

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

**«Микрорайон жилой застройки "Булгаков".
Многоквартирный жилой дом в г. Батайске
по ул. Булгакова, 10 (секция 1)»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2
«Схема планировочной организации земельного участка»**

01-23-1-ПЗУ

Том 2

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

Экз. № _____

**«Микрорайон жилой застройки "Булгаков".
Многоквартирный жилой дом в г. Батайске
по ул. Булгакова, 10 (секция 1)»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

01-23-1-ПЗУ

Том 2



Директор

Харченко С.С.

ГИП

Харченко С.С.

г. Ростов-на-Дону
2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Стр.
1	2	3
01-23-1-ПЗУ.С	Содержание тома	
01-23-1-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	1. Общие данные	
	а) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства;	
	а(1)) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка;	
	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка	
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства;	
	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;	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой территории.;	
	ж) Описание решений по благоустройству территории	
	з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а так же принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения)	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

01-23-1-ПЗУ.С

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разработал	Гаврилова				07.23	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Харченко				07.23		П	1	2
ГИП	Харченко				07.23		ООО «Компания «Арт-плюс»		
Н. контр.	Харченко				07.23				

Обозначение	Наименование	Стр.
1	2	3
	объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;	
	и) обоснование схем транспортной коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;	
	к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения;	
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;	
Графическая часть		
01-23-1-ПЗУ лист 1	Ситуационный план	
01-23-1-ПЗУ лист 2	Разбивочный план. М 1:500	
01-23-1-ПЗУ лист 3	План организации рельефа. М 1:500	
01-23-1-ПЗУ лист 4	План земляных масс. М 1:500	
01-23-1-ПЗУ лист 5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
01-23-1-ПЗУ лист 6	План благоустройства территории. М 1:500	

						01-23-1-ПЗУ.С	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		2

Текстовая часть

Общие сведения

Данный раздел проектной документации на строительство объекта: «Микрорайон жилой застройки "Булгаков". Многоквартирный жилой дом в г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)» разработан в соответствии с требованиями:

Нормативных документов:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (изменение от 27.07.2022 №225);

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» № 204 от 30.08.2017 года (далее МНПП 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».

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

01-23-1-ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.у	Лист	Медок	Подп.	Дата				
Разработал		Гаврилова			02.23	Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Харченко			02.23		П	1	22
ГИП		Харченко			02.23		ООО «Компания «Арт-плюс»		
Н. контр.		Харченко			02.23				

2. Проект выполнен на основании:

- Градостроительного плана земельного участка № РФ 612-02-100-2023-0153 от 25.07.2023 года, выполненного Управлением Архитектуры и Градостроительства г. Батайска;

- Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродрома Ростов-на-Дону «Центральный» и определение абсолютной высоты объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома и установка строительного башенного крана, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 10 (секция 1)» (шифр №19341-1), выполненного ООО «Гео-Дон» в 2023 году.

- Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск» и определение абсолютной высоты объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома и установка строительного башенного крана, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 10 (секция 1)» (шифр №19341-1/1), выполненного ООО «Гео-Дон» в 2023 году.

- Заключения Министерства Обороны Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 за №77/471/190 от 10.08.2023 года по согласованию размещения и высоты объекта.

-Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий (шифр документа 18264-1/23-ИГДИ), выполненного ООО «Гео-Дон», в апреле 2023 г.

-Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий (шифр документа 002-2023-ИГИ), выполненного ООО «ТОН» в феврале 2023 г.

-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;

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

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	01-23-1-ПЗУ.ТЧ				

- 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 городе Батайске в территориальной зоне Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами».

Кадастровый номер земельного участка № 61:46:0010501:855.

Указанный участок ограничен:

- с севера – участок с КН 61:46:0010501:858 – для эксплуатации дороги;
- с востока – участок с ул. 1-й Пятилетки;
- с запада и с юга – участок с КН 61:46:0010501:854, 61:46:0010501:853, 61:46:0010501:852 – для эксплуатации многоквартирных жилых домов.

В настоящее время участок свободен от застройки, твердых покрытий, зеленых насаждений. По участку проходит транзитная сеть канализации из пэ225 и питьевого водопровода пэ 225.

Все проектируемые здания, площади, элементы благоустройства расположены вне охранных зон существующих инженерных сетей.

Геоморфологически исследуемый участок находится в пределах левобережной пойменной террасы реки Дон. Рельеф участка полого наклонный, свободен от застройки. Бурение выполнялось в местах возможного подъезда буровой техники.

Абсолютные отметки поверхности земли, по устьям скважин, изменяются от 2,90 до 3,83м.

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

В геолого - литологическом разрезе участка изысканий, до глубины 35,0м, по данным бурения скважин и результатам статического зондирования сверху вниз, выделены:

- почвенно-гумусированный комплекс eQIV, мощностью 0,5...0,8м;
- ниже залегает аллювиальная aQIII толща переслаивания серо-коричневой и светло-серой глины тугопластичной консистенции и суглинка мягкопластичной консистенции;
- ниже, с глубины 4,7...6,0м (абс. отметки -1,03...-2,85м) залегает аллювиальная толща переслаивания песка aQIII, серо-коричневого, серо-зеленого цвета, мелкого, средней плотности и плотного, водонасыщенного;
- ниже, с глубины 9,8...14,0м (абс. отметки -6,10...-11,10м) залегает аллювиальный песок aQIII, серо-зеленого цвета, мелкий, плотный, в кровле с единичными линзами песка средней плотности, водонасыщенный.

На основании анализа результатов статистической обработки и в соответствии с классификацией грунтов (ГОСТ 25100-2020) выделены следующие ИГЭ:

- ИГЭ-1-aQIII, глина легкая, пылеватая, тугопластичная, не набухающая, минеральная, толщиной 0,6...5,1м;
- ИГЭ-2-aQIII, суглинок тяжелый, пылеватый, мягкопластичный, не набухающий, минеральный, толщиной 0,6...3,5м;
- ИГЭ-3а-aQIII, песок мелкий, средней плотности, однородный, водонасыщенный, глинистый, толщиной 0,4...3,6м;
- ИГЭ-3б-aQIII, песок мелкий, плотный, однородный, водонасыщенный, толщиной 0,3...2,5м и вскрытой толщиной до 24,2м.

Грунтовая вода при бурении скважин в феврале 2023г. (на 15.02.2023г акт единовременного замера УГВ, приложение Т) установилась на глубине 0,4...1,5м (абс. отметки 2,17...2,50м). 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок	Подп.	Дата

При стечении неблагоприятных условий возможен выход грунтовой воды на дневную поверхность, скорость подъема будет зависеть от интенсивности инженерного освоения территории.

Водовмещающими породами являются: глина ИГЭ-1, суглинок ИГЭ-2 и пески ИГЭ-3а,3б. Водоупорный слой до глубины 35,0м не вскрыт. Питание водоносного горизонта происходит за счет атмосферных осадков, утечек из водонесущих коммуникаций. Разгрузка водоносного горизонта осуществляется в долину реки Дон.

Площадка гидравлически связана с водами р. Дон.

По данным Северо-Кавказского гидрометцентра обеспеченные значения уровней воды р. Дон, за период с 1952г (после строительства Цимлянской ГРЭС): Н1% = 2,74м БС, Н2% = 2,54м БС, Н5% = 2,32м БС, Н10% = 2,13м БС.

Площадка – не затапливаемая.

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 исследуемой территории г. Батайск, согласно СП 14.13330.2018 (карты ОСР-2015) составляет – А (10%) - 6 баллов, В (5%) - 6 баллов, С (1%) - 7 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

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

Подъезды к участку возможны со всех сторон– от проезжей части местного проезда, а также с востока – от ул. 1-й Пятилетки.

Ситуационный план расположения площадки строительства представлен на листе 1 Графической части.

а1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Лодок	Подп.	Дата

- полностью в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск, Ростов-на-Дону «Северный»;
- в зоне подтопления;
- в зоне затопления;
- в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства.

На основании:

- Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродрома Ростов-на-Дону «Центральный» и определение абсолютной высоты объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома и установка строительного башенного крана, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 10 (секция 1)» (шифр №19341-1), выполненного ООО «Гео-Дон» в 2023 году.

- Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск» и определение абсолютной высоты объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома и установка строительного башенного крана, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 10 (секция 1)» (шифр №19341-1/1), выполненного ООО «Гео-Дон» в 2023 году.

- Заключения Министерства Обороны Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 за №77/471/190 от 10.08.2023 года по согласованию размещения и высоты объекта.

Площадка, с учетом заложения низа подошвы фундамента, подтоплена. Заглубленные части зданий, возможно будут подтоплены. Конструктивные мероприятия по защите конструкций проектируемых зданий от грунтовых вод см. в разделе 4 ("Конструктивные решения").

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

- площадка строительства выполнена в насыпи;

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

- вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод в проектируемую ливневую канализацию;
- 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 плитки с устройством гидроизоляционного слоя из геотекстиля. Ширина отмостки принята 1,5 м., с уклоном 30 промилле. Отметка бровки отмостки превышает планировочную отметку тротуара на 0,05 м и более. Проектом предусмотрено устройство ливневой канализации.

Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемых жилых домов 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.

Проектируемые объекты не попадают в охранную зону объектов электросетевого хозяйства.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка;

Проектируемые на отведенном земельном участке многоквартирные жилые дома 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;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	01-23-1-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7

Участок под размещение объектов капитального строительства находится на свободных, не застроенных территориях.

Проектирование объекта выполнено на основании утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории.

Участок проектных работ располагается в зоне Ж.З.

Основные виды разрешенного использования участка:

- 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 2.5. Среднеэтажная жилая застройка
- 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- 2.7. Обслуживание жилой застройки
- 3.1.1 . Предоставление коммунальных услуг
- 3.2.1. Дома социального обслуживания
- 3.2.4. Общежития
- 3.3. Бытовое обслуживание
- 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 3.8.1. Государственное управление
- 3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- 4.1. Деловое управление
- 4.4. Магазины
- 4.6. Общественное питание
- 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3. Площадки для занятий спортом
- 7.2. Автомобильный транспорт
- 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка
- 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования
- 12.0.1. Улично-дорожная сеть
- 12.0.2. Благоустройство территории

Согласовано		

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Назначение проектируемого объекта соответствует разрешенному виду использования земельного участка 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

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 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.

Проект предусматривает устройство твердых покрытий основного пожарного проезда, тротуаров; устройство газонов; размещение стоянок для хранения личного транспорта в границах участка выделенного для строительства многоквартирного жилого дома и в границах утвержденного проекта планировки (ППМ); площадок благоустройства.

В границах земельного участка объекты культурного наследия отсутствуют.

На основании Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродрома Ростов-на-Дону «Центральный» и определение абсолютной высоты объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома и установка строительного башенного крана, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 10 (секция 1)» (шифр №19341-1), выполненного ООО «Гео-Дон» в 2023 году; Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск» и определение абсолютной

Согласовано

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

высоты объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома и установка строительного башенного крана, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 10 (секция 1)» (шифр №19341-1/1), выполненного ООО «Гео-Дон» в 2023 году выдано Заключение Министерства обороны Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 за №77/471/190 от 10.08.2023 года по согласованию размещения и высоты объекта.

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 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 имеется возможность подъезда с длинной стороны, на расстоянии от 8 до 10 м;
- конструкция покрытия проезда предусматривает возможность проезда пожарных машин и спецтехники.

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

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Привязка (разбивка на местности) границ отведённого земельного участка, проектируемых зданий и сооружений, а также осей проектируемых автопроездов выполнена в координатах МСК-61 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;

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во без аллеи
1	Площадь земельного участка (61:46:0010501:855)	га	0,6682
2	Площадь застройки, в том числе:	м.кв.	761,86
3	Процент застройки	%	11,4
4	Площадь твердых покрытий	м.кв.	3541.00
5	Площадь озеленения	м.кв.	2379,04
6	Вместимость открытых наземных стоянок в границах земельного участка (61:46:0010501:855)	п/м	91
7	Процент озеленения	%	35,6
Баланс территории		га	0.6682

Примечание: Площадь озеленения с учетом площадок благоустройства составляет 2367,59 м кв. (см. таблицу №3).

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.

Площадка, с учетом заложения низа подошвы фундамента, подтоплена. Заглубленные части зданий, возможно будут подтоплены. Конструктивные мероприятия по защите конструкций проектируемых зданий от грунтовых вод см. в разделе 4 ("Конструктивные 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 **в проектируемую ливневую канализацию;**

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

- 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 плитки с устройством гидроизоляционного слоя из геотекстиля. Ширина отмостки принята 1,5 м., с уклоном 30 промилле. Отметка бровки отмостки превышает планировочную отметку тротуара на 0,05 м и более. **Отведение поверхностных сточных вод осуществляется в проектируемую ливневую канализацию.**

Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемых жилых домов 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 планировкой территории.;

Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории. Вертикальная планировка площадки строительства решена с выполнением минимальных насыпей и максимальным сохранением существующих отметок.

Рельеф территории спокойный с уклоном на юг и восток. В связи с этим проектом предусматривается устройство незначительной насыпи.

Система высот – Балтийская. За относительную отметку 0.000, размещаемого на участке многоквартирного жилого дома принят уровень чистого пола помещений, предусмотренных на первом этаже.

Вертикальная планировка участка решена сплошным способом, в увязке с существующим рельефом. Проектные уклоны колеблются в пределах от 3 до

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

20/00. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автодорог, площадок, тротуаров и верху свободно спланированных участков.

е.1) Инженерные сети

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемого многоквартирного жилого дома, 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 автопроезда и автостоянок с твердым покрытием из асфальтобетона;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек из плитки;
- 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	01-23-1-ПЗУ.ТЧ	Лист
							14

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.

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 асфальтобетонное покрытие.

Проектируемые отмостки – имеют плиточное покрытие.

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

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 – плиточное 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».

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

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

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 6,00 метра (при высоте здания более 46,0 метров СП 4.13130.2013, п.8.6) с возможностью подъезда к зданиям на расстоянии от 8,00 до 10,0 м (для зданий высотой более 28 метров включительно СП 4.13130.2013, п.8.8).

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 с продольной стороны;
- въезд пожарной техники на территорию двора с возможностью сквозного проезда;
- 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.

Исходные данные для расчетов приняты из технико-экономических показателей объектов капитального строительства АР:

- общая площадь квартир– **10293,81 м2;**
- жилищная обеспеченность – **40 м2/чел.;**
- количество жителей - **257 чел ;**
- жилая площадь - **5399,08 м2;**

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

- площадь коммерческих помещений – 266,86 м2.

Минимально допустимый уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения легковых автомобилей устанавливается из расчета 370 мест на 1000 жителей (примечание к табл.3, статья 23 ПЗЗ).

$257 \times 0,370 = 96$ п/мест.

Количество парковочных мест на стоянке для коммерческих помещений рассчитано из нормы 1 место на 60 м кв. площади коммерческих помещений:

$266,86 / 60 = 5$ машиномест.

Общее количество парковочных мест составляет: 101 шт., в том числе 6 мест для МГН размером 5,3х2,5 м, 5 мест размером 3,6х6,0 м.

Принятое проектом количество п/мест (всего), в границах отведенного земельного участка 91, дефицит – 10 мест.

Согласно ПЗЗ, статья 23, п. 9, пп. б) допускается размещать в границах отведенного участка не менее 70 % от нормативного количества стояночных мест, при этом до 30% стояночных мест располагаются в границах квартала. В соответствии с указанным требованиям в границах отведенного участка проектом предусмотрено размещение 91 парковочных места, что составляет 90,1 % от расчетного числа. Дефицит парковочных мест в границах отведенного участка составляет 10 шт. и размещается на прилегающей к ул. 1-й Пятилетки территории: на парковке Р1 (9 мест) и парковке Р2 (1 место), расположенных на земельных участках с КН 61:46:0010501:858 и КН 61:46:0010501:859. Правоустанавливающие документы на земельные участки с КН 61:46:0010501:858 и КН 61:46:0010501:859 представлены в приложении к разделу 01-23-1-ПЗУ.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

к) расчет придомовых площадок благоустройства;

Расчет площадок благоустройства выполнен в соответствии с требованиями «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91 (изменение от 27.07.2022 №225) (статья 23, таблица 1):

Жилая площадь проектируемого дома – 5399,08 м кв.

Наименование	Нормативная площадь на 1000 м кв. жилой площади	Расчетная площадь, м кв.	Площадь, принятая в проекте, м кв.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	35,0	188,97	190,50
Для отдыха взрослого населения	5,0	27,00	28.60
Для занятий физкультурой	100,0	539,91	543.40
Для хозяйственных целей	15,0	80,99	81,00
Для выгула собак	15,0	80,99	-
Для гостевых стоянок автомашин	40,0	215,96	415,00

Проектная площадь площадок благоустройства на данном участке меньше нормативной, что компенсируется за счет профицита площадок благоустройства на участке секций 6-7. Выгул собак предусмотрен за пределами отведенного участка, на близлежащей территории секции 6-7, расположенной южнее отведенного участка (общая площадь площадки для выгула собак – 275,00 м кв., профицит составляет 153,0 м кв.).

Расчет площади озелененной территории

Согласовано			
Изм. № подл.	Изм.	Кол.уч	Дата
Взам. Инв. №	Подп.	и дата	

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

Таблица №3. Площадь озелененной территории.

Норматив ПЗЗ	Площадь общая, м2	Площадь озеленения, м2	
		Расчетная	Проектная
23 м2 на 100 м2 площади жилья	10293,81 м2	2367,59	2379,04

Проектная площадь озеленения – 2379,04 м кв. превышает расчетную – 2367,59 м кв.

Расчет бытовых отходов (ТБО)

Расчет количества мусорных контейнеров для твердых бытовых отходов (ТБО) выполнен в соответствии с требованиями СП42.13330.2016 «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» СП42.13330.2016 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 3,01 л/день.

Количество проживающих - 257 чел. (всего жителей).

Количество бытовых отходов на расчетное количество людей в день для жилых домов, размещаемых на земельном участке, составит: $3,01 \times 257 = 773,57$ л/день.

Вместимость одного уличного контейнера равна 1100 л. Всего для многоквартирного жилого дома требуется $773,57 : 1100 = 1$ контейнер.

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

Вывод: суммарно для жилой части многоквартирного дома требуется установка 1 контейнеров ёмкостью 1100 литров или 1,1 м3.

Проектом предусматривается устройство площадки ТБО на 3 контейнера на въезду с севера.

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-23-1-ПЗУ.ТЧ

Графическая часть

**Договор №А-13/12/23-858
аренды земельного участка**

г. Батайск

«13» декабря 2023г.

Индивидуальный предприниматель Клименко Надежда Анатольевна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующий от своего имени на основании ОГРНИП 313618109500020 от 05.04.2013г., с одной стороны, и

ООО Специализированный застройщик «СтройГарант2», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Клименко Василия Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. «Арендодатель» обязуется предоставить «Арендатору» за плату во временное владение и пользование следующие земельные участки:

- **земельный участок** с кадастровый номер **61:46:0010501:858** общей площадью 10811+/-36 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. **1 Пятилетки**, принадлежащий «Арендодателю» на праве собственности на основании: Договора купли-продажи №4 от 10.03.2015, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 61:46:0010501:858-61/183/2023-1 от 13.02.2023г.

2. Арендная плата.

2.1. Размер ежемесячной платы за арендованный земельный участок составляет 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей в месяц.

2.2. Арендная плата вносится «Арендатором» не позднее 10 числа каждого месяца путем перечисления суммы, определяемой в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора, на расчетный счет «Арендодателя».

2.3. Обязательство «Арендатора» по внесению арендной платы считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя».

2.4. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.5. С момента подписания сторонами настоящего договора обязанность «Арендодателя» передать, а обязанность «Арендатора» принять земельный участок считается исполненной. Акт приема-передачи по соглашению Сторон не составляется, и с учетом изложенного в данном пункте договора Стороны согласны принять договор аренды имеющим силу и передаточного акта.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. «Арендатор» имеет право:

3.1.1. Использовать участок в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Размещать объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары автостоянки, парковки транспортных средств а также некапитальные сооружения, предназначенных для охраны транспортных средств в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.1.3. По истечении срока настоящего Договора использовать преимущественное право на заключение нового договора аренды на новый срок.

3.1.4. Передать земельный участок в субаренду в пределах срока настоящего Договора без согласия «Арендодателя» (собственника земельного участка) при условии его уведомления.

3.1.5. В случае продажи «Арендодателем» земельного участка, «Арендатор» имеет преимущественное право покупки на арендуемый участок.

3.1.6. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. «Арендатор» обязан:

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разд. 2 настоящего Договора.

3.2.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2.6. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.8. В течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения настоящего Договора, в том числе в случае его досрочного прекращения, вернуть «Арендодателю» земельный участок.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации о земле.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель «Арендатором».

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки по вине «Арендатора».

4.1.3. Изменять по согласованию с «Арендатором» размер арендной платы, но не чаще одного раза в год.

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. В течение 3 (трех) календарных дней после подписания Сторонами настоящего Договора передать «Арендатору» земельный участок.

4.2.2. В соответствии с условиями Договора возмещать по истечении срока аренды документально подтвержденные расходы, понесенные «Арендатором» в целях освоения земельного участка и улучшения плодородия почвы.

4.2.3. Предупредить «Арендатора» об имеющихся правах третьих лиц на земельный участок.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае невнесения «Арендатором» арендной платы в установленный настоящим Договором срок, «Арендодатель» вправе требовать от «Арендатора» уплаты пени в размере и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае нарушения срока возврата земельного участка, предусмотренного пп. 3.2.8 настоящего Договора, «Арендодатель» вправе потребовать от «Арендатора» уплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы.

6. Рассмотрение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. В случае если результат переговоров не будет достигнут, Стороны передают дело в суд по правилам подсудности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 10 (десять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ростовской области.

7.2. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с момента подписания Сторонами настоящего договора аренды земельного участка.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в простой письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Адреса и реквизиты Сторон

«Арендодатель»:

Индивидуальный предприниматель
Клименко Надежда Анатольевна
359051, Респ. Калмыкия, Городовиковский р-н
п. Лазаревский, ул.Городовикова, д.10, кв.12
ИНН 614102427338,
ОГРНИП 313618109500020
р/сч № 40802810400200001380
ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону
к/сч № 30101810100000000762
БИК 046015762

«Арендатор»:

ООО Специализированный застройщик
«СтройГарант2»
346880, Ростовская область, г. Батайск,
ул. Северная Звезда, 10, корп.1 пом.8
ИНН 6141059801 ОГРН 1226100034940
КПП 614101001
р/счет 40702810200660020563
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/сч 30101810345250000266
БИК 044525266

Индивидуальный предприниматель



Н.А. Клименко/

Директор



В.А.Клименко/

Договор №А-18/12/23-859
аренды земельного участка

г. Батайск

«18» декабря 2023г.

Индивидуальный предприниматель Клименко Надежда Анатольевна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующий от своего имени на основании ОГРНИП 313618109500020 от 05.04.2013г., с одной стороны, и

ООО Специализированный застройщик «СтройГарант2», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Клименко Василия Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. «Арендодатель» обязуется предоставить «Арендатору» за плату во временное владение и пользование **земельный участок** с кадастровый номер **61:46:0010501:859** общей площадью 2221+/-16 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. **1 Пятилетки**, принадлежащий «Арендодателю» на праве собственности на основании: Договора купли-продажи №4 от 10.03.2015, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 61:46:0010501:859-61/183/2023-1 от 13.02.2023г.

2. Арендная плата.

2.1. Размер ежемесячной платы за арендованный земельный участок составляет 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей в месяц.

2.2. Арендная плата вносится «Арендатором» не позднее 10 числа каждого месяца путем перечисления суммы, определяемой в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора, на расчетный счет «Арендодателя».

2.3. Обязательство «Арендатора» по внесению арендной платы считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя».

2.4. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.5. С момента подписания сторонами настоящего договора обязанность «Арендодателя» передать, а обязанность «Арендатора» принять земельный участок считается исполненной. Акт приема-передачи по соглашению Сторон не составляется, и с учетом изложенного в данном пункте договора Стороны согласны принять договор аренды имеющим силу и передаточного акта.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. «Арендатор» имеет право:

3.1.1. Использовать участок в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Размещать объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары автостоянки, парковки транспортных средств а также некапитальные сооружения, предназначенных для охраны транспортных средств в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.1.3. По истечении срока настоящего Договора использовать преимущественное право на заключение нового договора аренды на новый срок.

3.1.4. Передать земельный участок в субаренду в пределах срока настоящего Договора без согласия «Арендодателя» (собственника земельного участка) при условии его уведомления.

3.1.5. В случае продажи «Арендодателем» земельного участка, «Арендатор» имеет преимущественное право покупки на арендуемый участок.

3.1.6. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. «Арендатор» обязан:

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разд. 2 настоящего Договора.

3.2.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2.6. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.8. В течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения настоящего Договора, в том числе в случае его досрочного прекращения, вернуть «Арендодателю» земельный участок.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации о земле.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель «Арендатором».

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки по вине «Арендатора».

4.1.3. Изменять по согласованию с «Арендатором» размер арендной платы, но не чаще одного раза в год.

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. В течение 3 (трех) календарных дней после подписания Сторонами настоящего Договора передать «Арендатору» земельный участок.

4.2.2. В соответствии с условиями Договора возмещать по истечении срока аренды документально подтвержденные расходы, понесенные «Арендатором» в целях освоения земельного участка и улучшения плодородия почвы.

4.2.3. Предупредить «Арендатора» об имеющихся правах третьих лиц на земельный участок.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае невнесения «Арендатором» арендной платы в установленный настоящим Договором срок, «Арендодатель» вправе требовать от «Арендатора» уплаты пени в размере и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае нарушения срока возврата земельного участка, предусмотренного пп. 3.2.8 настоящего Договора, «Арендодатель» вправе потребовать от «Арендатора» уплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы.

6. Рассмотрение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. В случае если результат переговоров не будет достигнут, Стороны передают дело в суд по правилам подсудности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 10 (десять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ростовской области.

7.2. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с момента подписания Сторонами настоящего договора аренды земельного участка.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в простой письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Адреса и реквизиты Сторон

«Арендодатель»:

Индивидуальный предприниматель
Клименко Надежда Анатольевна
359051, Респ. Калмыкия, Городовиковский р-н
п. Лазаревский, ул.Городовикова, д.10, кв.12
ИНН 614102427338,
ОГРНИП 313618109500020
р/сч № 40802810400200001380
ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону
к/сч № 30101810100000000762
БИК 046015762

«Арендатор»:

ООО Специализированный застройщик
«СтройГарант2»
346880, Ростовская область, г. Батайск,
ул. Северная Звезда, 10, корп.1 пом.8
ИНН 6141059801 ОГРН 1226100034940
КПП 614101001
р/счет 40702810200660020563
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/сч 30101810345250000266
БИК 044525266

Индивидуальный предприниматель



/Н.А. Клименко/

Директор



/В.А.Клименко/

PKPVDMFC-2023-12-18-935531

МФЦ, ул. К. Маркса, 34

ОПИСЬ

документов, принятых для оказания государственных услуг

Регистрация сделки об ограничении (обременении) права (регистрация договора участия в долевом строительстве и регистрация договора аренды)

(наименование государственной услуги)

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

61:46:0010501:859, Ростовская обл, г Батайск, ул 1-й Пятилетки

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Клименко Надежда Анатольевна (Степанова Яна Вацлавовна)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		Подлинные	Копии	В подлинных	В копиях	Подлинные экземпляры	Копии
	Степанова Яна Вацлавовна						
1	Доверенность от 16.03.2023 №-, Резник Л.А. , 16.03.2023 , реестровый номер 61/134-н/61-2023-1-567 (Степанова Яна Вацлавовна)	1		1			
	Клименко Надежда Анатольевна						
2	Заявление о регистрации сделки об ограничении (обременении) права от 18.12.2023 №0202-57648-1 (Клименко Надежда Анатольевна)	1		1			
3	Квитанция от 18.12.2023 №2171895489 (2 000.00 руб.) (Клименко Надежда Анатольевна)	1		1			
4	Договор аренды земельного участка от 18.12.2023 №А-18/12/23-859 (Клименко Надежда Анатольевна)	1		3			
5	Договор аренды земельного участка от 18.12.2023 №А-18/12-23-859 (Клименко Надежда Анатольевна)	1		3			

Инспектор

(должность сотрудника, принявшего документы)

Е. В. Саркисова

(подпись, Ф.И.О.)

«18» декабря 2023 г., 15 ч., 35 мин.

(дата и время составления описи)

29.12.2023

(срок оказания государственной услуги)

После проведения государственной регистрации документы выданы.

(должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы)

(Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)

(дата выдачи (получения) документов)

Выдача документов осуществляется только при личном обращении, при представлении документа, удостоверяющего личность.Представитель заявителя дополнительно предоставляет:

- нотариально удостоверенную доверенность (если иное не установлено действующим законодательством);

- документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени данного юридического лица без доверенности, или нотариально удостоверенную копию этого документа;

- для законного представителя: свидетельство о рождении ребенка, иные документы, установленные действующим законодательством.

Срок хранения документов в МФЦ - 45 календарных дней

859

Квитанция

ПАО КБ "Центр-инвест"
г. Ростов-на-Дону, пр. Соколова, 62
ИНН 6163011391
БИК 046015762
Корр. счет в РКЦ 30101810100000000762

ОПЛАЧЕНО

УСПЕШНО
18.12.23 15:31:14

Терминал: 77319918
Уникальный номер операции:
1514974

Транзакция: 2171895489
*****4473
MIR
/
Чек: 1104

TVR: 8080008000
AID: A0000006581010
Код авторизации: 948710

Кассир
Саркисова Елена Васильевна
Окно 3
г.Батайск, ул.Карла Маркса, 34

Плательщик

Клименко Надежда Анатольевна

Адрес плательщика:

346885, Ростовская обл, г Батайск, ул Северная Звезда, д. 10 корп.1, кв. 49

Услуга

услуги (в МФЦ)

Получатель

УФК по Ростовской области(Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области)

Р/счет получателя: 03100643000000015800

БИК банка получателя: 016015102

ИНН получателя: 6164229538

КПП получателя: 616401001

Реквизиты платежа

Номер договора:: 0

СНИЛС: 16012708622

Номер док.: 6014655937

Тип док.: 01

Гражданство:: 643

УИН:: 0

ОКТМО:: 60707000

Статус плательщика: 24

КБК:: 32110807020018000110

ИНН плательщика: 614102427338

Назначение платежа: Государственная регистрация договора аренды

Адрес: 346885, Ростовская обл, г Батайск, ш Западное, д. 17, кв. 201

Отчество: Анатольевна

Имя: Надежда

Фамилия: Клименко

Сумма: 2 000,00 руб.

Комиссия: 0,00 руб.

ИТОГО: 2 000,00 руб.

PKPVDMFC-2023-12-18-924439

МФЦ, ул. К. Маркса, 34

ОПИСЬ**документов, принятых для оказания государственных услуг
Регистрация сделки об ограничении (обременении) права (регистрация договора участия в долевом строительстве и регистрация договора аренды)**

(наименование государственной услуги)

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

61:46:0010501:858, Ростовская обл, г Батайск, ул 1-й Пятилетки

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Клименко Надежда Анатольевна (Степанова Яна Вацлавовна)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		Подлинные	Копии	В подлинных	В копиях	Подлинные экземпляры	Копии
	Степанова Яна Вацлавовна						
1	Доверенность от 16.03.2023 №- , Резник Л.А. , 16.03.2023 , реестровый номер 61/134-н/61-2023-1-567 (Степанова Яна Вацлавовна)	1		1			
	Клименко Надежда Анатольевна						
2	Квитанция от 18.12.2023 №2171882528 (2 000.00 руб.) (Клименко Надежда Анатольевна)	1		1			
3	Договор аренды земельного участка от 13.12.2023 №А-13/12/23-858 (Клименко Надежда Анатольевна)	1		3			
4	Заявление о регистрации сделки об ограничении (обременении) права от 18.12.2023 №0202-57645-1 (Клименко Надежда Анатольевна)	1		1			
5	Договор аренды земельного участка от 13.12.2023 №А-13/12/23-858 (Клименко Надежда Анатольевна)	1		3			

Инспектор

(должность сотрудника, принявшего документы)

Е. В. Саркисова

(подпись, Ф.И.О.)

«18» декабря 2023 г., 15 ч., 26 мин.

(дата и время составления описи)

29.12.2023

(срок оказания государственной услуги)

После проведения государственной регистрации документы выданы.

(должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы)

(Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)

(дата выдачи (получения) документов)

Выдача документов осуществляется только при личном обращении, при представлении документа, удостоверяющего личность.Представитель заявителя дополнительно предоставляет:

- нотариально удостоверенную доверенность (если иное не установлено действующим законодательством);
- документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени данного юридического лица без доверенности, или нотариально удостоверенную копию этого документа;
- для законного представителя: свидетельство о рождении ребенка, иные документы, установленные действующим законодательством.

Срок хранения документов в МФЦ - 45 календарных дней

858

Квитанция

ПАО КБ "Центр-инвест"
г. Ростов-на-Дону, пр. Соколова, 62
ИНН 6163011391
БИК 046015762
Корр. счет в РКЦ 30101810100000000762

ОПЛАЧЕНО

УСПЕШНО
18.12.23 15:23:26

Терминал: 77319918
Уникальный номер операции:
1514936

Транзакция: 2171882528
*****4473

MPR
/
Чек: 1103

TVR: 8080008000
AID: A0000006581010
Код авторизации: 948709

Кассир
Саркисова Елена Васильевна
Окно 3
г.Батайск, ул.Карла Маркса, 34

Плательщик

Клименко Надежда Анатольевна

Адрес плательщика:

346885, Ростовская обл, г Батайск, ул Северная Звезда, д. 10 корп.1, кв. 49

Услуга

услуги (в МФЦ)

Получатель

УФК по Ростовской области(Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области)

Р/счет получателя: 03100643000000015800

БИК банка получателя: 016015102

ИНН получателя: 6164229538

КПП получателя: 616401001

Реквизиты платежа

Номер договора:: 0

СНИЛС: 16012708622

Номер док.: 6014655937

Тип док.: 01

Гражданство:: 643

УИН:: 0

ОКТМО:: 60707000

Статус плательщика: 24

КБК:: 32110807020018000110

ИНН плательщика: 614102427338

Назначение платежа: Государственная регистрация договора аренды

Адрес: 346885, Ростовская обл, г Батайск, ш Западное, д. 17, кв. 201

Отчество: Анатольевна

Имя: Надежда

Фамилия: Клименко

Сумма: 2 000,00 руб.**Комиссия: 0,00 руб.****ИТОГО: 2 000,00 руб.**

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«СтройГарант2»**

346880, Ростовская область, г.Батайск, ул. Северная Звезда, д.10, корп.1, пом.8
ОГРН 1226100034940 от 28.12.2022г.
ИНН 6141059801, КПП 614101001 р/счет 40702810200660020563
в АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266 БИК 044525266

Исх. № 48 от «18» декабря 2023г.

Директору
ООО «ГеоСПЭК»
Быкадоровой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

С целью размещения парковочных мест, между ООО СЗ «СтройГарант2» и ИП Клименко Н.А. заключены долгосрочные (сроком на 10 лет) договоры аренды земельных участков:

- **земельный участок** с кадастровый номер **61:46:0010501:858** общей площадью 10811+/-36 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. 1 **Пятилетки**,
- **земельный участок** с кадастровый номер **61:46:0010501:859** общей площадью 2221+/-16 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. 1 **Пятилетки**.

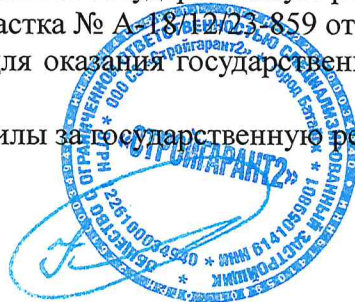
Вышеуказанные договоры аренды 18 декабря 2023г. сданы для государственной регистрации в Управление Росреестра по Ростовской области. Получение документов назначено на 29 декабря 2023г., в связи с чем ООО СЗ «СтройГарант2» гарантирует предоставить в Ваш адрес надлежаще заверенные копии зарегистрированных договоров после их получения.

На основании изложенного просим Вас принять разработанную проектную документацию объектов: «Микрорайон жилой застройки «Булгаков». Многоквартирный жилой дом в г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)» и «Микрорайон жилой застройки «Булгаков». Многоквартирный жилой дом в г. Батайске по ул. Булгакова, 11 (секции 6, 7)», для прохождения негосударственной экспертизы.

Приложение:

- договор аренды земельного участка № А-13/12/23-858 от 13.12.2023г.
- опись документов, принятых для оказания государственных услуг, на земельный участок с КН 61:46:0010501:858;
- квитанция об оплате гос.пошлины за государственную регистрацию договора аренды;
- договор аренды земельного участка № А-18/12/23-859 от 18.12.2023г.
- опись документов, принятых для оказания государственных услуг, на земельный участок с КН 61:46:0010501:859;
- квитанция об оплате гос.пошлины за государственную регистрацию договора аренды.

Директор

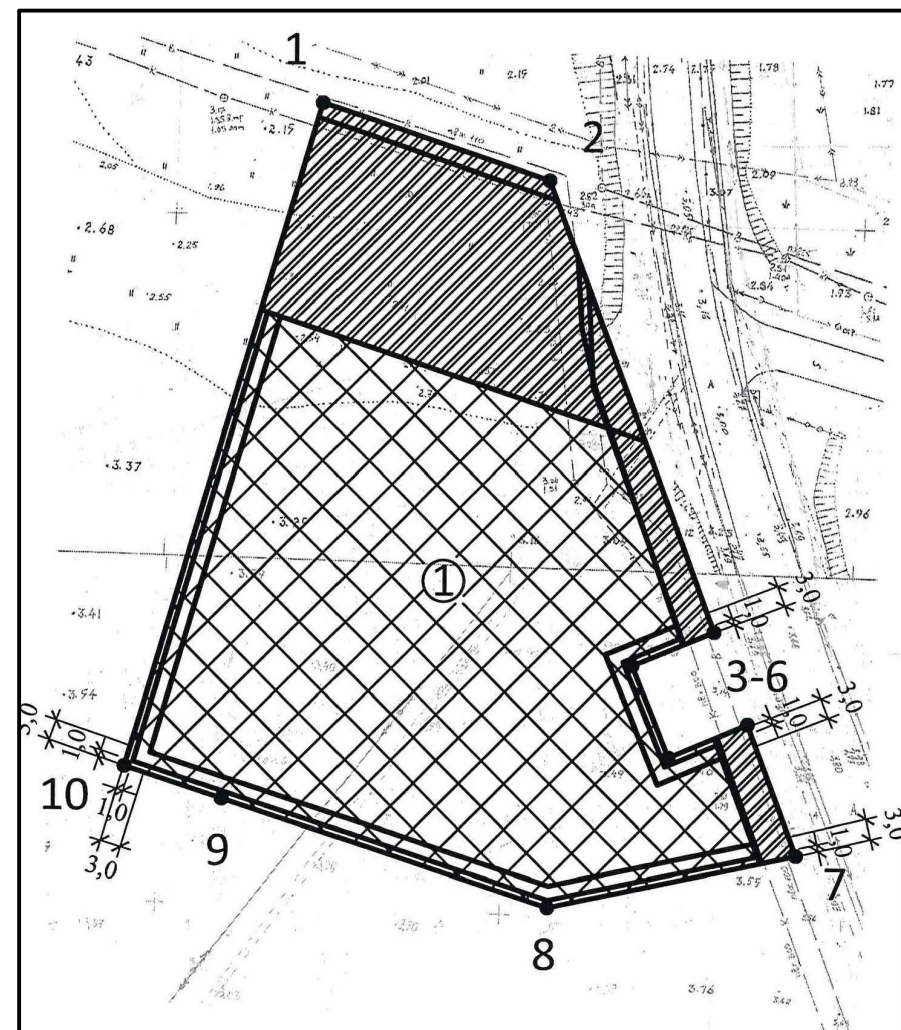


В.А. Клименко

Графическая часть



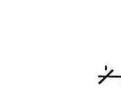

Участок с кадастровым номером
61:46:0010501:855

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ПЗУ



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

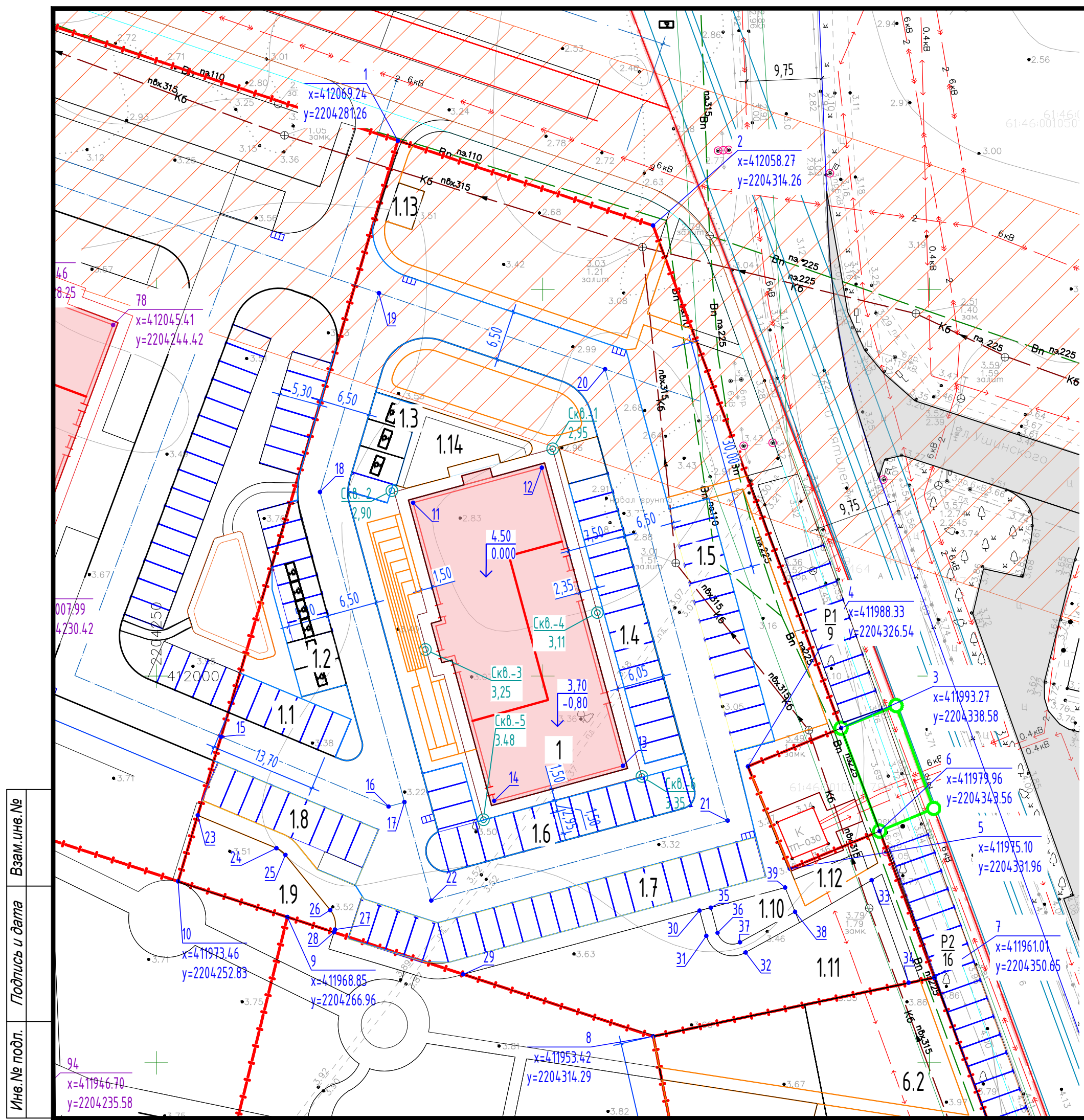
Условные обозначения

-  3
Границы земельного участка и характерные точки границ земельного участка
-  1
Минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охранных зон коммуникаций.
-  1
Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охранных зон коммуникаций.
- 
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

- Чертежи раздела ПЗУ разработаны на основании задания на проектирование, Градостроительного плана земельного участка №РФ612-02-100-2023-0153 от 25.07.2023 г.
- Топографическая съемка выполнена в М1:500, ООО "Донгеосервис", г. Ростов-на-Дону, в декабре 2021 г.
- Система координат - местная, система высот - Балтийская.
- Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО "ТОН", в декабре 2021 г. (шифр 036-2021-ИГИ).
- Технические решения, принятые в разработанном проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.
- 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.

01-23-1-ПЗУ					
Микрорайон жилой застройки "Булгаков".					
Многоквартирные жилые дома в г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				п	1
Ситуационная схема				ООО "Компания "АРТ-ПЛЮС"	
Разработал	Гаврилова М.В.		07.23		
Н. контр.	Харченко С.С.		07.23		
ГИП	Харченко С.С.		07.23		

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



Координаты точек привязки

№ точки	X	Y
11	412022.42	2204283.23
12	412026.95	2204299.88
13	411988.41	2204310.37
14	411983.88	2204293.71
15	411992.16	2204258.41
16	411983.14	2204280.05
17	411983.72	2204282.11
18	412023.82	2204271.18
19	412049.53	2204278.80
20	412039.69	2204308.05
21	411981.32	2204323.90
22	411970.98	2204285.57
23	411982.00	2204255.37
24	411977.76	2204265.54
25	411976.88	2204266.72
26	411969.75	2204272.51
27	411967.23	2204273.11
28	411966.91	2204273.03
29	411961.43	2204289.71
30	411969.68	2204320.28
31	411966.42	2204321.16
32	411964.27	2204326.23
33	411973.62	2204342.54
34	411960.37	2204347.32
35	411970.07	2204321.73
36	411966.81	2204322.61
37	411965.58	2204325.50
38	411969.52	2204332.63
39	411972.67	2204331.34

1. Общие указания - см. лист 1.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			здания	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилое здание	22	1	-	-	761,86	761,86	-	-	52688,48	52688,48
	Площадки										
1.1	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Открытая стоянка на 4 п/места	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	Открытая стоянка на 15 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	Открытая стоянка на 13 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6	Открытая стоянка на 16 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.7	Открытая стоянка на 21 п/место	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.8	Открытая стоянка на 10 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.9	Детская площадка	-	-	-	-	-	144,50	-	-	-	-
1.10	Детская площадка	-	-	-	-	-	46,00	-	-	-	-
1.11	Спортивная площадка	-	-	-	-	-	543,40	-	-	-	-
1.12	Площадка для отдыха взрослого населения	-	-	-	-	-	28,60	-	-	-	-
1.13	Площадка для контейнеров ТК0	-	-	-	-	-	18,00	-	-	-	-
1.14	Площадка для сушки белья	-	-	-	-	-	63,00	-	-	-	-

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	Наименование	Количество
1	Площадь отведенного участка с КН 61:46:0010501:855, м²	6682,00
2	Площадь застройки, м²	761,86
3	Плотность застройки, %	11,4
4	Площадь твердых покрытий, м²	3328,90
5	Площадь озеленения, м²	2591,24
6	Процент озеленения, %	38,8

01-23-1-ПЗУ					
Микрорайон жилой застройки "Булгаков". Многоквартирный жилой дом в г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				п	2
Разработал	Гаврилова М.В.		10.23		
Н. контр.	Харченко С.С.		10.23		
ГИП	Харченко С.С.		10.23		
Разбивочный план. М 1:500				ООО "Компания "АРТ-ПЛЮС"	

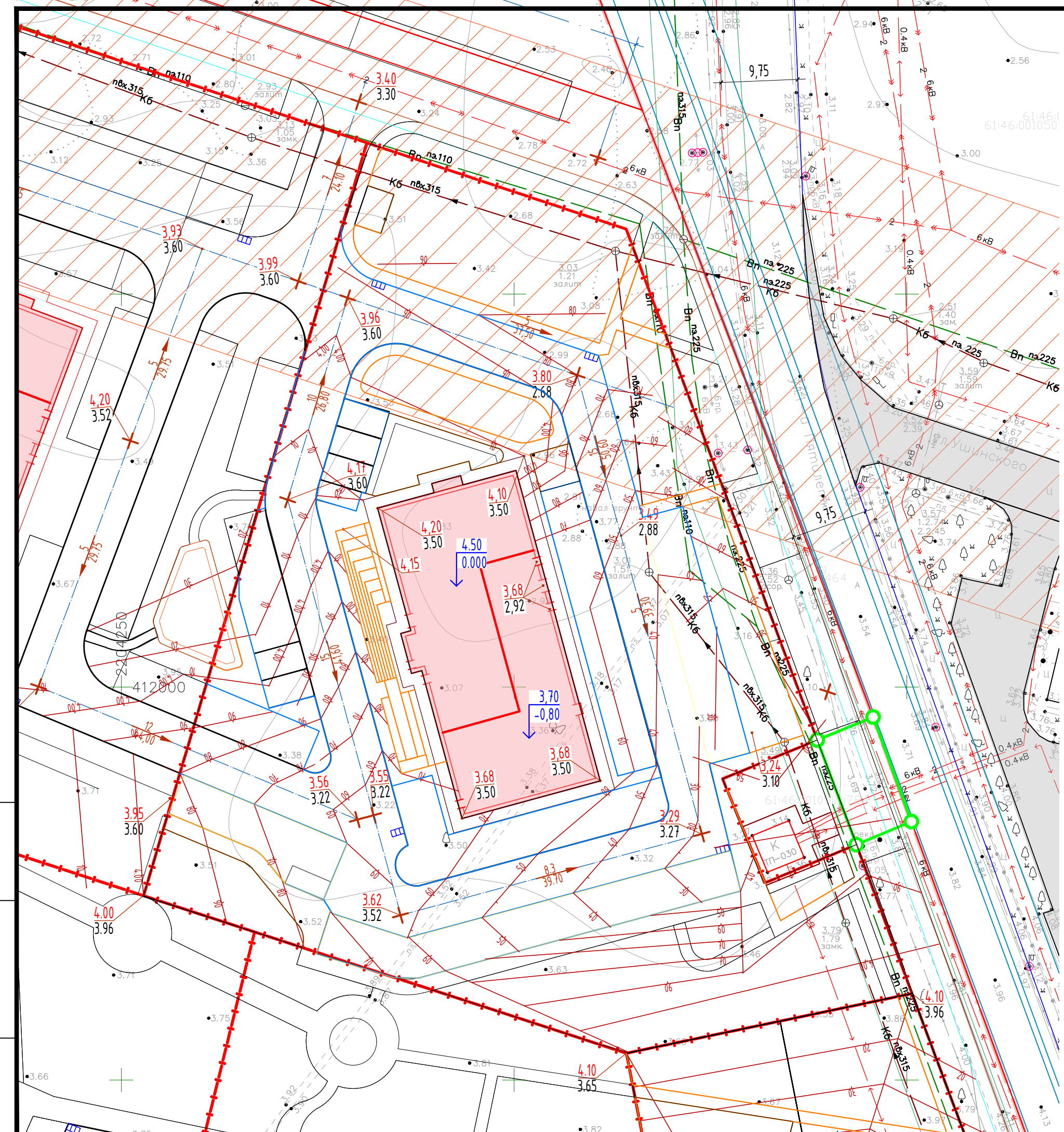
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			этажи	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилое здание	22	1	-	-	761,86	761,86			52688,48	52688,48
	Площадки										
1.1	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Открытая стоянка на 4 п/места	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	Открытая стоянка на 15 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	Открытая стоянка на 13 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6	Открытая стоянка на 16 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.7	Открытая стоянка на 21 п/место	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.8	Открытая стоянка на 10 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.9	Детская площадка	-	-	-	-	144,50	-	-	-	-	-
1.10	Детская площадка	-	-	-	-	46,00	-	-	-	-	-
1.11	Спортивная площадка	-	-	-	-	543,40	-	-	-	-	-
1.12	Площадка для отдыха взрослого населения	-	-	-	-	28,60	-	-	-	-	-
1.13	Площадка для контейнеров ТК0	-	-	-	-	18,00	-	-	-	-	-
1.14	Площадка для сушки белья	-	-	-	-	63,00	-	-	-	-	-

1. Общие указания - см. лист 1.

						01-23-1-ПЗУ				
						Микрорайон жилой застройки "Булгаков".				
						Многоквартирный жилой дом в г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
								п	3	
Разработал	Гаврилова М.В.				10.23	План организации рельефа. М 1:500		ООО "Компания "АРТ-ПЛЮС"		
Н. контр.	Харченко С.С.				10.23					
ГИП	Харченко С.С.				10.23					

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



Ведомость объемов земляных масс

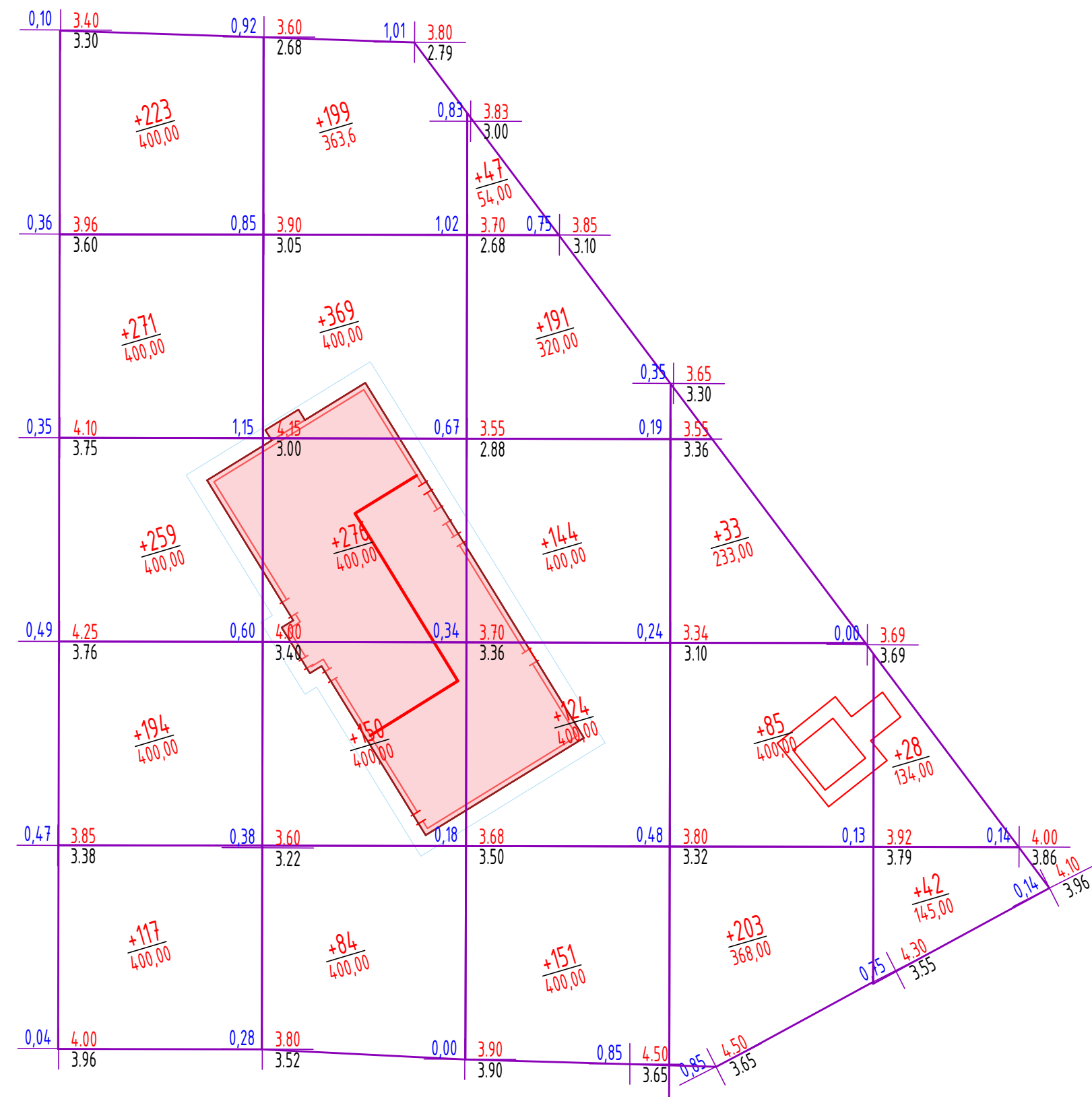
Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	в границах землеотвода		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	3200	0	
2. Вытесненный грунт		1670	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)		(0)	
б) подземных инженерных сетей		(0)	
в) автодорожных бетонных покрытий (S=1560,0 м ² , h=0,54 м) - тип 1		(842)	
г) отмостки (S=218,0 м ² , h=0,30 м) - тип 2		(65)	
д) тротуары с плиточным покрытием (S=817,0 м ² , h=0,34 м) - тип 3		(278)	
е) резинового покрытия детских площадок (S=190,5 м ² , h=0,43 м) - тип 4		(82)	
ж) резинового покрытия спортивных площадок (S=543,4 м ² , h=0,39 м) - тип 5		(212)	
и) корыта под плодородную почву на участках озеленения (газона) (S=1271,24 м ² , h=0,15 м)		(191)	
к) корыта под покрытие с газонной решеткой (S=1320 м ² , h=0,15 м) - тип 6		(191)	
3. Поправка на уплотнение	320		
Всего пригодного грунта	3520	1670	
4. Недостаток пригодного грунта		1850	
5. Плодородный грунт, всего, в т. ч.:			
а) используемый для озеленения территории (газоны) (S=1271,24 м ² , h=0,15 м)	191		
б) недостаток плодородного грунта		191	
9. Итого перерабатываемого грунта	3711	3711	

* Вывоз с территории

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

01-23-1-ПЗУ					
Микрорайон жилой застройки "Булгаков".					
Многоквартирный жилой дом в г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				п	4
Разработал	Гаврилова М.В.		10.23		
Н. контр.	Харченко С.С.		10.23		
ГИП	Харченко С.С.		10.23		
План земляных масс. М 1:500				ООО "Компания "АРТ-ПЛЮС"	

Формат А4х3



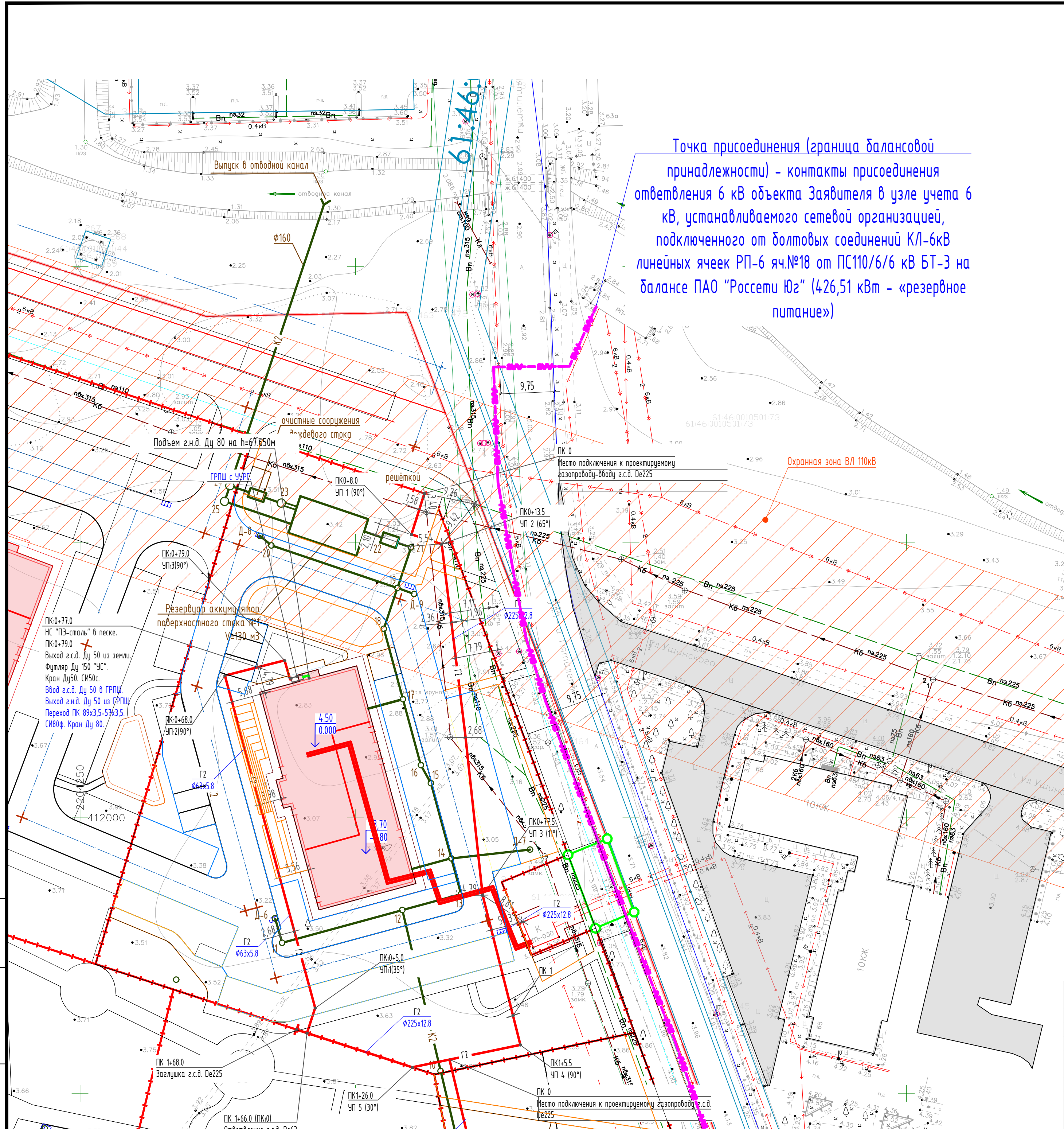
Итого, м ³	Насыпь(+)	1064	1088	657	321	70	Всего, м ³	3200
Выемка(-)	0	0	0	0	0	0	-0	

Име. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилое здание	22	1	-	761,86	761,86	-	-	52688,48	52688,48
	Площадки									
1.1	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Открытая стоянка на 4 п/места	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	Открытая стоянка на 15 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	Открытая стоянка на 13 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6	Открытая стоянка на 16 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.7	Открытая стоянка на 21 п/место	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.8	Открытая стоянка на 10 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.9	Детская площадка	-	-	-	-	144,50	-	-	-	-
1.10	Детская площадка	-	-	-	-	46,00	-	-	-	-
1.11	Спортивная площадка	-	-	-	-	543,40	-	-	-	-
1.12	Площадка для отдыха взрослого населения	-	-	-	-	28,60	-	-	-	-
1.13	Площадка для контейнеров ТК0	-	-	-	-	18,00	-	-	-	-
1.14	Площадка для сушки белья	-	-	-	-	63,00	-	-	-	-

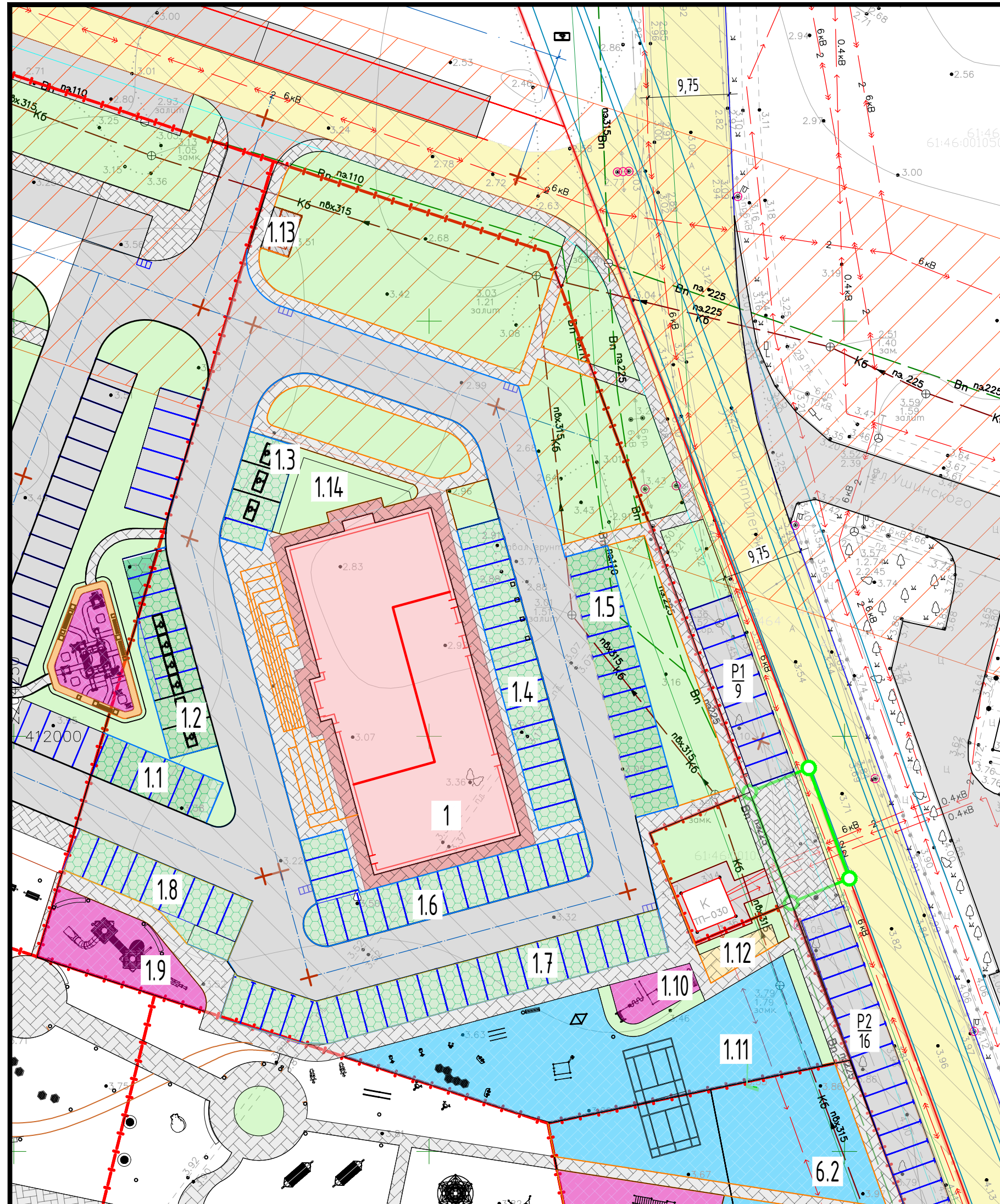


Точка присоединения (граница балансовой принадлежности) - контакты присоединения отвлечения 6 кВ объекта Заявителя в узле учета 6 кВ, устанавливаемого сетевой организацией, подключенного от болтовых соединений КЛ-6кВ линейных ячеек РП-6 яч.№18 от ПС110/6/6 кВ БТ-3 на балансе ПАО "Россети Юг" (426,51 кВт - «резервное питание»)

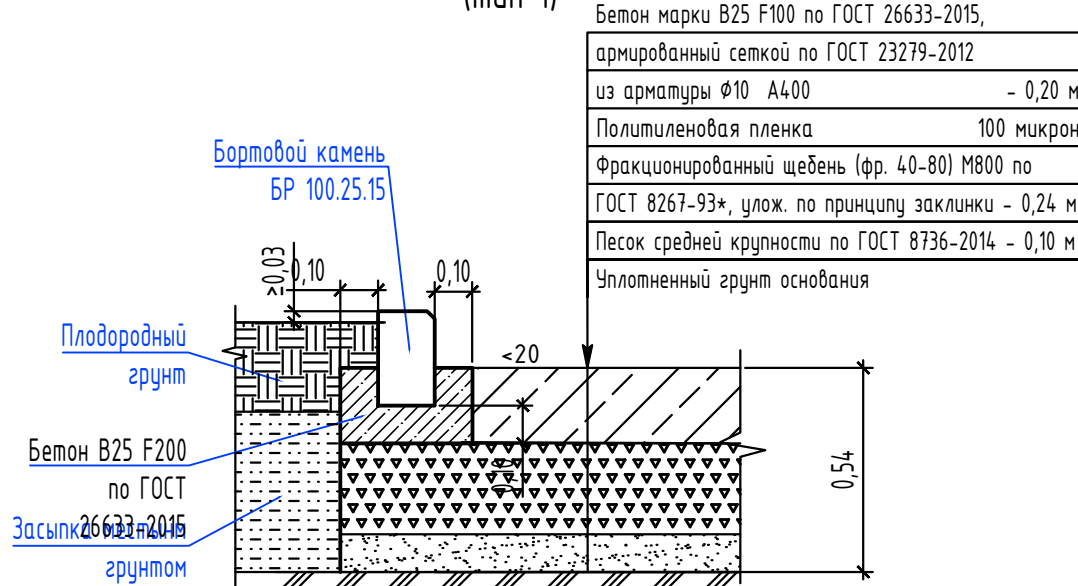
1. Данный чертеж выполнен для взаимовязки проектируемых инженерных сетей. Строительство сетей инженерно-технического обеспечения производить по чертежам специализированных комплектов.

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

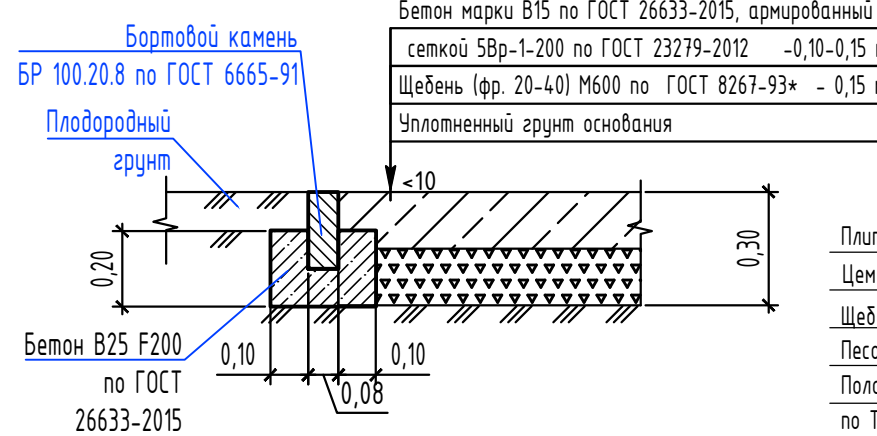
					01-23-1-ПЗУ				
					Микрорайон жилой застройки "Булгаков".				
					Многоквартирный жилой дом 6 г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							п	5	
Разработал				Гаврилова М.В.	10.23	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	ООО "Компания "АРТ-Плюс" Формат А2		
Н. контр.				Харченко С.С.	10.23				
ГИП				Харченко С.С.	10.23				



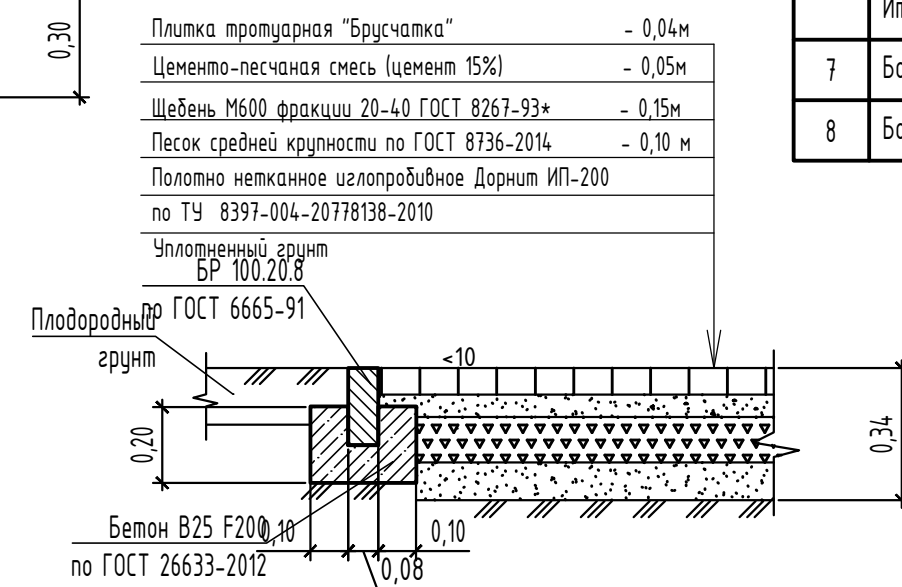
Конструкция проездов, площадок (тип 1)



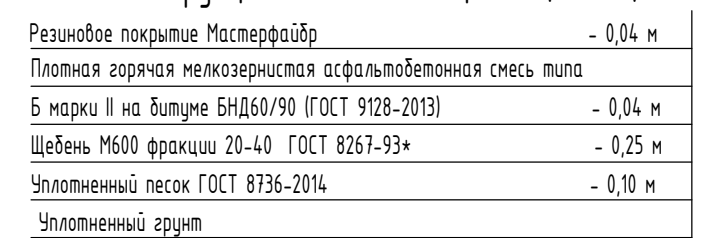
Отмостки (тип 2)



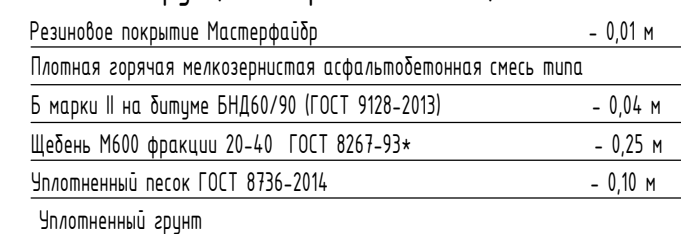
Тротуары (тип 3)



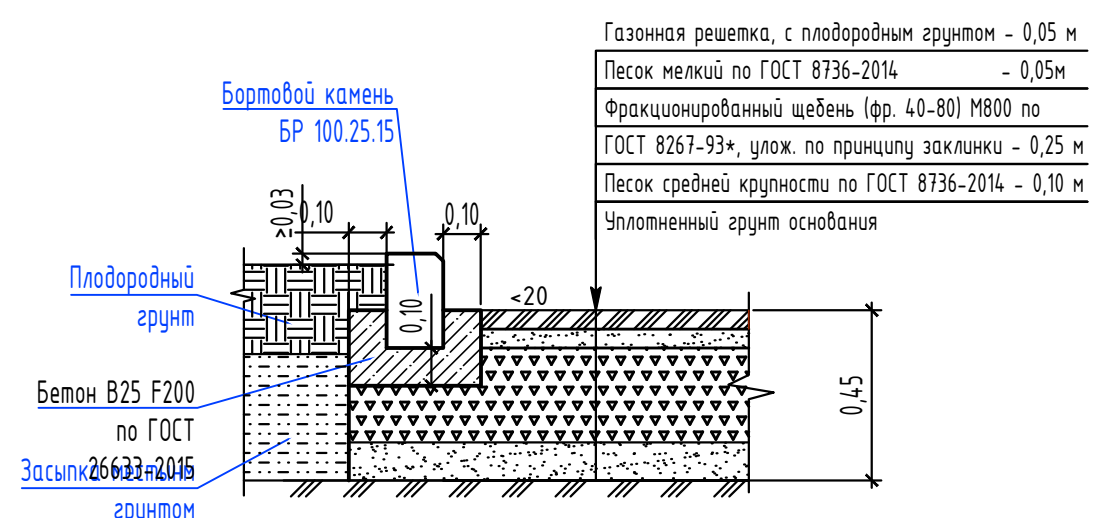
Конструкция детской площадки (тип 4)



Конструкция спортивной площадки (тип 5)



Конструкция парковок (тип 6)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое твердое покрытие проездов, парковок, площадок (тип 1)
- Проектируемое твердое покрытие отмосток (тип 2)
- Проектируемое твердое покрытие тротуаров (тип 3)
- Проектируемый газон
- Проектируемое твердое покрытие детских площадок (тип 4)
- Проектируемое твердое покрытие спортивных площадок (тип 5)
- Проектируемое покрытие парковок с георешеткой (тип 6)

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Газон партерный		1271,24	м ²
2	Покрывные парковок с георешеткой (тип 6)		1320,00	м ²
Итого площадь озеленения			2591,24	

Ведомость проездов, тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
1	Проезды, площадки с бордюром из бортового камня БР 100.30.15,	1	1560,00	
2	Отмостка, тротуары с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	2	200,00	
3	Тротуары с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	3	817,00	
4	Детская площадка с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	4	190,50	
5	Спортивная площадка с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	5	543,40	
6	Площадка для контейнеров ТК0	2	18,00	
Итого твердые покрытия			3328,90	
7	Бортовой камень БР 100.25.15	-	450,00	
8	Бортовой камень БР 100.20.8	-	790,00	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилое здание	22	1	-	761,86	761,86			52688,48	52688,48
Площадки										
1.1	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Открытая стоянка на 6 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Открытая стоянка на 4 п/места	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	Открытая стоянка на 15 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	Открытая стоянка на 13 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6	Открытая стоянка на 16 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.7	Открытая стоянка на 21 п/место	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.8	Открытая стоянка на 10 п/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.9	Детская площадка	-	-	-	-	144,50	-	-	-	-
1.10	Детская площадка	-	-	-	-	46,00	-	-	-	-
1.11	Спортивная площадка	-	-	-	-	543,40	-	-	-	-
1.12	Площадка для отдыха взрослого населения	-	-	-	-	28,60	-	-	-	-
1.13	Площадка для контейнеров ТК0	-	-	-	-	18,00	-	-	-	-
1.14	Площадка для сушки делья	-	-	-	-	63,00	-	-	-	-

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	Наименование	Количество
1	Площадь отведенного участка с КН 61:46:0010501855, м ²	6682,00
2	Площадь застройки, м ²	761,86
3	Плотность застройки, %	11,4
4	Площадь твердых покрытий, м ²	3328,90
5	Площадь озеленения, м ²	2591,24
6	Процент озеленения, %	38,8

- Общие указания - см. на листе 1.
- Благоустройство территории производить после прокладки всех инженерных сетей.
- Рекомендуемый состав травосмеси для устройства газона: овсяница - 20%, мятлик - 80%. Рассход семян - 40 г/м².

01-23-1-ПЗУ

Микрорайон жилой застройки "Булгаков".

Многоквартирный жилой дом в г. Батайске по ул. Булгакова, 10 (секция 1)

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

Схема планировочной организации земельного участка

Изд. Лист Листов

Разработал Гаврилова М.В. 10.23

Н. контр. Харченко С.С. 10.23

ГИП Харченко С.С. 10.23

План благоустройства территории.

М 1:500

ООО "Компания "АРТ-Плюс"

Формат А3x3

Имя, № подл. Подпись и дата

Взам. инв. №