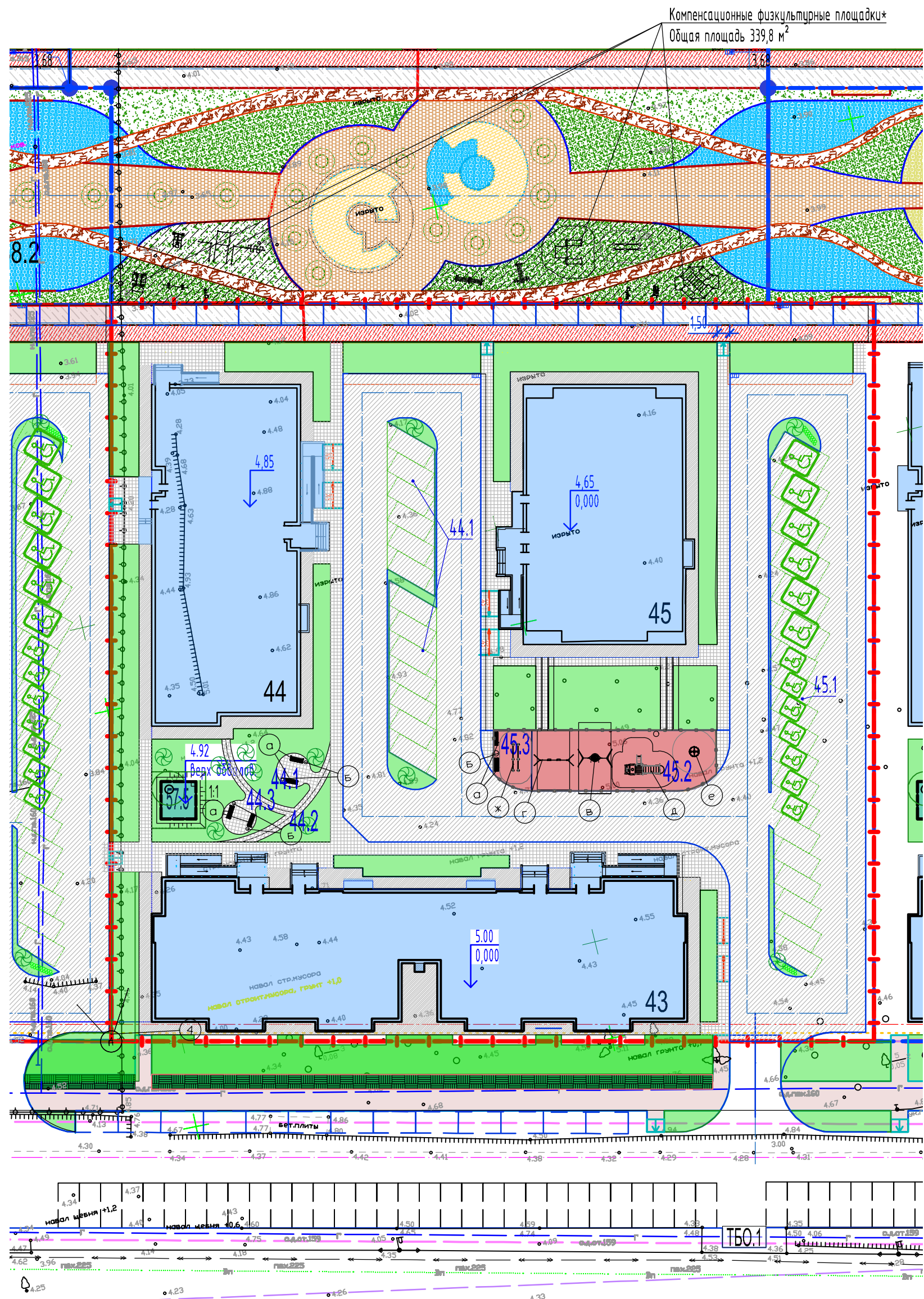
- Вп — Водопровод хозяйственно-противопожарный
- К1 — Канализация бытовая
- К2 — Канализация дождевая
- Г — Газопровод
- W1 — Проектируемая линия 0,4кВ в траншее
- W1 — Проектируемая линия 0,4кВ в траншее в ПЗ трубе
- Проектируемая линия 0,4кВ в траншее в ПЗ трубе
- / — Проектируемая кабельная канализация сетей связи
- Проектируемая линия наружного освещения

1. Общие данные см. на листе 1.

06-22-ПЗУ							
Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского, 27а (секции 43,44,45)							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Схема планировочной организации земельного участка					Стадия	Лист	Листов
					п	5	
Разработал	Гаврилова М.В.				09.23	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Н. контр.	Харченко С.С.				09.23		
ГИП	Харченко С.С.				09.23		
						000	000
						"Компания "АРТ-ПЛУС"	

Согласовано

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



### Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
а		Диван садово-парковый	2	Фирма-изготовитель "КСИЛ" №002211 или аналог
б		Урна со вставкой арт. 0014-14	4	Фирма-изготовитель "КСИЛ" №1312, 1414 или аналог
в		Качели "Гнездо"	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" №004158 или аналог
г		Качели двойные с подвеской со спинкой	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" №004155, №004970 или аналог
д		Карцель	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" №004195 или аналог
е		Детский игровой комплекс "Пожарная машина"	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" №004427 или аналог
ж		Брусья двойные, разноразмерные	1	Фирма-изготовитель "КСИЛ" №006443 или аналог

### Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Цветник		171,00	м²
2	Газон партерный		185,46	м²
3	Барбарис тунберга (рядовая посадка)		36/109	м/шт.

### Ведомость проездов, тротуаров, дорожек и площадок

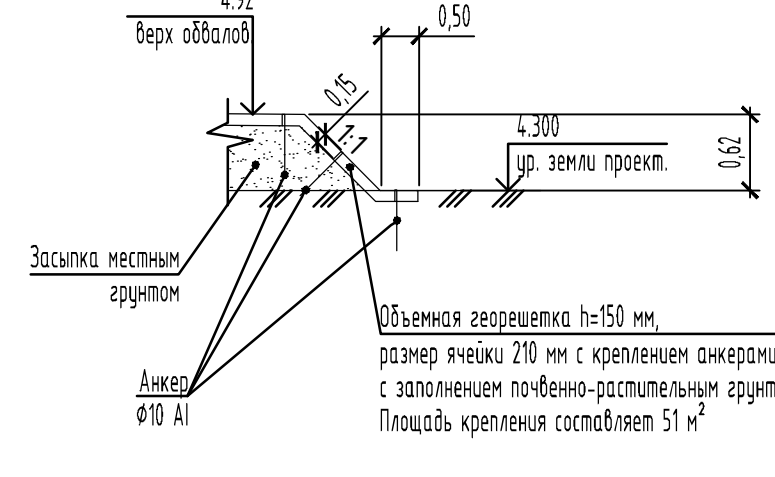
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Проезды, площадки с бордюром из бортового камня БР 100.30.15, l=670 м	1	2263,33	
2	Отмостка, тротуары с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, l=336 м	2	475,00	
3	Тротуары с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, l=670,0 м	3	660,00	
4	Проезды с бордюром из бортового камня БР 100.30.15, l=94,0 м	4	384,00	
5	Площадки с резиновым покрытием с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, l=27,0 м	5	183,00	
Итого твердые покрытия			3965,33	

- Общие указания - см. лист 1.
- Благоустройство производится после прокладки всех подземных инженерных сетей и коммуникационных сооружений.
- Свободные от проездов и площадок территории, на которых не производятся планировочные работы, засеять семенами газонных трав с подсыпкой растительного грунта.
- Принятые малые архитектурные формы и переносные изделия при невозможности приобретения оборудования указанного производителя разрешается заменять на аналогичное, без согласования.
- Рекомендуемый состав травосмеси для партерного газона: овсянка красная 20%, мятлик луговой 80%. Норма высева семян - 40,0 г/м².
- Площадка 315 выполняется в составе благоустройства центральной аллеи, представленном в рабочем проекте 27/04-21-ПТ, разработанном ООО "ЖГП".
- Озеленение участка центральной аллеи - см. 27/04-21-ПТ.

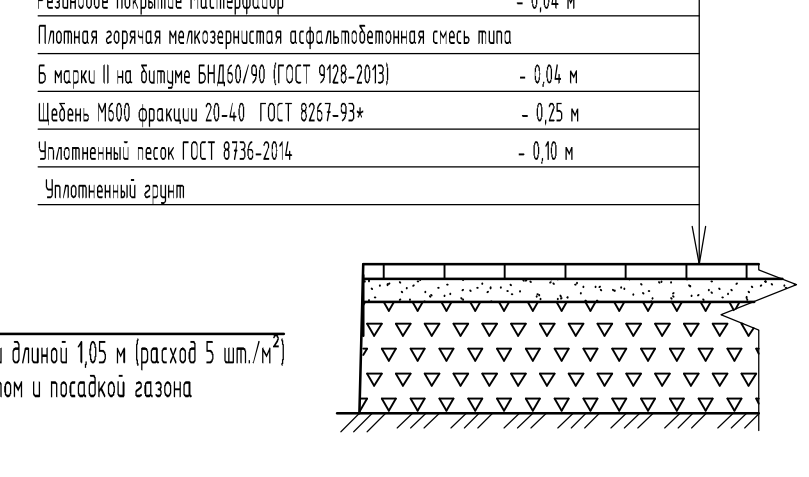
\* Для обустройства компенсационных физкультурных площадок (площадь 339,8 м. кв.) проектом предусматривается установка следующего спортивного оборудования:

- комплекс из турников и рукоходов - 2 шт;
- уличные тренажеры (вело, "Эллипс", "Жим вверх себя", "Мультиштанга"), штанга с регулируемой высотой и др.) - всего 6 шт;
- скамья для пресса - 1 шт.

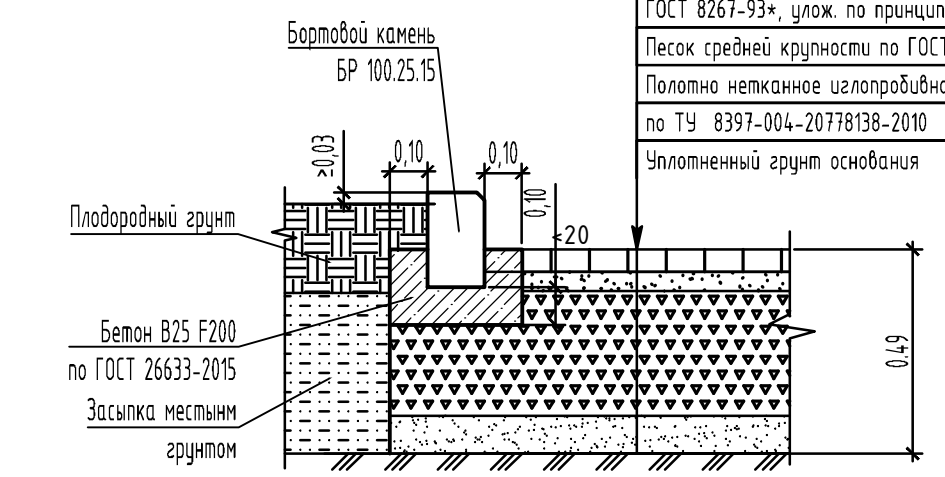
### Узел обвалования КНС (поз. 57.1)



### Конструкция детской площадки (тип 5)



### Тротуары (пожарный проезд) (тип 4)



### Условные обозначения

- Проектируемое твердое покрытие проездов (тип 1)
- Проектируемое твердое покрытие отмосток (тип 2)
- Проектируемое твердое покрытие тротуаров (тип 4)
- Проектируемое твердое покрытие тротуаров (тип 3)
- Проектируемое твердое покрытие (коврики из гранулированной резиновой крошки) детских, спортивных площадок (тип 5)
- Проектируемый газон
- Проектируемый цветник

Согласовано

Имя, № подл., Подпись и дата

**06-22-ПЗУ**

Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского, 27а (секции 4,3,4,4,4,5)

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
		п				Схема планировочной организации земельного участка	6	

Разработал: Гаврилова М.В. 09.23  
Н. контр.: Харченко С.С. 09.23  
ГИП: Харченко С.С. 09.23

План благоустройства территории.  
М 1:500

ООО  
"Компания "АРТ-ПЛАС"  
Формат А3х3