СпецКомплексПроект
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

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

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

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ (ПОЗ. 4 ПО ГП)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

134/1-2021-4-ПЗУ

Том 2

Изм	№док	Подпись	Дата
1			11.22
1			11.22

2022

СпецКомплексПроект
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

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

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

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ (ПОЗ. 4 ПО ГП)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

134/1-2021-4-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор А.Е. Андриянов

Главный инженер проекта И.С. Мозговая

2022

Обозначение	Наименование	Стр	Примечание.
134/1-2021-4-ПЗУ-С	Содержание тома 2	2	
136/1-2021-4-СП	Состав проектной документации	3	
134/1-2021-4-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	4	
	Таблица регистрации изменений	23.а	
134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	24	
	Лист 1 – Ситуационный план. М1:5000.	25	
	Лист 2 – Схема планировочной организации земельного участка М. 1:500	26	
	Лист 3 - Разбивочный план, М1:500	27	
	Лист 4 - План организации рельефа, М 1:500	28	
	Лист 5 - План земляных масс, М 1:500	29	
	Лист 6 - Сводный план инженерных сетей, М 1:500	30	
	Лист 7 - План покрытий, М1:200	31	
	Лист 8 - План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий, М 1:500	32	
	Лист 9 – План озеленения, М 1:500	33	
	Лист 10 - Схема транспортного движения, М 1:500	34	
Приложение 1	Схема размещения парковочных мест. М 1:1000	35	
Приложение 2	Схема размещения парковочных мест компенсационные решения М 1:1000	36	
Приложение 3	Схема примыкания земельных участков к существующим проездам	37	

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Гольцева			11.22
Проверил					11.22
Н. контр		Мозговая			11.22
ГИП		Мозговая			11.22

134/1-2021-4-ПЗУ-С

Содержание тома 2

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «СКП»

Состав проектной документации

См. Раздел 1 «Пояснительная записка». Состав проекта 136/1-2021-4-ПЗ.

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	136/1-2021-4-СП		
Разработал		Мозговая			11.22	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Н. Контр.		Мозговая			11.22		ООО "СКП"		
ГИП		Мозговая			11.22				

	Содержание текстовой части	Стр.
а)	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
б)	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	8
в)	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	8
г)	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	11
д)	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	11
е)	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	12
ж)	Описание решений по благоустройству территории	12
л)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	17

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

Участок проектирования многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения (дом №4) расположен в границах: ул. Белокалитвинская – существующая застройка вдоль реки Темерник – ул. Штахановского – пер. Мезенский. Город Ростов-на-Дону относится к III В строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации. Согласно «Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону», утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. №605, территория земельного участка расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/6/8 подзона Б.

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

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

Территория проектируемого здания ограничена:

- с запада – территорией проектируемого жилого дома 3;
- с востока – офисное здание;
- с севера - территорией проектируемого жилого дома 5;
- с юга – территория проектируемого жилого дома 2.

Основные транспортные связи проектируемой территории с городом предполагается осуществлять через ул. Белокалитвинскую и пер. Армянский.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

Рассматриваемая территория свободна от застройки.

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

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

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

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

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

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

Обоснованием проектных решений в части выполнения условий ограничения использования земельного участка с учетом его размещения в границах приаэродромных территорий является Заключение в/ч 41497 от 03.03.2022 № 77/418/164 (см. раздел 136/1-2021-4-ПЗ, приложение С);

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

В соответствии сч.15 ст.65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №76-ФЗ в границах водоохранных зон:

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

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

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

1.1

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

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

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

Обоснование расположения: Заключение № 6805 от 13.05.2022г. о согласовании планируемой деятельности в рамках «Многоэтажная жилая застройка» ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник – ул. Штахановского – пер. Мезенский. Азово-Черноморское территориальное управление предоставило согласие на сброс очищенных стоков в р. Темерник. Стр.8 заключения «Дождевые воды отводятся по закрытой сети дождевой канализации с подачей на проектируемые локальные очистные сооружения. Далее по водовыпускной ПВХ трубе сброс в русло р. Темерник», а также при проектировании учтены технические условия № АД 1676/4 от 30.11.2022г. по подключение к системе водоотведения (дождевой канализации)

Запрещенные виды деятельности на данном земельном участке проектом не предусмотрены.

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

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

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

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

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

г) размещать свалки;

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

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

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

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

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

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

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

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

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

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

г) размещать свалки;

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

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

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

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах ВЛЭ),

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

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

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

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

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

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

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

1.1

В проекте учтены охранные зоны ЛЭП и требования к ним. Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники, том числе по проектируемым проездам. Проезды размещены на нормативном расстоянии от опор линий электропередач в соответствии с таблицей 2.5.35 «Наименьшие расстояния при пересечении и сближении ВЛ с автомобильными дорогами» ПУЭ. Правила устройства электроустановок. Издание 7. Получено согласование строительства объекта от ПАО «Россети ЮГ»-«Ростовэнерго» от

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

Обоснованием проектных решений в части выполнения условий ограничения использования земельного участка с учетом его размещения в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия является Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области № 20/1-3042 от 22.03.22; №20/1-3775 от 11.04.2022; №20/1-8727 от 14.10.2022 (см. раздел см. раздел 136/1-2021-4-ПЗ, приложения Ф), в которых указана информация об отсутствии выявленных объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия.

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

1) использование для комплекса зданий, сооружений на одном земельном участке принципа постепенного понижение этажности к реке;

2) обеспечение необходимости создания максимального озеленения, создания экокоридоров и экосистем и организации проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

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

Площадь озеленения всего участка составляет 31,5 % (площадь озеленения -5748,47 м2, в т.ч. площадь озеленения на подземной части парковки 473,17 м2, от площади участка 18224 м2), что превышает требования п. 7.4 СП 42.13330.2016 «Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) много-квартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала, а также п.5.2 ст.30 ПЗЗ (не менее 20%). Озеленение участка предусмотрено в охранной зоне ЛЭП (газон), придомовой территории (газон, кустарники и деревья), что является составляющей экосистемы микрорайона. Участок находится вблизи проектируемого непрерывного экологического парка вдоль реки Темерник (проект планировки утвержден постановлением Правительства Ростовской области № 673 от 26.10.2018). Для связности элементов экосистемы предусмотрено расширение их функции, в частности в экокоридор, обеспечивающий выход к береговой зоне, включены детские и спортивные площадки, а также пешеходная зона с деревьями.

1.1

– участок частично попадает в зону регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города – подготовка проектной документации в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строения и сооружений, устанавливаемых в соответствии с частью 4.3 статьи 25 Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону. Максимальная высота зданий, строений и сооружений или их частей, при новом строительстве определяется согласно приложению 7 Правил землепользования и настройки г. Ростова-на-Дону пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противолежащего элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ – линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, строений и сооружений.

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

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

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

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

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

Планировочная организация земельного участка жилых домов 3, 4, 5 выполнена в соответствии с градостроительным регламентом земельного участка, установленным в составе Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018

№605 Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/8/8 подзона Б.

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

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

Согласно ГПЗУ, в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной застройки п.2.3 допустимая максимальная высота здания - 100м при максимальной надземной этажности от 13 до 30 этажей. Проектируемый объект дом №4 (25 этажей) не находится в пределах зон ограничений по этажности. Согласно ГПЗУ участка, в соответствии с Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 30.11.20 №1244, предельные параметры разрешенного строительства:

- Максимальный % застройки - 40 % (по проекту 30,15%);
- Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений мин. -13, макс.- 30 (по проекту 25);
- Максимальная высота зданий, строений и сооружений 100 м (по проекту 80м).

На первом этаже жилого дома №4 предусмотрены:

- офисные помещения.

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

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

1) Градостроительным кодексом РФ;

2) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
3) «Правилами землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону», утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21 декабря 2018 года N 605 (с изменениями на 17 августа 2021 года);
4) «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением городской Думы от 26 февраля 2008 года N 353;
5) «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением городской Думы шестого созыва №459 от 25.12.2017 г.;
6) ГПЗУ №РФ61-3-10-0-00-2021-1231 от 07.06.2021 с кадастровым номером КН 61:44:0000000:177311.

Топографическая съемка выполнена ООО "МП"Гео ПЭН" в 2020 г.

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

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

№п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	3 дом	**4 дом**	5 дом	Итого
1	Площадь земельного участка, всего:	м²	18224,0			
	Площадь проектирования (в условных границах проектирования)	м²	3607	10130	4487	18224,00
	Площадь застройки: в том числе: – площадь надземной части жилого здания	м²	779,6 0	2654,9 1118,53	2056,1 1105,4	5490,6
	– площадь твердых покрытий на подземной части парковки	м²	0	1322,5	651,0	

	– площадь озеленения на подземной части парковки	м²	0	169,87	303,3	473,17
	Площадь застройки по ППМ	м²		не более 3900		
	– площадь застройки подпорных стен лестниц	м²	0	44,0	0	
	Площадь твердых покрытий	м²	2194,0	4418,5	842,0	7454,5
	Площадь газонов (озеленения)	м²	633,4	3056,6	1585,3	5275,3
2	% застройки	%	21,6	26,11	44,6	30,15
	% застройки по ППМ	%				40
3	% озеленения	%	17,60	31,85	42,09	31,5*
	% озеленения по ППМ	%				15
	% озеленения по ПЗЗ					20
	% озеленения по СП 42.13330.2016					25

*- с учетом площади озеленения на подземной части парковки

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

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

Сети водопровода, канализации бытовой и ливневой, связи, электроснабжения и освещения для дома 4 выполнены в рамках данного проекта. Согласно ППТ, предусматриваются локальные очистные сооружения (ЛОС поз.8) для данной территории, которые выполняются отдельным проектом.

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

1.1

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Абсолютные отметки, соответствующие условной нулевой отметке здания, а также планировочные отметки земли, верха покрытий проездов, площадок и терри-

тории, свободной от застройки, определены в результате разработки схемы организации рельефа с учётом существующего рельефа, технологических и транспортных требований.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 п.5.2.3 машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на примыкании к проезжей части предусмотрены при продольном и поперечном уклоне поверхности дороги не более 1:50 (2%).

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

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

ж) Описание решений по благоустройству территории

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

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

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

Расчёт площадок благоустройства территории.

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

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

Количество площадок благоустройства определено расчетом на весь участок.

Так, площадь земельного участка, выделенного для строительства многоквартирного жилого дома, составляет **10130,0м² (10% = 1013,0 м²)**.

Площадь проектируемой территории, занимаемой площадками для игр детей, занятий физкультурой взрослого населения, составляет –**1067,9 м² (10,54 %)**.

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

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

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

1.1

Площадь озеленения для дома 4-3056,6 м². Площадь озеленения всего участка составляет 31,5 **%** (площадь озеленения 5748,47 м², в т.ч. площадь озеленения на подземной части парковки 473,17 м², от площади участка 18224 м²).

Посадка крупномерных 48 саженцев лиственных деревьев с закрытой корневой системой, соответствующих ГОСТ 24909-81, третьей группы, высотой 350-400 см, диаметром ствола не менее 4,5 см, количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.

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

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

Расчет необходимого количества мест для хранения легковых автомобилей

Расчет количества мест для хранения легковых автомобилей выполнен на основании ППТ.

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

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

При этом, в соответствии со ст.13 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», уровень автомобилизации в г. Ростове-на-Дону в настоящее время принимается 350 автомобилей на 1000 жителей, а также, «в границах жилых территорий и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м…».

«Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %: жилые районы – 25».

Поскольку нормативное значение 270 машиномест на 1000 жителей составляет 86% от расчетного числа автомобилей, то расчетное число равно 314 машиномест.

В то же время, 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей на 1000 жителей, требуемых ст.13 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», составляет: 350 х 0,9 =315 машиномест.

Таким образом, противоречия между требованиями различных нормативных документов не существует.

Следовательно, заложенная в проекте система гаражей и автостоянок для постоянного и временного хранения транспорта должна обеспечивать местами хранения расчетное число автомобилей населения проектируемых многоквартирных жилых домов, а также, встроенных объектов общественного назначения.

Численность населения проектируемого многоквартирного жилого дома составляет 370 человек. 1.1

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

- в границах элемента планировочной структуры 0,370 х 270 = **100 машиномест**;
- за границей элемента планировочной структуры 0,370 х 45 = **17 машиномест.**

В соответствии с п.2.8 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 (редакция

от 17.12.2019 №799)., «предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей»:

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

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

- в границах элемента планировочной структуры 0,370 х 60 = **22 машиноместа**;
- за границей элемента планировочной структуры 0,370 х 28 = 11 **машиномест;**

Кроме того, согласно п.2.5 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 ((редакция от 17.12.2019 №799), «предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, определяются на основании суммарных показателей расчетного количества проживающих в жилом доме, определенного согласно принятого типа жилого дома по уровню комфорта и общей площади помещений общественного назначения, приведенной к расчетному количеству проживающих. Приведение общей площади помещений общественного назначения к расчетному количеству проживающих принимается как отношение общей площади помещений общественного назначения к установленной норме площади квартиры в расчете на одного человека для данного типа дома по уровню комфорта».

1.1

Общая площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, составляет 554,04 м2. Согласно п.2.10 ст.27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 ((редакция от 17.12.2019 №799) норма для офисных помещений – 1 место для 60м.кв.,общей площади следовательно, местами временного хранения необходимо обеспечить дополнительно 554,04 м2 : 60 = 9 м/м.

Таким образом, по расчету для жильцов и встроенных помещений требуется:
159 ***м/место: - 100 м/м постоянного хранения на территории микрорайона;***
- 31 м/м временного хранения (в т.ч 22 м/м -для жильцов и 9 м/м для встроенных помещений). 1.1
- 28 м/м территориальная доступность 800м (за границей элемента планировочной структуры).

В соответствии с СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" 5.2.1 На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машиномест.
159х10/100=16 м/м.
Количество специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле- коляске размером 6,0 х 3,6 м принимается:
от 101 до 200 включительно 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100 мест – 6 машиномест (5+16х3/100),
Каждое выделяемое машиноместо обозначается дорожной разметкой. 1.2
В соответствии с СП 59.13330.2020 п.5.2.2 Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание - не далее 100 м; при реконструкции, сложной конфигурации земельного участка допускается увеличивать расстояние от зданий до стоянок (парковок), но не более 150 м.

Планировочное размещение мест для хранения легковых автомобилей

Основными проектными решениями планировочное размещение проектируемых мест автостоянки в границах микрорайона производится:
15 мест – в границах земельного участка проектируемого объекта дома №4;
72 мест – в подземной парковке дома №4;
72 мест – в объекте капитального строительства подземный гараж на 300 машиномест (№6 по ППТ) на отдельном земельном участке на территории микрорайона. До момента его строительства машиноместа будут размещаться на открытой временной парковке на смежном участке с кадастровым номером 61:44:0000000:156095
(см. приложение 1). (Письмо ООО «Донстрой» №984/2 от 20.10.2022г. по размещению 72 машиноместа на участке)

1.3

Расчет числа устанавливаемых мусорных контейнеров

Предусмотрено раздельное накопление отходов. Согласно требованиям п.4. СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", а именно: «...В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах - не менее 10 метров, в сельских населённых пунктах - не менее 15 метров.». В связи с чем, место контейнерной площадки расположено на допустимом значении от нормируемого объекта.

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

1. Норма накопления бытовых отходов от многоквартирных жилых домов составляет 517,44 кг на человека в год.
   Так для населения 370 чел. составит **19145,8** кг/год
2. Норма смета с придомовых территорий с 1 м^2 твердых покрытий составляет 18,5 кг в год. Для участка с 4418,5 м^2 твёрдых покрытий смет составит **81742,25** кг/год.
3. Норма накопления бытовых отходов офисных помещений составляет 31,46 кг/год на 1 м^2 общей площади. Так на 554,04 м^2 количество отходов составит **17430,1** кг.
4. Таким образом общий объем накоплений бытовых отходов и мусора составляет **290318,15** кг в год или **795,4** кг в день.

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

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

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

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

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

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

Настоящим проектом в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 п.11.7 и табл.11.5 предусмотрено создание схемы технологических и пожарных проездов, обеспечивающих возможность подъезда ко всем сооружениям на площадке строительства и беспрепятственного въезда-выезда с проектируемой площадки на эту магистраль по внутриквартальным проездам.

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

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

Таблица регистрации изменений

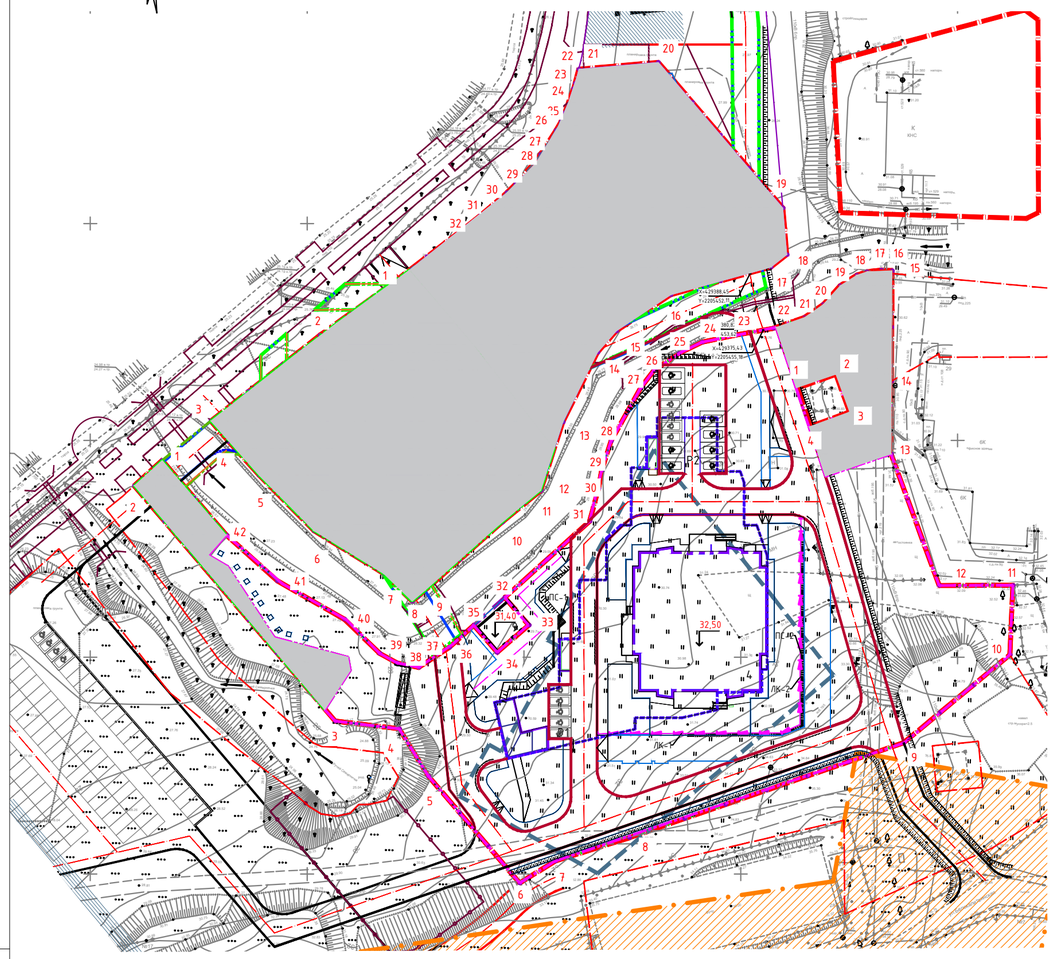
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	заменен-ных	новых	аннулиро-ванных				
1	7,10,12,19,20	-	6,8,9,11	-	37			11.22
1	7,15;18;21;25 -28;31;32;34	-	-	-	37			11.22

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

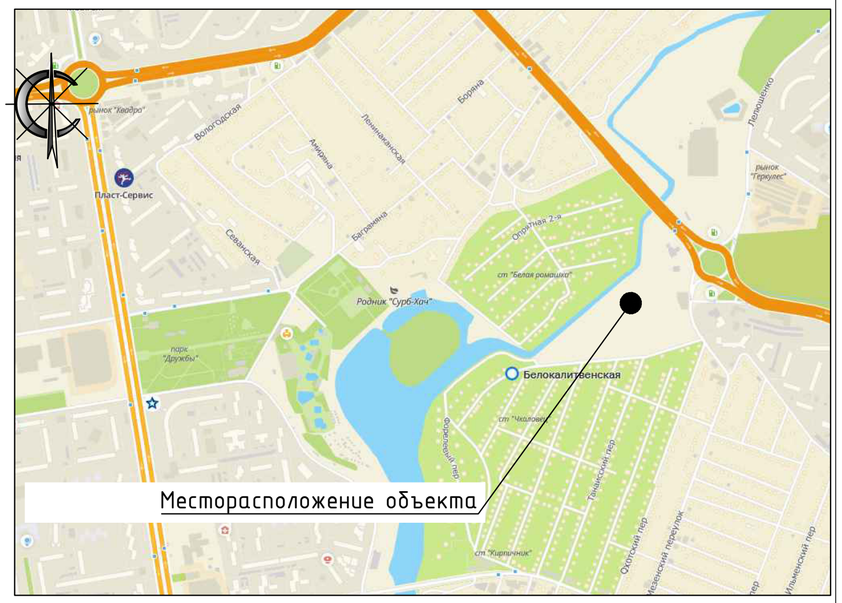
Графическая часть



Каталог координат границ земельного участка РФ-61-3-10-0-00-2021-1231

№ точки	X, м	Y, м
1	429385,85	2205369,11
2	429374,27	2205352,95
3	429354,48	2205327,79
4	429349,70	2205331,92
5	429341,96	2205338,94
6	429329,16	2205351,60
7	429319,24	2205367,73
8	429312,93	2205374,21
9	429314,01	2205375,60
10	429331,07	2205394,91
11	429338,40	2205403,83
12	429338,49	2205403,89
13	429354,24	2205408,97
14	429370,32	2205416,97
15	429375,24	2205421,31
16	429383,58	2205433,83
17	429389,94	2205456,89
18	429392,85	2205460,61
19	429403,59	2205459,70
20	429437,17	2205431,01
21	429435,60	2205412,64
22	429432,38	2205411,81
23	429431,13	2205411,83
24	429425,57	2205409,42
25	429423,53	2205408,55
26	429421,51	2205407,40
27	429415,95	2205403,80
28	429413,94	2205402,27
29	429409,12	2205398,08
30	429407,15	2205396,09
31	429401,84	2205389,92
32	429398,87	2205386,18
1	429345,38	2205316,56
2	429339,54	2205310,13
3	429285,27	2205356,48
4	429283,53	2205371,21
5	429272,60	2205377,96
6	429247,96	2205399,01
7	429253,02	2205407,22
8	429258,39	2205424,32
9	429280,31	2205487,58
10	429300,57	2205512,04
11	429316,61	2205512,75
12	429316,54	2205495,75
13	429346,87	2205484,65
14	429363,68	2205484,74
15	429389,14	2205484,87
16	429389,26	2205482,36
17	429388,89	2205479,06
18	429388,08	2205476,77
19	429385,69	2205472,93
20	429381,38	2205469,06
21	429378,37	2205464,72
22	429375,85	2205457,51
23	429374,29	2205448,80
24	429372,67	2205441,10
25	429370,07	2205435,75
26	429366,14	2205429,98
27	429362,26	2205427,00
28	429349,84	2205420,07
29	429343,16	2205417,94
30	429338,91	2205417,19
31	429331,37	2205415,15
32	429313,78	2205395,57
33	429307,42	2205401,12
34	429301,15	2205393,84
35	429307,38	2205388,45
36	429302,31	2205382,81
37	429297,67	2205375,73
38	429398,69	2205370,72
39	429300,90	2205366,72
40	429308,75	2205358,62
41	429317,63	2205343,12
42	429328,21	2205331,36
1	429362,07	2205463,22
2	429365,24	2205471,91
3	429356,54	2205475,08
4	429353,37	2205466,39

Ситуационный план



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество: зданий	Количество: квартир: здания	Количество: квартир: всего	Площадь, м²: застройки: здания	Площадь, м²: застройки: всего	Площадь, м²: общая нормируемая: здания	Площадь, м²: общая нормируемая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 1.1	24	1			779,60	779,60	10545	10545 1.3	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 1.2	24	1			1105,4	2056,1	14850	14850 1.4	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1								
ПС-1	Подпорная стена с лестницей	0				28,40	28,40				
ПС-2	Подпорная стена	0				5,60	5,60				
ПС-3	Подпорная стена с лестницей	0				10,0	10,0				

Общие указания

1. Проектная документация выполнена на основании :
   - инженерно-геологических изысканий выполненных ООО"СП-проект" в 2021г;
   - инженерно-геодезических изысканий выполненных ООО ГК"ТОЧНО" в 2022г;
   - ГПЗУ № РФ- 61-3-10-0-00-2021-1231 от 07.06.2021г.
2. Система координат - МСК61. Система высот - Балтийская.
3. Земляные работы выполнять при получении разрешения на разрытие в администрации Советского района г.Ростова-на-Дону в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства. Во избежание аварий, перед началом производства земляных работ, определить положение инженерных сетей и принять меры по их защите.
4. Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют нормам, действующим на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.
5. В процессе строительства строительные материалы и строительные конструкции подлежат противорадиационному контролю в соответствии с СП 2.6.1.759-99/НРБ-99/.
6. Применяемые материалы и изделия могут быть заменены на аналогичные по своим свойствам и техническим характеристикам без увеличения сметной стоимости.

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Проектируемые здания и сооружения, надземные

1	4	-			11.22	134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная в границах: ул. Белокалитвинская - существующая застройка вдоль реки Темерник - ул. Штахановского- пер.Мезенский
Разработал		Гольцева			11.22	Схема планировочной организации земельного участка — Стадия: П; Лист: 1; Листов: 10
Проверил					11.22	
Н.контроль		Мозговая			11.22	Ситуационный план. — ООО "СКП"
ГИП		Мозговая			11.22	

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Формат А2(420х594)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество: зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь, м²: застройки: здания	Площадь застройки: всего	Площадь общая нормируемая: здания	Площадь общая нормируемая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем: всего
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 1.1	24	1			779,60	779,60	10545	10545 1.3	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 1.2	24	1			1105,4	2056,1	14850	14850 1.4	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1								
ПС-1	Подпорная стена с лестницей	0				28,40	28,40				
ПС-2	Подпорная стена	0				5,60	5,60				
ПС-3	Подпорная стена с лестницей	0				10,0	10,0				

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- 30,80 — Абсолютная отметка "нуля" здания
- 1 — Поворотная точка границы земельного участка
- Границы зон панируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- 6,65
- Приаэродромные территории гражданского аэропорта "Город Ростов-на-Дону"(Центральный), Ростов-на-Дону"(Северный), "Батайск", "Платов"
- Водоохранная зона балки Темерник (балки Камышеваха)
- Прибрежная защитная полоса баки Темерник (балки Камышеваха)
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: "В-110кВ Р40-Р24-Р5"
- Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов археологического культурного наследия
- Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города
- Зона регулирования застройки непрерывного экологического парка вдоль реки Темерник
- Береговая полоса реки Темерник и ее притоков

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
1	4	-			11.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

Разработал	Гольцева		11.22
Проверил			11.22
Н.контроль	Мозговая		11.22
ГИП	Мозговая		11.22

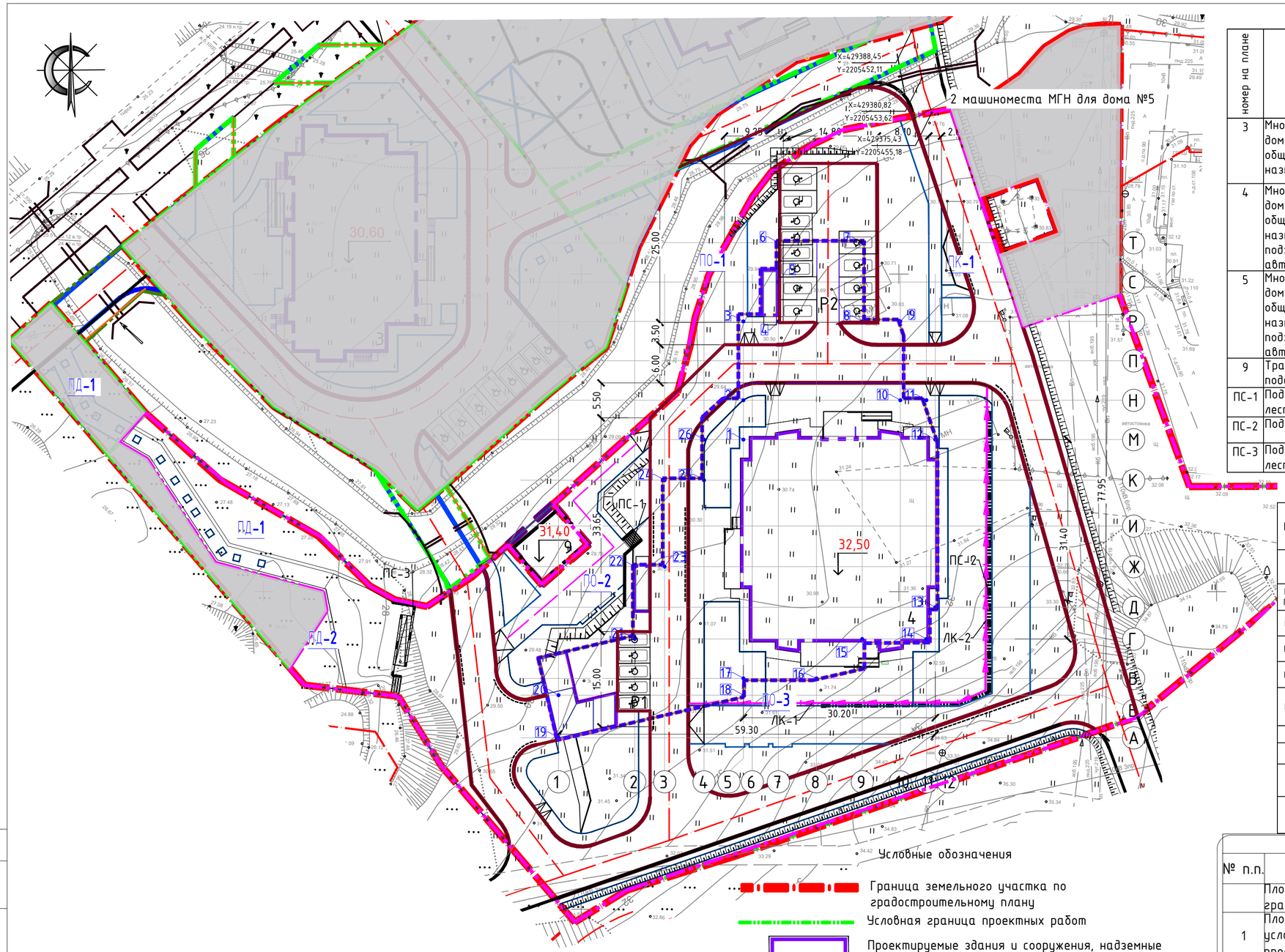
Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420х594)



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество: зданий	Количество: квартир: здания	Количество: квартир: всего	Площадь, м²: застройки: здания	Площадь, м²: застройки: всего	Площадь, м²: общая нормируемая: здания	Площадь, м²: общая нормируемая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 1.1	24	1			779,60	779,60	10545	10545 1.3	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 1.2	24	1			1105,4	2056,1	14850	14850 1.4	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1								
ПС-1	Подпорная стена с лестницей	0				28,40	28,40				
ПС-2	Подпорная стена	0				5,60	5,60				
ПС-3	Подпорная стена с лестницей	0				10,0	10,0				

Экспликация площадок благоустройства дворовой территории

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во площадок	Площадь территории, м²	Примечание
	Территория, занимаемая площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения				
ПД-1 ПД-2	Оборудования компании ООО "Завод-Благоустройство" или аналог	Детская площадка для детей от 3 до 14 лет с местами для отдыха	2	807.2	0.00
ПО-1	Оборудования компании ООО "Завод-Благоустройство" или аналог	Площадка для отдыха взрослого населения	1	172.5	0.00
ПО-2	Оборудования компании ООО "Завод-Благоустройство" или аналог	Площадка для отдыха взрослого населения	1	3.2	0.00
ПО-3	Оборудования компании ООО "Завод-Благоустройство" или аналог	Площадка для отдыха взрослого населения	1	68.0	0.00
ПК-1	Продукция ООО "РостМеталл" г. Таганрог или аналог	Контейнерная площадка для мусора с ограждением с навесом на 4 контейнера	1	17	0.00
		Всего	5	1067.9	0.00
Р1		Открытая наземная автостоянка *временного хранения*	5 м/м	0.0	в т.ч. 5 м/м для МГН
Р2		Открытая наземная автостоянка *временного хранения*	12м/м	0.0	в т.ч. 10 м/м для МГН и 2 м/м для МГН дома №5

Основные технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	3 дом	4 дом	5 дом	ИТОГО
	Площадь участка согласно градостроительному плану	га	1,8224			
1	Площадь проектирования (в условных границах проектирования):	м.кв.	3607	10130	4487	
	Площадь застройки, в том числе: -площадь надземной части жилого здания, -площадь твердых покрытий на подземной части парковки; -площадь озеленения на подземной части парковки; - площадь застройки подпорных стен лестниц	м.кв.	779,60 0 0 0 0	2654,90 1118,53 1322,50 169,87 44,0	2056,10 1105,40 651,00 303,30 0	5490,6
	Площадь твердых покрытий	м.кв.	2194,0	4418,5	842,0	7454,5
	Площадь газонов (озеленения)	м.кв.	633,40	3056,6	1585,3	5275,3
2	% застройки	%	21,6	26,11	44,6	30,15
3	% озеленения	%	17,60	31,85	42,09	31,5

1.5

Каталог координат точек пересечения осей жилого дома №3

№№	Ось	Координаты X	Координаты Y
1	5/М	429323,94	2205425,53
2	5/Н	429330,14	2205425,53
3	5/Р	429342,54	2205425,53
4	7/Р	429342,54	2205431,03
5	7/С	429348,74	2205431,03
6	7/Т	429354,94	2205431,03
7	9/Т	429354,94	2205444,23
8	9/Р	429342,54	2205444,23
9	10/Р	429342,54	2205450,23
10	10/Н	429330,14	2205450,23
11	11/Н	429330,14	2205454,33
12	12/М	429323,94	2205455,73
13	12/Д	429297,54	2205455,73
14	11/Г	429292,54	2205454,33
15	9/Г	429292,54	2205444,23
16	8/В	429286,34	2205437,03
17	5/В	429286,34	2205425,53
18	5/Б	429283,70	2205425,53
19	1/А	429277,00	2205396,43
20	1/Б	429283,70	2205396,43
21	2/Г	429292,54	2205408,43
22	2/Ж	429303,94	2205408,43
23	3/Ж	429303,94	2205413,13
24	3/К	429317,54	2205413,13
25	4/К	429317,54	2205413,13
26	4/М	429323,94	2205419,33

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Контур подземной автостоянки
- 32,50 — Абсолютная отметка "нуля" здания
- 15 — Точка пересечения осей здания
- ЛК-1 — Водоотводный лоток ливневой канализации
- "Утопленный бордюр" - устанавливается в местах пересечения пешеходами МГН проезжей части, в местах стыковки покрытия проезда и усиленного покрытия тротуара. Перепад высот по бордюру составляет 0,02м.
- Пандус тротуарный для МГН
- Парковки маломобильных групп населения (МГН)(2,5х5,3м)
- Парковки МГН с колясками (6,0х3,6м)

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
1	5	-			11.22
Разработал		Гольцева			11.22
Проверил					11.22
Н.контроль		Мозговая			11.22
ГИП		Мозговая			11.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

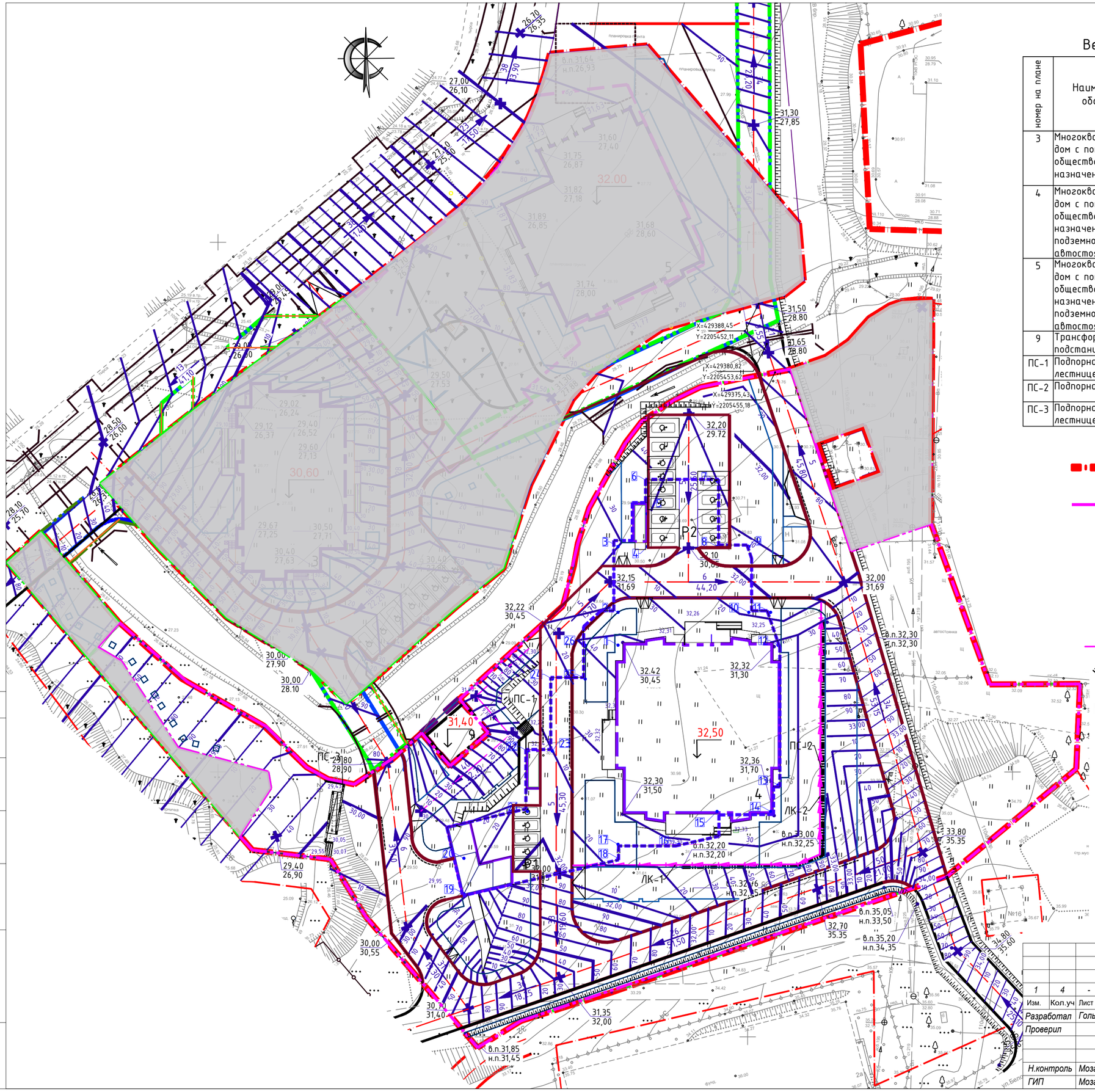
Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	3	

Разбивочный план, М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420х594)



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая			
				здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 1.1	24	1			779,60	779,60	10545	10545 1.3	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 1.2	24	1			1105,4	2056,1	14850	14850 1.4	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1								
ПС-1	Подпорная стена с лестницей	0				28,40	28,40				
ПС-2	Подпорная стена	0				5,60	5,60				
ПС-3	Подпорная стена с лестницей	0				10,0	10,0				

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Контур подземной автостоянки
- 32,50 — Абсолютная отметка "нуля" здания
- 15 — Точка пересечения осей здания
- ЛК-1 — Водоотводный лоток ливневой канализации
- "Утопленный бордюр" - устанавливается в местах пересечения пешеходами МГН проезжей части, в местах стыковки покрытия проезда и усиленного покрытия тротуара. Перепад высот по бордюру составляет 0,02м.
- Пандус тротуарный для МГН

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
1	4	-			11.22
Разработал		Гольцева			11.22
Проверил					11.22
Н.контроль		Мозговая			11.22
ГИП		Мозговая			11.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

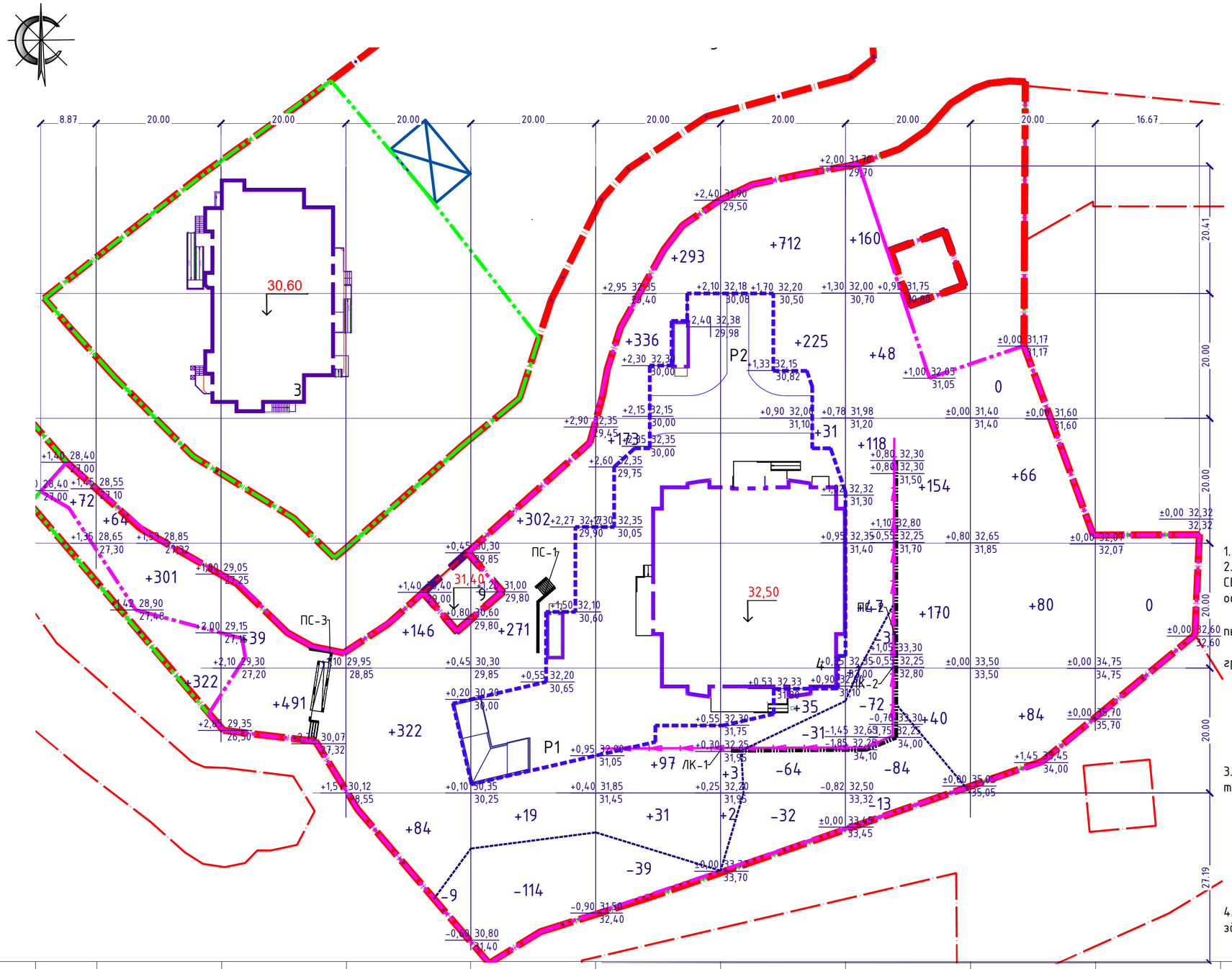
Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	4	

План организации рельефа, М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420х594)



Ведомость объёмов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	4998	458	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	-	2525	
а) подземных частей зданий (сооружений)			см. раздел КР
б) проездов, площадок, тротуаров	-	(2525)	
в) подземных сетей	-		см. раздел ИОС
3. Поправка на уплотнение при устройстве насыпей и потери при перемещении грунта	500	-	10%
4. Всего грунта планировки территории	5498	2983	
5. Недостаток **пригодного грунта, подлежащий ввозу**	-	2515	
7. Плодородный грунт всего: в том числе:	-		
а) плодородный грунт для озеленения территории	3370	-	h=0,2
8. Недостаток плодородного грунта, подлежащий ввозу	-	3370	
9. Итого перерабатываемого грунта	8868	8868	

1. Общие указания см. лист 1 комплекта.
2. Отсыпку и уплотнение грунта насыпей и выемок производить в соответствии со СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения, основания и фундаменты".

Отсыпку насыпей производить из местного материала (суглинок тяжёлый пылеватый), послойно.

Коэффициент уплотнения - 0,98, оптимальная влажность отсыпаемого грунта 16-23%.

До начала производства земляных работ выполнить опытное уплотнение грунта в реальных условиях строительства с применением выбранных грунтоуплотняющих средств с целью уточнения:
- толщины отсыпаемого слоя;
- количества проходов уплотняющих средств по одному следу;
- оптимальной влажности применяемого грунта.

3. Выполнить корректировку рабочих отметок в местах устройства тротуаров, площадок и газонов:
- тип 1 - 0,70 м;
- тип 2 - 0,65 м;
- тип 3 - 0,32 м;
- тип 4 - 0,23 м;
- тип 5 - 0,13 м;
- тип 6 - 0,29 м;
- газон - 0,20 м.

4. Планировка территории выполнена с учётом устройства подземных частей здания.

Итого, м3											Всего, м3	
	Насыпь(+)	72	365	530	552	574	930	1008	737	230	0	4998
	Выемка (-)	-	-	-	9	114	39	127	169	0	0	458

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разработал	Гольцева				11.22
Проверил					11.22
Н.контроль	Мозговая				11.22
ГИП	Мозговая				11.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	5	

План земляных масс, М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420х594)

Точка сброса К2 Q=85л/с
Ø355х21.1

Точка подключения к ливневой канализации

Точка подключения к существующей сети бытовой канализации

Точка подключения к сетям электроснабжения

переход Ф110/Ф63
ПК1+56,5

ПК2+5,0
выход из земли Г2 Ф57х3,5

Точка подключения в Г2-De160
на границе земельного участка

Точка подключения
в Г2-De160

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

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- В1 — Проектируемый хоз-питьевой водопровод
- К2 — Проектируемая бытовая канализация
- К2 — Проектируемая ливневая канализация
- W1 — Проектируемый кабель электроснабжения
- Проектируемый светильник на опоре
- Г2 — Газопровод среднего давления

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разработал		Гольцева			04.22
Проверил					04.22
Н.контроль		Мозговая			04.22
ГИП		Мозговая			04.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	6	

Сводный план инженерных сетей, М 1:500

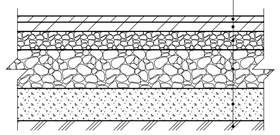
ООО "СКП"

Формат А2(420х594)

Конструкции покрытий

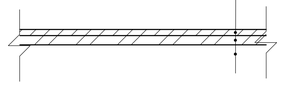
1. Проезд асфальтобетонный

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009	0,05 м
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки III по ГОСТ 9128-2009	0,07 м
Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки	0,12 м
Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93	0,25 м
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием	0,21 м
Уплотненный грунт	



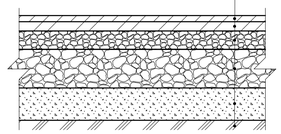
1.1 Проезд асфальтобетонный по плите перекрытия

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009	0,05 м
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки III по ГОСТ 9128-2009	0,07 м
Далее см. раздел АР	



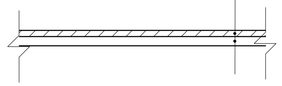
2. Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип В по ГОСТ 9128-2009	0,07 м
Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки	0,12 м
Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93	0,25 м
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием	0,21 м
Уплотненный грунт	



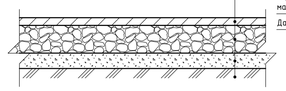
2.1 Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта по плите перекрытия

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип В по ГОСТ 9128-2009	0,07 м
Далее см. раздел АР	



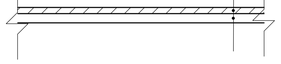
3. Автостоянка с асфальтобетонным покрытием

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009	0,05 м
Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки	0,18 м
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014	0,10 м
Уплотненный грунт	



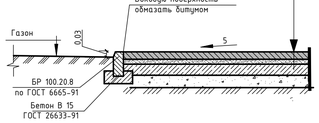
3.1 Автостоянка с асфальтобетонным покрытием по плите перекрытия

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009	0,05 м
Далее см. раздел АР	



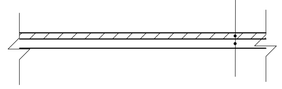
4. Покрытие отмостки асфальтобетоном

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



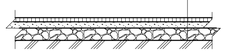
4.1 Отмостка с асфальтобетонным покрытием по плите перекрытия

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки III по ГОСТ 9128-2013	0,03 м
Далее см. раздел АР	



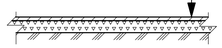
5. Тротуары,дорожки с асфальтовым покрытием

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



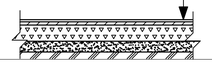
6. Контейнерные площадки с асфальтобетонным покрытием

Горячий плотный асфальтобетон песчаный марки III тип Д по ГОСТ 9128-2013	- 0,03 м
Фракционированный щебень(фр. 20-40) М600 ГОСТ 8267-93*	- 0,10м
Уплотнённый грунт	



7. Резиновое покрытие площадок детских и спортивных

Покрытие из резиновых гранул, окрашиваемых в промышленных условиях	-0,013 м
Горячий плотный асфальтобетон песчаный типа Д марки III ГОСТ 9128-2013	- 0,03 м
Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки	-0,15 м
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием	- 0,10 м
Уплотненный грунт	



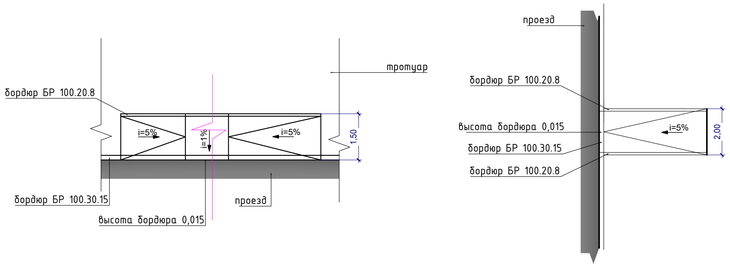
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество: зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь, м²: застройки здания	Площадь застройки всего	Площадь общая нормируемая здания	Площадь общая нормируемая всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем всего
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения (1.1)	24	1			779,60	779,60	10545	10545 (1.3)	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой (1.2)	24	1			1105,4	2056,1	14850	14850 (1.4)	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1								
ПС-1	Подпорная стена с лестницей	0				28,40	28,40				
ПС-2	Подпорная стена	0				5,60	5,60				
ПС-3	Подпорная стена с лестницей	0				10,0	10,0				

Ведомость проездов, площадок и тротуаров в границе отвода

Условное обозначение	Тип покрытия	Наименование	Цвет, фактура	Количество: Покрытие м²	Количество: Бордюр п.м.
	1	Проезд асфальтобетонный	БР 100.30.15	2020,0	
	1.1	Проезд асфальтобетонный по подземной парковки	БР 100.30.15	421,6	
	2	Усиленное покрытие тротуара из асфальтобетона с возможностью проезда автотранспорта	БР 100.20.8	767,5	
	3	Автостоянки с асфальтобетонным покрытием	БР 100.30.15	126,8	
	3.1	Автостоянки с асфальтобетонным покрытием по подземной парковки	БР 100.30.15	192,0	
	4	Покрытие отмостки асфальтобетоном	БР 100.20.8	61,7	
	4.1	Покрытие отмостки асфальтобетоном по подземной парковки	БР 100.20.8	334,0	
	5	Тротуары,дорожки с асфальтовым покрытием	БР 100.20.8	1333,8	
	5.1	Тротуары,дорожки с асфальтовым покрытием по подземной парковки	БР 100.20.8	374,9	
	6	Контейнерные площадки с асфальтобетонным покрытием	БР 100.20.8	16,7	
	7	Резиновое покрытие	RAL 3000	92.0	
		итого:		5741.0	
		Бордюр БР 100.30.15		798,0	
		Бордюр БР 100.20.8		1185,3	
		Вне границы участка			
	1	Проезд асфальтобетонный	БР 100.30.15	184,3	
		Бордюр БР 100.30.15		62,0	

Принципиальная схема устройства бордюрных пандусов на тротуаре



Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Условная граница вне границы участка

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

1	4	-			11.22	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата	
Разработал		Гольцева			01.22	
Проверил					01.22	
Н.контроль		Мозговая			01.22	
ГИП		Мозговая			01.22	

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	7	

План покрытий, М 1:500

ООО "СКП"

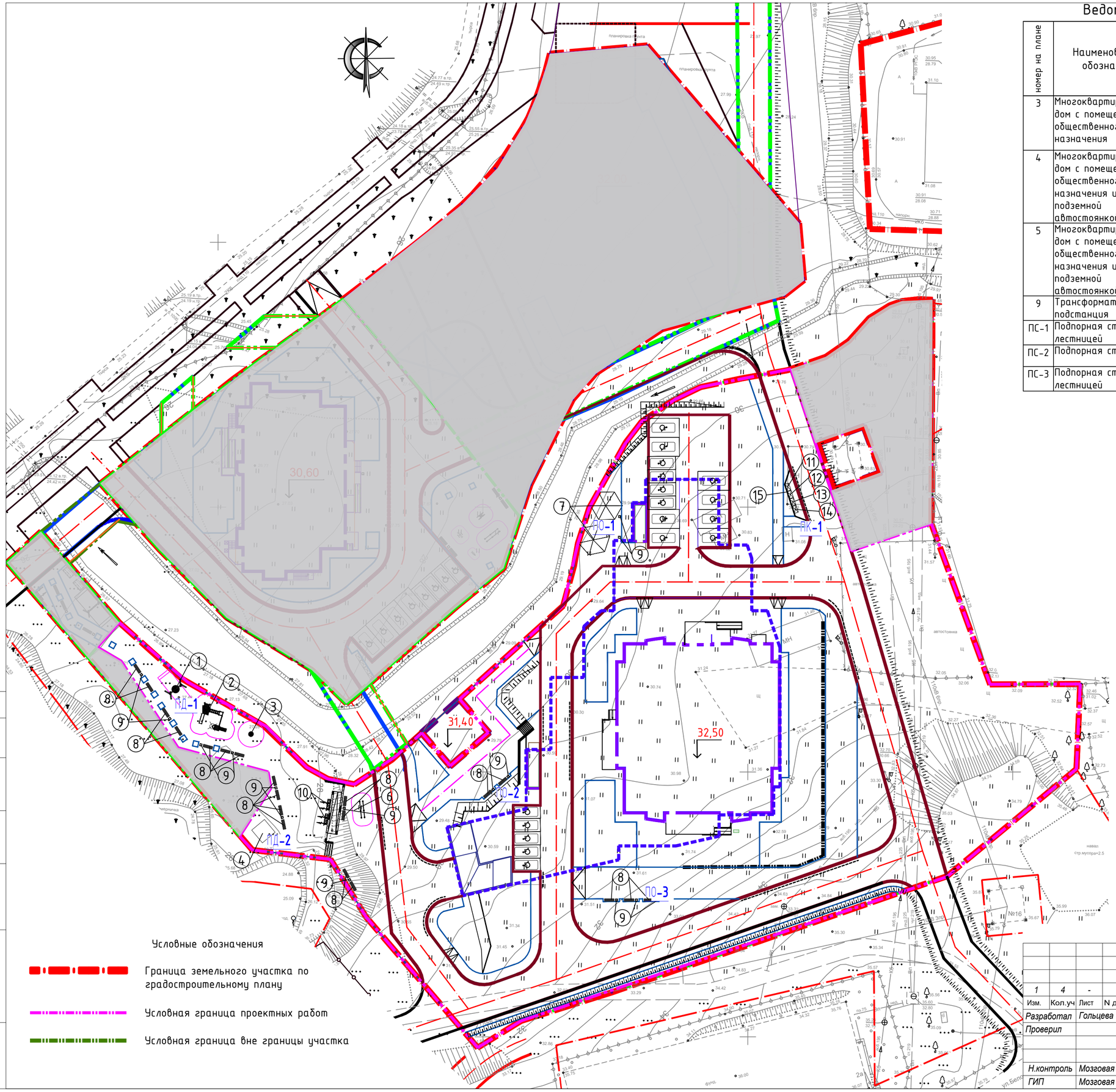
Формат А1(841х594)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь, м² застройки: здания	Площадь, м² застройки: всего	Площадь, м² общая нормируемая: здания	Площадь, м² общая нормируемая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 1.1	24	1			779,60	779,60	10545	10545 1.3	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 1.2	24	1			1105,4	2056,1	14850	14850 1.4	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1								
ПС-1	Подпорная стена с лестницей	0				28,40	28,40				
ПС-2	Подпорная стена	0				5,60	5,60				
ПС-3	Подпорная стена с лестницей	0				10,0	10,0				

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение (Оборудования компании ООО "Завод-Благоустройство" или аналог): Серия	Артикул	Наименование оборудования	Возраст	кол-во
	Детское игровое оборудование				
1	Оборудование для детских площадок	005-0280	Качели гнездо на брусе		1
2	Оборудование для детских площадок	005-0131	ДИК "Соната"		1
3	Оборудование для детских площадок	005-0062	Качели двойные		1
4	Оборудование для детских площадок	005-0048	Песочница		1
	Спортивное оборудование				
5	Спорт.Воркаут	100-0916	Рукоход двойной		1
6	Спорт.Воркаут	006-0178	СК брусья двойные		1
	Скамьи, урны				
	Оборудование хозяйственной площадки				
7	Оборудование для парка и города	002-0016	Беседка 5		2
8	Оборудование для парка и города	042-0307	Скамья "Каре" 2М		20
9	Оборудование для парка и города	042-0327	Урна-90л		15
10	Серия СГ	100-0788	Велопарковка 1.10		1
11	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для органических отходов		1
12	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для бумажных отходов		1
13	Евроконтейнер		Евроконтейнер с крышкой для стекляных отходов		1
14	Евроконтейнер		Сетчатый контейнер для ПЭТ тары		1
15	Контейнерная площадка с крышей		Навес для крупногабаритного мусора 8 м2		1



Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Условная граница вне границы участка

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
1	4	-			11.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

Разработал	Гольцева		11.22
Проверил			11.22
Н.контроль	Мозговая		11.22
ГИП	Мозговая		11.22

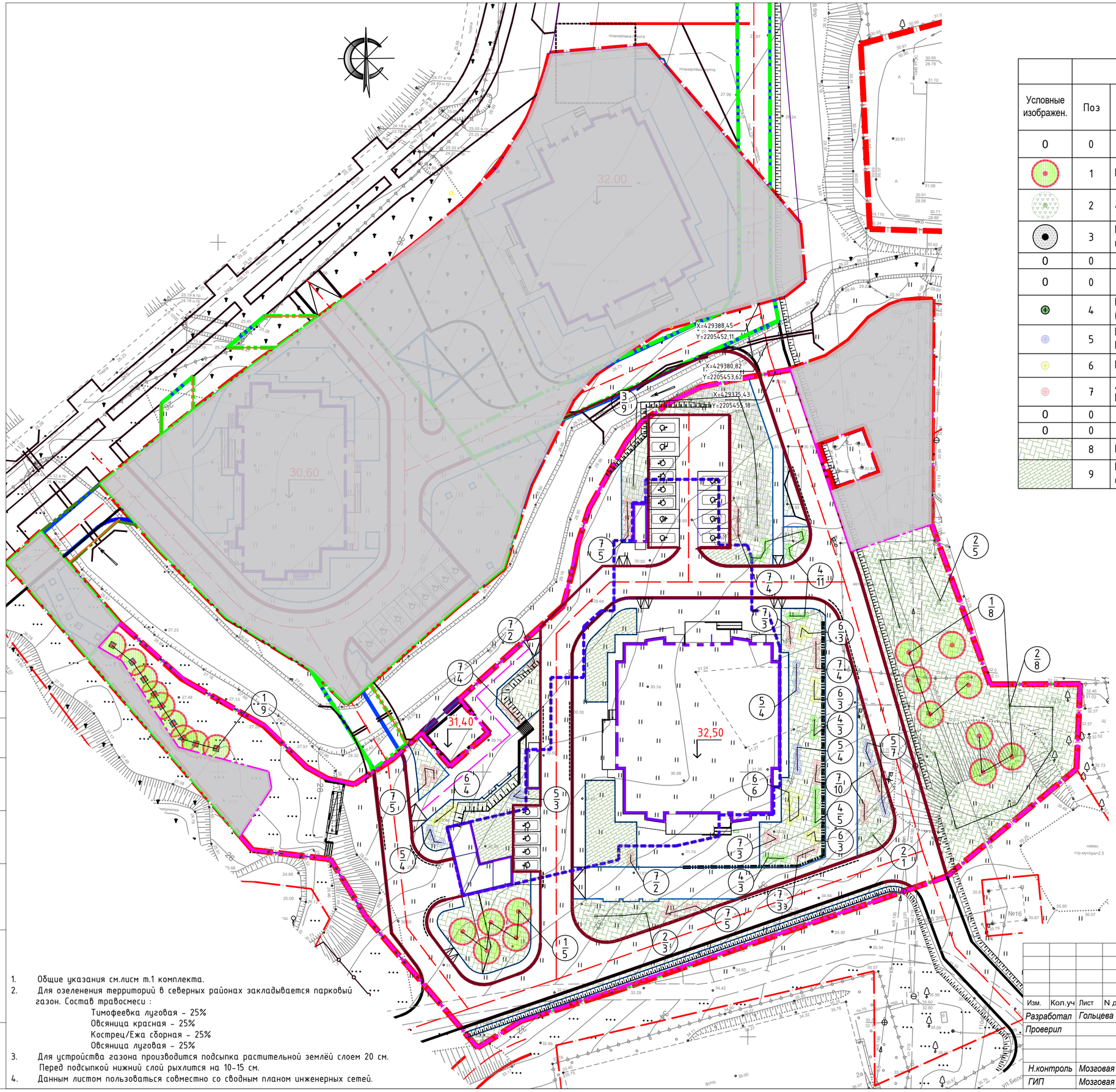
Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	8	

План малых архитектурных форм и переносных изделий. М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420х594)



Ведомость элементов озеленения

Условные изображен.	Поз	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	ф кома	Кол.шт	Примечание
0	0	ДЕРЕВЬЯ ЛИСТВЕННЫЕ				Саженцы из прейскуранта Азовского лесопитомника
	1	Клен остролистный	1,4-1,7	ЗКС 0,5	22	Деревья листопадные
	2	Липа крупнолистная	1,4- 1,7	ОКС, ЗКС 0,4	17	Деревья листопадные
	3	Рябина скандинавская, промежуточная	1,4	ЗКС 0,4	9	Деревья листопадные
0	0			Всего		
0	0	КУСТАРНИКИ				Саженцы из прейскуранта Азовского лесопитомника
	4	Барбарис обыкновенный (красный)	0,8-1,0	ОКС	22	без кома, саженцы по ГОСТ 26869-86
	5	Калина обыкновенная Boulle-de-neig		ОКС	22	без кома, саженцы по ГОСТ 26869-86
	6	Бирючина обыкновенная	0,8-1,0	ОКС	19	без кома, саженцы по ГОСТ 26869-86
	7	Дерен Сибирика Вариегата		ОКС	55	без кома, саженцы по ГОСТ 26869-86
0	0			Всего		
0	0	ГАЗОН				
	8	Площадь газона		$м^2$	3056,6	
	9	Площадь газона по стилобату		$м^2$	169,87	

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Условная граница проектных работ
- Условная граница вне границы участка
- Деревья лиственные
- 11/4 — номер породы / количество штук
- Деревья крупномерные
- Кустарники в одиночной посадке

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

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разработал		Гольцева			11.22
Проверил					11.22
Н.контроль		Мозговая			11.22
ГИП		Мозговая			11.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	9	

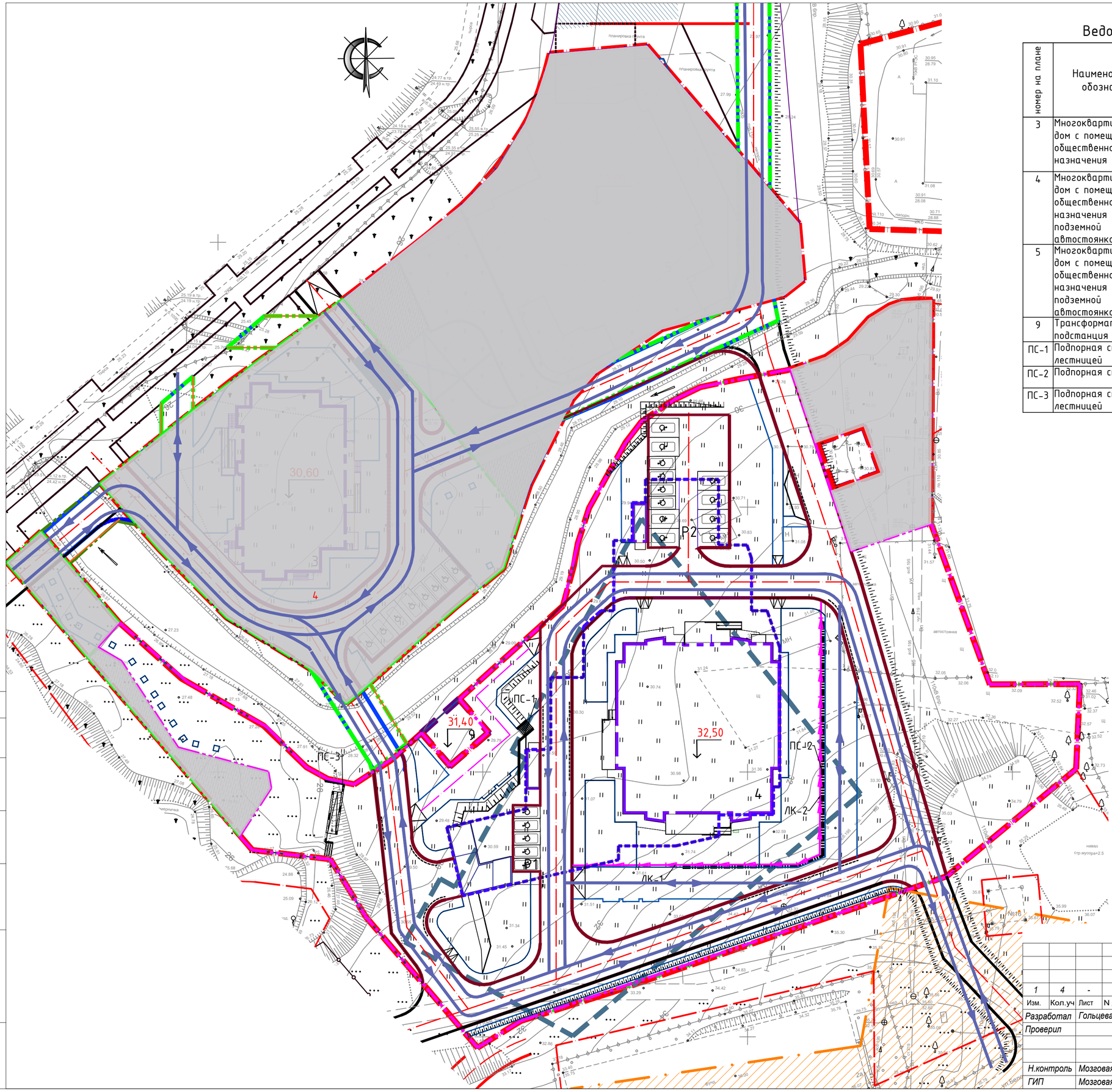
План озеленения. М 1:500

ООО "СКП"

Формат А2(420х594)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая			
				здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения 1.1	24	1			779,60	779,60	10545	10545 1.3	51952	51952
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой	25	1	299	299	1118,53	2654,9	14850	14850	85400	85400
5	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой 1.2	24	1			1105,4	2056,1	14850	14850 1.4	88817,6	88817,6
9	Трансформаторная подстанция	1	1								
ПС-1	Подпорная стена с лестницей	0				28,40	28,40				
ПС-2	Подпорная стена	0				5,60	5,60				
ПС-3	Подпорная стена с лестницей	0				10,0	10,0				



Условные обозначения

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
1	4	-			11.22
Разработал		Гольцева			11.22
Проверил					11.22
Н.контроль		Мозговая			11.22
ГИП		Мозговая			11.22

134/1-2021-4-ПЗУ.ГЧ

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

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	10	

Схема транспортного движения, М 1:500

ООО "СКП"

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

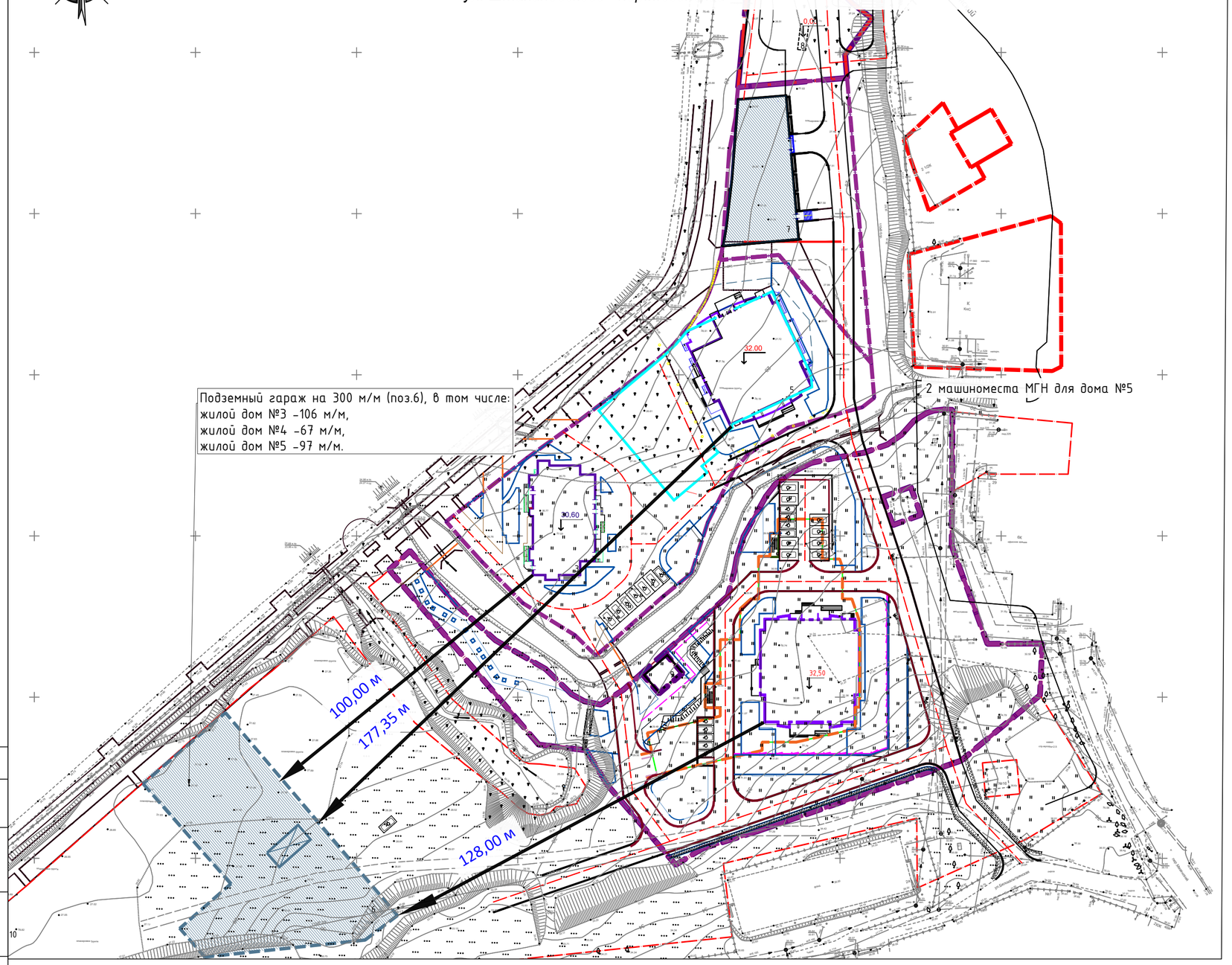
Подпись и дата

Инв.N подл.

Формат А2(420х594)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

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

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

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

Условные обозначения

Граница земельного участка по градостроительному плану

Парковки маломобильных групп населения (МГН)

Парковки МГН с колясками

Подземный паркинг

СОГЛАСОВАНО

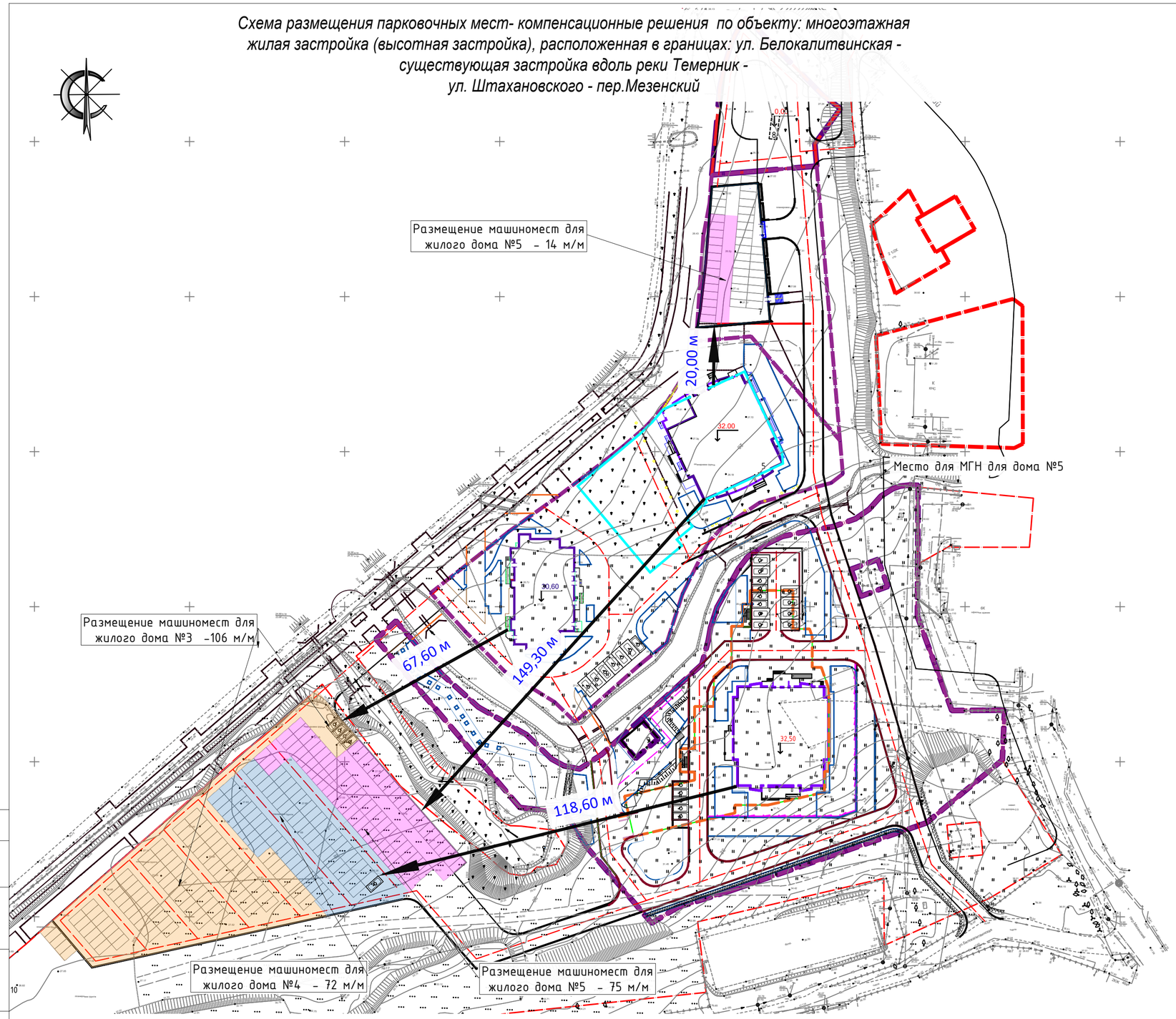
Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

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

Планировочное размещение расчетного количества мест для обслуживания дома №3, №4, №5 (Проектные решения компенсационного характера - до момента ввода в эксплуатацию поз. 6)			
Объект размещения	Дом 3	Дом 4	Дом 5
Объект капитального строительства "многоквартирные жилые дома" в границах земельного участка КН 61:44:0000000:177311 (учтены подземные и плоскостные парковки)	7	87	72
Земельный участок КН 61:44:0000000:156095	106	72	75
Земельный участок КН 61:44:0000000:177305	-	-	14
ИТОГО:	113	159	161

Условные обозначения

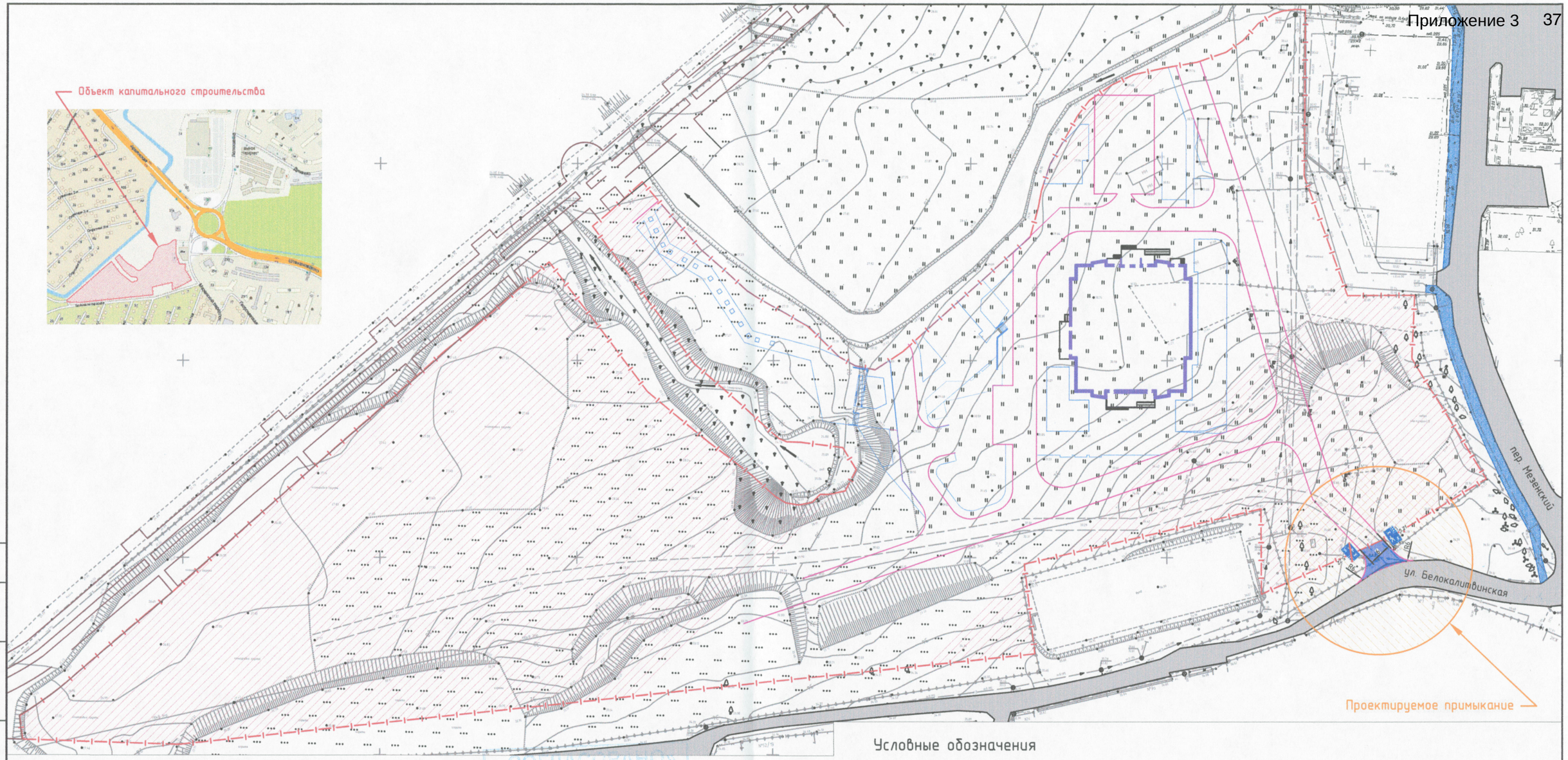
- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Парковочные места для дома №3
- Парковочные места для дома №4
- Парковочные места для дома №5
- Парковки маломобильных групп населения (МГН)
- Парковки МГН с колясками

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.



«СОГЛАСОВАНО»
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону
«01» 12 2022

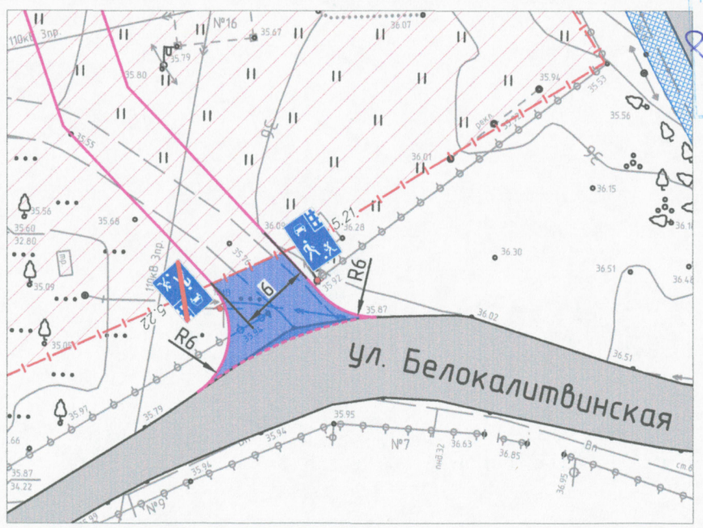
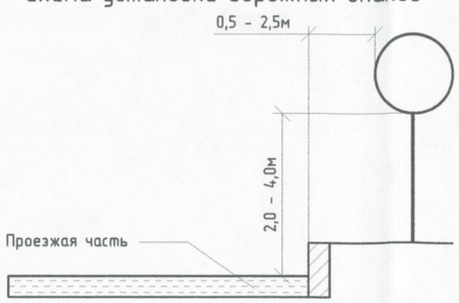


Схема установки дорожных знаков



Условные обозначения

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

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

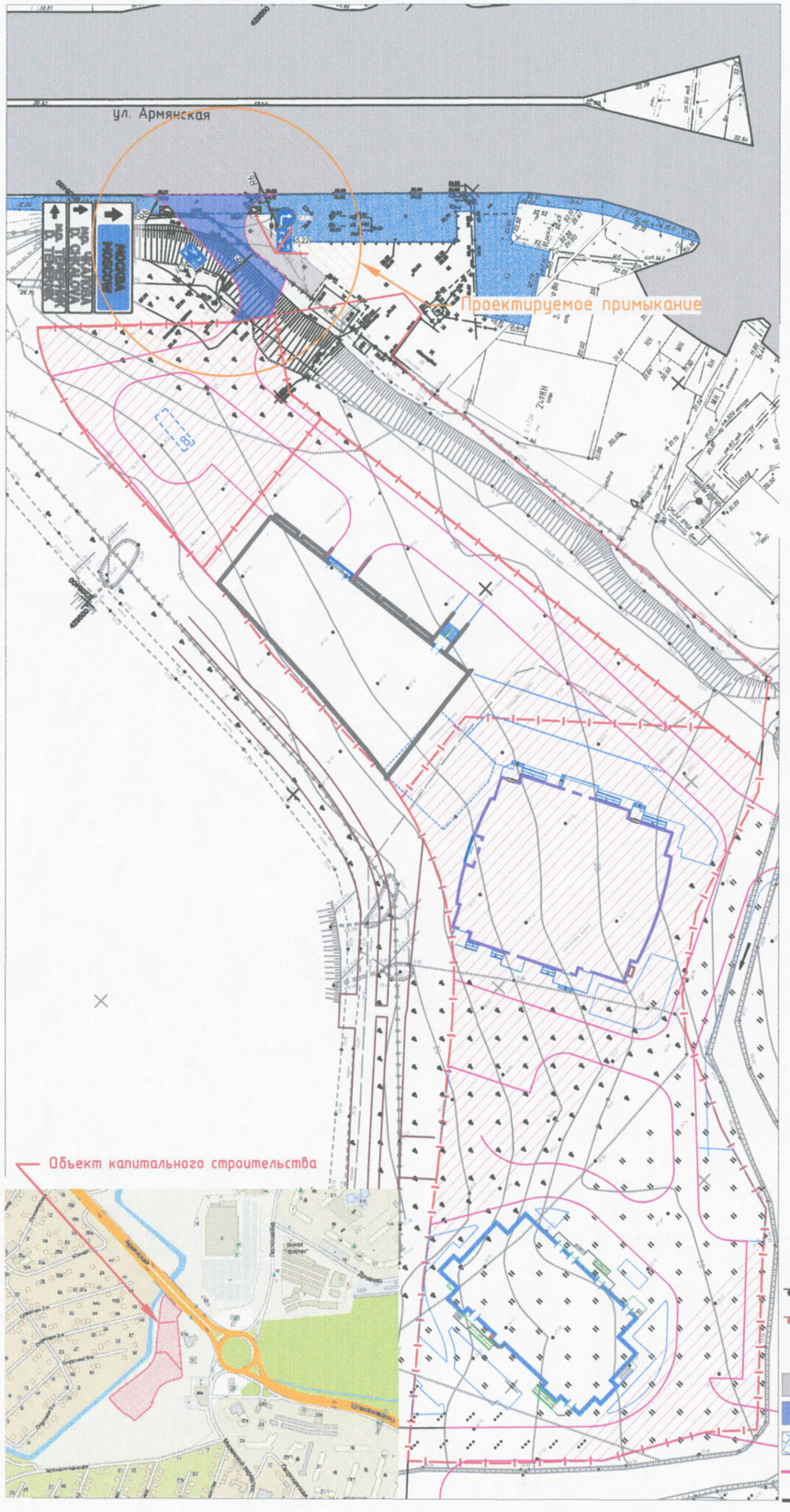
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата	ПОДД-29/22-1
Разработал		Хачатурян			11.22	Схема организации (устройства) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Белокалитвинская от земельного участка с КН 61:44:0000000:156095
Проверил						Схема обустройства — Стадия: ; Лист: 1; Листов: 1
Н. Контр.						Схема организации дорожного движения. М1:500 — ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ХАЧАТУРЯН АРТУР ВАЛЕРЬЕВИЧ

Согласовано

Взам.инв.№

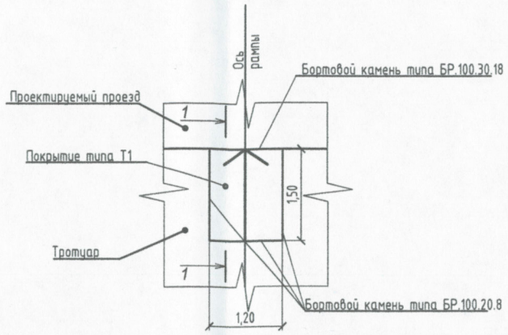
Подп. и дата

Инв.№подл.



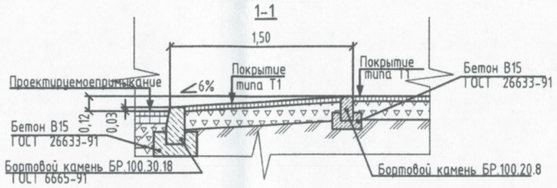
КОНСТРУКЦИЯ РАМПЫ ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

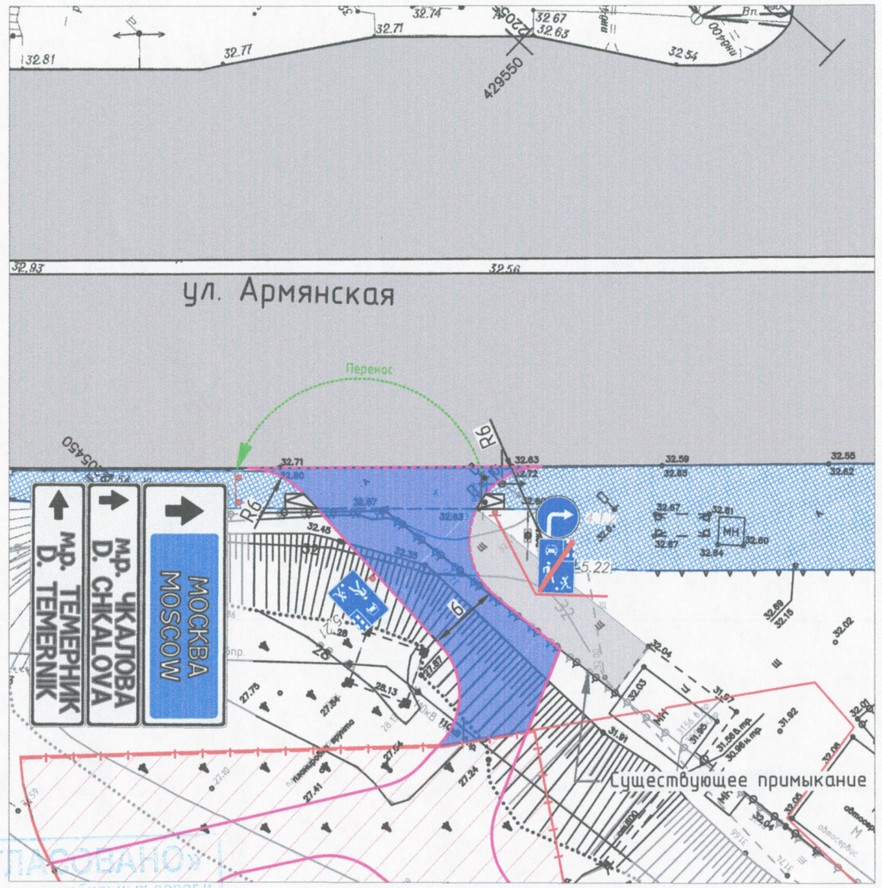
ПЛАН. М 1:100



РАЗРЕЗ. М 1:50

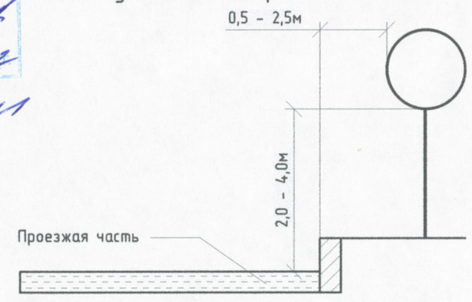
1–1





«СОГЛАСОВАНО»
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону
Начальник Гамбурян Н.Н.
«01» 12 2022
Согласовать с МКУ Дирекция

Схема установки дорожных знаков



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

Условные обозначения

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

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

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв.№подл.