



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
"Объединенная Дирекция проектных работ"
(ООО "ОДПР")

Рег. номер записи в гос. реестре саморегулируемых организаций – СРО-П-185-16052013

**«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со
встроенными помещениями
по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону.»**

Проектная документация

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

82/20-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
5	35-23	<i>В.Курт</i>	07.2023 г.
4	28-23	<i>В.Курт</i>	07.2023 г.
3	89-23	<i>В.Курт</i>	02.2023 г.
2	51	<i>В.Курт</i>	05.2022 г.

Ростов-на-Дону
2023



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
"Объединенная Дирекция проектных работ"
(ООО "ОДПР")

Рег. номер записи в гос. реестре саморегулируемых организаций – СРО-П-185-16052013

**«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со
встроенными помещениями
по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону.»**

Проектная документация

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

82/20-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



С.И. Колесник

А. М. Волков



Разрешение		Обозначение	82/20-ПЗУ			
35-23		Наименование объекта строительства	«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону»			
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание
5	4 ТЧ	Исключено упоминание о зданиях подлежащих демонтажу				
5	9 ТЧ	Исключен гараж. Из технико-экономических показателей земельного участка исключена площадь ТП (устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".				
5	13 ТЧ	Изменено количество парковочных мест в соответствии с техническим отчетом по оценке условий функционирования участка улично-дорожной сети по ул. Школьная в период эксплуатации объекта: «Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону» с разработкой проектных решений по организации (устройству) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Школьная (д. 17а - 19) и парковки (парковочных мест)				
5	14 ТЧ	Изменено количество парковочных мест в соответствии с техническим отчетом по оценке условий функционирования участка улично-дорожной сети по ул. Школьная в период эксплуатации объекта: «Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону» с разработкой проектных решений по организации (устройству) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Школьная (д. 17а - 19) и парковки (парковочных мест). Изменена площадь площадки для выгула собак - 107,6 м2				
5	1 ГЧ	Изменены основные показатели объекта				
5	2 ГЧ	Исключен гараж. Изменено количество парковочных мест в соответствии с техническим отчетом по оценке условий функционирования участка улично-дорожной сети по ул. Школьная в период эксплуатации объекта: «Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г.				

Согласовано

Н.контр

Павлов

07.23

Изм. внёс	Кныш		07.23
Составил	Павлов		07.23
ГИП	Проскурин		07.23
Утвердил	Хомяк		07.23

ООО «ОДПР»

Лист	Листов
1	2

Разрешение		Обозначение	82/20-ПЗУ			
35-23		Наименование объекта строительства	«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону»			
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание	
		<p>Ростове-на-Дону» с разработкой проектных решений по организации (устройству) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Школьная (д. 17а - 19) и парковки (парковочных мест). Для каждой группы парковочных мест указано количество машиномест. Изменено расположение площадки для мусорных контейнеров. Добавлено ограждение площадки для выгула собак, изменена площадь – 107,6 м2. Добавлено примечание «ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями №1329/21/РГЭС/ВРЭС 2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".»</p>				
5	5 ГЧ	<p>Изменен масштаб плана благоустройства территории. Изменена ведомость элементов озеленения. Добавлено ограждение площадки для выгула собак, изменена площадь – 107,6 м2.</p>				
ООО «ОДПР»					Лист	2

Содержание тома

1.	Общие данные.....	4
2.	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	5
3.	Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка.	6
4.	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами, а также документам об использовании земельного участка.....	9
5.	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	10
6.	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе, решений по инженерной защите территории и объекта строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	11
7.	Описание организации рельефа вертикальной планировки.....	12
8.	Описание решений по благоустройству.....	13
9.	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства.	16
10.	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.....	17
11.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	18
12.	Используемые нормативные и ссылочные документы.....	19
13.	Графическая часть	20
	Лист 1 Общие данные	17
	Лист 2 Разбивочный план. М1:500	18
	Лист 3 План организации рельефа. М1:500.....	19
	Лист 4 План земляных масс. М1:500.....	20
	Лист 5 План благоустройства территории. М1:500.....	21

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

5	-	Зам	35-23	Шкип	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ									
3	-	Зам	89-23	Шкип	02.22										
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата										
Разработал	Кныш			Шкип	02.23	Текстовая часть									
Проверил	Волков				02.23										
ГИП	Волков				02.23										
Н.Контроль	Хомяк				02.23										
						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">II</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px;">ООО «ОДПР»</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	II	1	19	ООО «ОДПР»		
Стадия	Лист	Листов													
II	1	19													
ООО «ОДПР»															

Лист 6 Сводный план инженерных сетей. М1:500	22
Лист 7 Схема движения транспортных средств. План обеспечения потребности инвалидов. М1:500	23
Лист 8 Информация о границах зон с особыми условиями использования территории. М1:500	24

Инв. № подл.	Подл. и дата					Взаим. инв №	
	5	-	Зам	35-23	<i>ШКур</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ
3	-	Зам	89-23	<i>ШКур</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	2	

1. Общие данные.

Проектная документация объекта: «Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная, в г. Ростове-на-Дону. Корректировка» выполнена на основании технического задания заказчика и принятых объемно-планировочных решений.

Вид разрешенного использования – жилая застройка. В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки предполагается размещение объектов жилого строительства.

Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаим. инв №	
5	-	Зам	35-23	<i>ШКМ</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
3	-	Зам	89-23	<i>ШКМ</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

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

Земельный участок планируемого строительства находится на территории города Ростов-на-Дону. Ситуационная схема с расположением проектируемой площадки приведена в графической части.

Площадь участка для строительства жилого комплекса многоэтажной застройки составляет – 0,4810га с кадастровым номером 61:44:0031448:451.

Участок ограничен:

с севера, юга и востока – жилой застройкой;

с запада – ул. Школьная.

Рельеф участка ровный. Общий уклоном местности с юга на север. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 83,00 до 84,00м.

Проектом предусмотрено два въезда-выезда на территорию строительства с западной стороны на ул. Школьная, ТУ№132/21/23 на организацию (устройство) присоединения (примыкания).

Плотность застройки не превышает нормативных требований.

Инв. № подл.	Взаим. инв №				
	Подп. и дата				
5	-	Зам	35-23	<i>ШКур</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>ШКур</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
82/20-ПЗУ.ТЧ					Лист
					4

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

Согласно п.5 Градостроительного плана земельного участка № RU 61310000-2002:

Земельный участок, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого комплекса имеет простую форму, площадь 0,481 га.

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, водозабора (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред.от 18.06.2019 №703) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4810,00 м².

Согласно 3.2.2.4 СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" строительство многоэтажных жилых домов не запрещается.

п. 3.2.2.4. СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" - Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону (Северный)», «Батайск» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред.от 18.06.2019 №703) «Об утверждении Правил земле-пользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4810,00 м².

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 4810,00 м².

Инв. № подл.	Взаим. инв №	
	Подп. и дата	

5	-	Зам	35-23	<i>ШЖ</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>ШЖ</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

82/20-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность (сектор1).

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

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов определяется в зависимости от местоположения объекта. Коническая поверхность. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. Площадь 6,00 м².

В соответствии с согласованием Южным МТУ Росавиации от 21.12.2020 г. №4713/16/ЮМТУ:

1. Безопасность полетов с учетом построенного (реконструированного, установленного) объекта **обеспечивается**.

2. Строительство объекта **не влияет** на работу систем посадки, средств.

3. Строительство объекта **согласовывается**.

В соответствии с Заключением от 16.12.2020 г. по согласованию размещения высоты объекта: «Строительство жилого 23-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Школьная, 17а, 19»:

1. Объект с координатами в системе ПЗ-90.02 в соответствии с отчетом №13811, подготовленным ООО «Гео-Дон» на основании договора, располагается в границах приаэродромной территории, вне зоны полос воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный). В соответствии с выполненными расчетами объект с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 170 м, как препятствие **не оказывает** влияния на безопасность полетов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный).

2. Согласование утрачивает силу, если согласующие организации не приступили к его реализации в течении 3 лет.

3. Вопрос размещения и высоты объекта: «Строительство жилого 23-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Школьная, 17а, 19», с максимальной абсолютной отметкой верха препятствий в соответствии с отчетом №13811, подготовленным ООО «Гео-Дон», **рассмотрен и согласован**.

В соответствии с техническим отчетом №13811/2:

Инв. № подл.	Взаим. инв №	
	Подп. и дата	

5	-	Зам	35-23	<i>Шкиф</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>Шкиф</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

82/20-ПЗУ.ТЧ

Лист

6

1. Расположение и максимальная высота проектируемого объекта: «Строительство жилого 23-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Школьная, 17а, 19», **не оказывает влияние** на безопасность полетов воздушных судов экспериментальной авиации аэродрома Ростов-на-Дону «Северный», так же в пределах проектируемого объекта не размещаются объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

2. Расположение и максимальная высота проектируемого объекта: «Строительство жилого 23-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Школьная, 17а, 19», **не оказывает влияние** на безопасность полетов воздушных судов экспериментальной авиации аэродрома «Батайск», так же в пределах проектируемого объекта не размещаются объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок частично 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(ред.18.06.2019 №703) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4419,00 м².

В соответствии с Актом №509 государственной историко-культурной экспертизы и Актом №755 археологического обследования земельного участка с целью установления наличия (отсутствия) объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия от 22.06.2021 г. сделаны следующие выводы: в связи с отсутствием объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в границах земельного участка, по проекту «Земельный участок, находящийся по адресу г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Школьная, 17а, 19, кадастровый номер 61:44:0031448:451», сделан вывод экспертизы о том, что хозяйственное освоение **возможно (положительное заключение)**.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв №					Лист
5	-	Зам	35-23	<i>ШЖ</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ	
3	-	Зам	89-23	<i>ШЖ</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	7	

4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами, а также документам об использовании земельного участка.

Общее градостроительное решение территории определено планировочными ограничениями и требованиями Заказчика.

Исходно-разрешительная документация:

- задание на проектирование;
- градостроительный план земельного участка RU61310000-2002;
- инженерно-геодезические изыскания, выполненные ИП Иноземцев А.А. в 2020г.

Объем работ решен в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных норм и правил с четом существующих зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

Земельный участок расположен в территориальной зоне реформирования смешанной застройки Ж-4/7/8 подзона Б. Установлен градостроительный регламент.

Прокладка наружных инженерных коммуникаций по территории площадки строительства принята подземной, в соответствии с условиями примыкания к существующим инженерным сетям. Внутриплощадочные инженерные сети включают в себя: водопровод, бытовую канализацию, электрические сети.

При решении генерального плана предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- выдержаны противопожарные расстояния между проектируемыми и существующими зданиями и сооружениями;
- к проектируемым зданиям обеспечен подъезд пожарной техники по дорогам с твердым покрытием, рассчитанным на нагрузку от пожарных машин;
- отсутствуют тупиковые проезды.

Инв. № подл.	Взаим. инв №	
	Подп. и дата	

5	-	Зам	35-23	<i>ШКур</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>ШКур</i>	02.22
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№док</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>

82/20-ПЗУ.ТЧ

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

Поз.	Наименование	Ед.изм.	Количество	Примечание
1	Общая площадь территории	га	0,4810	
2	Площадь застройки	м ²	772,53	
3	Площадь детских площадок	м ²	290	
4	Площадь твердого покрытия	м ²	2602	
	в том числе площадь подземных сооружений	м ²	36	
5	Площадь озеленения в том числе площадь экопокрытия	м ²	1145,47 225	
6	Плотность застройки	-	0,16	
7	Процент застройки	%	16,06	
8	Коэффициент озеленения	-	0,298	
9	Процент озеленения	%	29,84	
10	Коэффициент использования территории	-	2,94	

Инв. № подл.	Взаим. инв №				
	Подп. и дата				
5	-	Зам	35-23	<i>ШКур</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>ШКур</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
82/20-ПЗУ.ТЧ					Лист
					9

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

При разработке генерального плана предусмотрены инженерно-технические мероприятия по обеспечению отвода атмосферных осадков с территории с помощью вертикальной планировки территории строительства и выполнения ливневой канализации.

Проектные продольные и поперечные уклоны проездов, тротуаров и площадок соответствуют требованиям СП 42.133300.2016.

Не допускается использовать проезды для пожарных автомобилей под стоянку автотранспорта и размещение временных зданий и сооружений.

Основными видами работ по инженерной подготовке территории к строительству являются:

- создание геодезической разбивочной основы (служит для планового и высотного обоснования при выносе необходимых элементов проекта на местность);
- расчистка и планировка территории;
- отвод поверхностных вод.

Для инженерной защиты зданий от геологических процессов вокруг всех зданий и сооружений предусмотрена отмостка. Это позволяет обеспечить сохранность фундаментов от поверхностных вод и сокращает глубину промерзания грунта вокруг сооружений.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаим. инв №	
5	-	Зам	35-23	<i>ШЖ</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
3	-	Зам	89-23	<i>ШЖ</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		10

7. Описание организации рельефа вертикальной планировки.

Вертикальная планировка площадки решена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, с учетом инженерно-геологических условий площадки, в увязке с прилегающей территорией, с учетом создания оптимальных уклонов планируемой поверхности для отвода поверхностных вод.

Отвод воды от здания обеспечивается благодаря решению вертикальной планировки путем придания соответствующего уклона поверхности участка. Водоотвод осуществляется закрытым способом по верху покрытия вдоль бортового камня с последующим сбросом в дождеприемные колодцы. Стоки собираются в стеклопластиковую емкость объемом 85м³, самотеком. Стоки из емкости вывозятся автоцистернами в лицензионную организацию для дальнейшей очистки от примесей.

Для проектируемой площадки принята система сплошной вертикальной планировки рельефа, с сечением горизонталей через 0,10 м (лист 3 графической части «План организации рельефа. М1:500») с учетом нормативного уклона площадки и выполнения оптимального объема земляных работ. Уклон по площадке составляет $i=5-15$ промилей.

Планировочные отметки зданий, автопроездов и площадок приняты в увязке с технологическими требованиями, существующим рельефом и дорогой.

Проектные продольные и поперечные уклоны проездов, тротуаров и площадок соответствуют требованиям СП 42.133300.2016.

Для подсчета необходимой насыпи выполняется план земляных масс (лист 4 графической части «План земляных масс. М1:500»), выполненный методом квадратов. Объемы грунта по площадке приводятся в «Балансе земляных масс» в графической части.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаим. инв №	
5	-	Зам	35-23	<i>ШКур</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
3	-	Зам	89-23	<i>ШКур</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

8. Описание решений по благоустройству.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий, возможности свободного перемещения по проектируемой территории, как автомобилей, так и пешеходов, проектом предусматриваются мероприятия по озеленению, благоустройству. В основном на площадке предусмотрена групповая посадка кустарников и посев газонов. Озеленение газонов должно быть выполнено низкорастущими многолетними травами (рекомендуется мятлик луговой, овсяница красная, райграс пастбищный, которые образуют устойчивый красивый покров с ранней весны до поздней осени).

Благоустройство территории предусматривает устройство тротуаров, пешеходных дорожек, различных площадок и озеленение территории.

Для обеспечения удобства и безопасности пешеходного движения на территории двора, вдоль проезда со стороны входов в подъезды, запроектирован тротуар шириной 2,00 м из фигурных плит. Внутривдворовое пространство разделено на: хозяйственную зону, зону отдыха, спортивную и игровую зону для детей.

Хозяйственная зона включает в себя площадки для мусорных контейнеров. Хозяйственная зона отделена зелеными насаждениями. Мусорные контейнеры с закрывающимися крышками, которые располагаются на площадке с водонепроницаемым твердым покрытием, размер которого превышает площадь основания контейнеров. Площадка оборудуется с трех сторон ветронепроницаемым ограждением, превышающим высоту используемых контейнеров.

В соответствии с приложением №1 Градостроительного плана земельного участка №RU61310000-2002:

1. Минимальный процент озеленения земельного участка 25%.

В соответствии с разделом 82/20-ПЗУ: общая площадь з.у. – 4810 м², площадь озеленения з.у. – 920,47 м², площадь эко покрытия (ТИП III) – 515 м² (площадь детской площадки 290 м² + площадь дорожек 225 м²).

Фактический коэффициент озеленения земельного участка составляет:

$920,47 + 515 / 4810 = 0,298 = 29,84\%$. Разработанный проект **удовлетворяет** данному требованию.

Итого площадь озеленения составляет 1435,47 м², что составляет 29,84% от общей площади земельного участка.

2. Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки – 15% от общей площади многоквартирного жилого дома.

В соответствии с разделом 82/20-АР: общая площадь многоквартирного жилого дома – 14705,79 м²; общая площадь встраиваемых помещений многоквартирного жилого дома – 543,46 м².

Процент встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки составляет:

5	-	Зам	35-23	<i>ШКур</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>ШКур</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

82/20-ПЗУ.ТЧ

Лист

12

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв №
--------------	--------------	--------------

543,46/14705,79x 100%=3,70%. Разработанный проект **удовлетворяет** данному требованию.

3. Коэффициент использования территории – для земельных участков и объектов капитального строительства (где более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные») максимальное значение – 3,0.

В соответствии с разделом 82/20-АР: общая площадь надземной части многоквартирного жилого дома – 14133,97 м². В соответствии с разделом 82/20-ПЗУ: общая площадь з.у. – 4810 м².

Фактический коэффициент использования территории составляет:

14133,97/4810 = 2,94. Разработанный проект **удовлетворяет** данному требованию.

В соответствии с приложением №2 Градостроительного плана земельного участка №RU61310000-2002:

На 1000 человек уровня комфорта жилья «Стандарт» необходимо 210 машиномест на участке строительства для постоянного хранения и для 45 машиномест на участке строительства для временного хранения. Количество жильцов 330. Необходимое количество парковочных мест составляет:

- для постоянного хранения

$210 \cdot 330 / 1000 = 69,3$ машиномест. Принимаем 70 машиномест.

- для временного хранения

$45 \cdot 330 / 1000 = 14,85$ машиномест. Принимаем 15 машиномест.

Общее количество требуемых парковочных мест составляет:

$70 + 15 = 85$ машиномест.

Проектом запроектирована автостоянка на 89 машиномест в том числе 8 мест для ММГН и инвалидов. Разработанный проект **удовлетворяет** данному требованию.

Для встроенных помещений функционального назначения Р.4.24.00 «Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы» для временного хранения легковых автомобилей необходимо предусмотреть 1 место на 60 м² общей площади.

Необходимое количество парковочных мест составляет:

$543,46 / 60 = 9,06$ машиномест. Принимаем 10 машиномест.

Согласно техническому отчету по оценке условий функционирования участка улично-дорожной сети по ул. Школьная в период эксплуатации объекта: «Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону» с разработкой проектных решений по организации (устройству) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Школьная (д. 17а - 19) и парковки (парковочных мест) предусмотрено 45 машиномест в том числе 6 мест для ММГН и инвалидов. Разработанный проект **удовлетворяет** данному требованию.

Общее количество парковочных мест проектируемого здания составляет: 89 машиномест на территории проектируемого участка, 45 машиномест за территори-

Инв. № подл.	Взаим. инв №
	Подп. и дата

5	-	Зам	35-23	<i>ШЖ</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>ШЖ</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

82/20-ПЗУ.ТЧ

Лист

13

ей проектируемого участка (примыкающие к автомобильной дороге общего пользования местного назначения по ул. Школьная) – $89+45=134$ машиноместа. Разработанный проект **удовлетворяет** требованиям.

Покрытие въездов и проезда внутри двора принято из асфальтобетона. При разработке внутрипланировочной структуры были учтены современные требования к внутридворовой территории.

Расчет площадок выполнен согласно Постановлению от 6 марта 2013 года N 25 г. Ростов-на-Дону «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области».

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста необходимо предусмотреть площадью $0,7 \text{ м}^2/\text{чел.}$ Количество жильцов 330. Необходимое количество площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет:

$$330 * 0,7 = 231 \text{ м}^2. \text{ Проектом предусмотрена площадка площадью } 290 \text{ м}^2.$$

Площадки для отдыха взрослого населения необходимо предусмотреть площадью $0,1 \text{ м}^2/\text{чел.}$ Количество жильцов 330. Необходимое количество площадок для отдыха взрослого населения составляет:

$$330 * 0,1 = 33 \text{ м}^2. \text{ Проектом предусмотрена площадка площадью } 110 \text{ м}^2.$$

Площадки для хозяйственных целей и выгула собак необходимо предусмотреть площадью $0,3 \text{ м}^2/\text{чел.}$ Количество жильцов 330. Необходимое количество площадок для хозяйственных целей и выгула собак составляет:

$330 * 0,3 = 99 \text{ м}^2.$ Проектом предусмотрена площадка для выгула собак площадью $107,6 \text{ м}^2$ и площадка под мусорные контейнеры площадью 18 м^2 , общая площадь площадок $125,6 \text{ м}^2$.

В соответствии с приведенных выше расчетами следует, что предусмотренные площади площадок дворового благоустройства соответствуют требованиям Постановления от 6 марта 2013 года N 25 г. Ростов-на-Дону «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области». Зонирование территории в границах земельного участка выполнено в соответствии с п. 2.3 СанПиН 2.1.2.2645-10.

Прилегающий к жилому дому участок максимально озеленен. Предусмотрена посадка деревьев и кустарников лиственных пород. Предусмотрена посадка кустарников в группах с разным временем цветения, устройство газонов и цветников. Зеленые насаждения являются органической частью планировочной структуры и одновременно выполняют санитарно-гигиенические и декоративные функции.

Для ММГН предусмотрены съезды с понижением бордюра до $0,015 \text{ м}$ в местах сопряжения тротуара с автодорогой, также предусмотрены пандусы.

Благоустройство территории представлено на листе 5 графической части «План благоустройства территории. М1:500».

Инв. № подл.	Взаим. инв. №	
	Подп. и дата	

5	-	Зам	35-23	<i>Шкиф</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>Шкиф</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

82/20-ПЗУ.ТЧ

Лист

14

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

Не требуется.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаим. инв №	
5	-	Зам	35-23	<i>Шкиф</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
3	-	Зам	89-23	<i>Шкиф</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		15

10. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.

Проектируемые проезды и парковки предусмотрены из плотного мелкозернистого асфальтобетона, с возможностью проезда пожарных машин.

Тротуары и дорожки приняты из фигурных плит.

Конструкции покрытий приведены в графической части на листе 3 «План организации рельефа. М1:500».

Для доступа пожарной техники к проектируемым зданиям и сооружениям предусматривается устройство пожарного проезда шириной 6,0м на расстоянии 8-10м от оси зданий. Не допускается использовать проезды для пожарных автомобилей под стоянку автотранспорта и размещение временных зданий и сооружений.

Дорожное покрытие укладывается на предварительно уплотненный (коэффициент уплотнения 0,95) и спланированный слой грунта.

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взаим. инв №		
5	-	Зам	35-23	<i>ШЖ</i>	07.23
3	-	Зам	89-23	<i>ШЖ</i>	02.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
82/20-ПЗУ.ТЧ					Лист
					16

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

Проектом предусмотрено два въезда/выезда на территорию строительства с восточной стороны на ул. Школьная.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,015 м, что делает возможным более удобный съезд ММГН на креслах колясках.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаим. инв №	
5	-	Зам	35-23	<i>Шкиф</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ	
3	-	Зам	89-23	<i>Шкиф</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Лист	
						17	

12. Используемые нормативные и ссылочные документы.

1. СП 42.13330.2016 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
2. СП 4.13130.2013. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
3. СП 44.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87* "Административные и бытовые здания";
4. СП 131.13330.2020 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*;
5. СП 113.13330.2016 актуализированная редакция СНиП 21-02-99* "Стоянки автомобилей";
6. СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция";
7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (с изменениями на 25 апреля 2014 года);
8. ГОСТ 21.508-93 Правила выполнения рабочих чертежей генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов;
9. ГОСТ 21.1101-2013 "СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации.

Инв. № подл.	Взаим. инв №		Подп. и дата			82/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
5	-	Зам	35-23	<i>ШКур</i>	07.23		18
3	-	Зам	89-23	<i>ШКур</i>	02.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

13. Графическая часть

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взаим. инв №					
5	-	Зам	35-23	<i>Шкиф</i>	07.23	82/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
3	-	Зам	89-23	<i>Шкиф</i>	02.22		19
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№док</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА



Проектируемая площадка
с кадастровым №61:44:0031448:451

Лист	Наименование	Примечания
1	Общие данные	
2	Разбивочный план. М1:500	
3	План организации рельефа. М1:500	
4	План земляных масс. М1:500	
5	План благоустройства территории. М1:500	
6	Сводный план инженерных сетей. М1:500	
7	Схема движения транспортных средств. План обеспечения потребности инвалидов. М1:500	
8	Информация о границах зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
(в границе отвода)

Общая площадь территории	га	0,4810
Площадь застройки	м2	772,53
Площадь детских площадок, экопокрытие	м2	290
Площадь твердого покрытия	м2	2602
в том числе площадь подземных сооружений	м2	36
Площадь озеленения	м2	1145,47
в том числе площадь экопокрытия дорожек	м2	225
Коэффициент застройки	%	16,06
Коэффициент озеленения	%	29,84
Коэффициент использования территории		2,94

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ДОКУМЕНТОВ

Обозначения	Наименование	Примечания
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.	
СП 118.13330.2012	Общественные здания и сооружения.	
СП 4.13130.2013	Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты.	
т.п. 310-5-4	Малые архитектурные формы и элементы благоустройства жилых зон и микрорайонов.	

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

- Генеральный план разработан на основании договора 82/20.
- Чертежи генерального плана разработаны на основании топогеодезического плана площадки, выданного заказчиком, в масштабе 1:500.
 - Система высот Балтийская.
 - За исходную отметку при строительстве принять отметку верха крышки колодца сети бытовой канализации с абсолютным значением Н=83,78.
 - Перед началом производства земляных работ вызвать представителей организаций, эксплуатирующих подземные коммуникации, для уточнения их месторасположения и предупреждения повреждений. Земляные работы производить в присутствии представителей, эксплуатирующих подземные коммуникации.

6	-	Зам	35-23	Шкив	07.23
5	-	Зам	28-23	Шкив	07.23
3	-	Зам	89-23	Шкив	02.23
2	-	Зам	51	Шкив	05.22
1	-	Зам	1	Шкив	01.22
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кныш			Шкив	02.23
Проверил	Волков			Шкив	02.23
ГИП	Волков			Шкив	02.23
Н. контр.	Хомяк			Шкив	02.23

Проект выполнен в соответствии с действующими строительными нормами и правилами и предусматривает решения, обеспечивающие взрывную, взрыво-пожарную и пожарную безопасность при соблюдении установленных правил безопасности эксплуатации здания, и соответствуют требованиям экологических и санитарно-гигиенических норм.

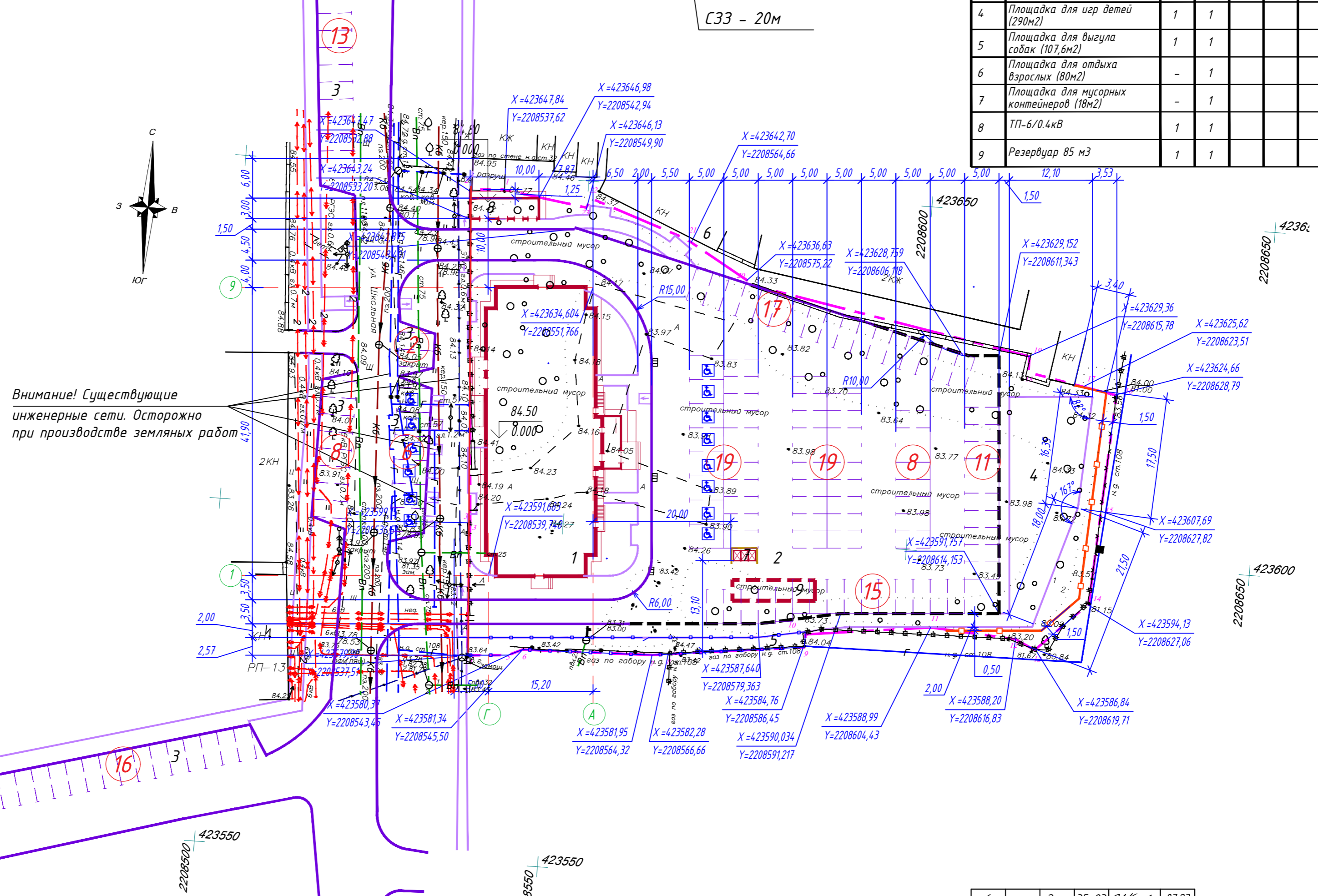
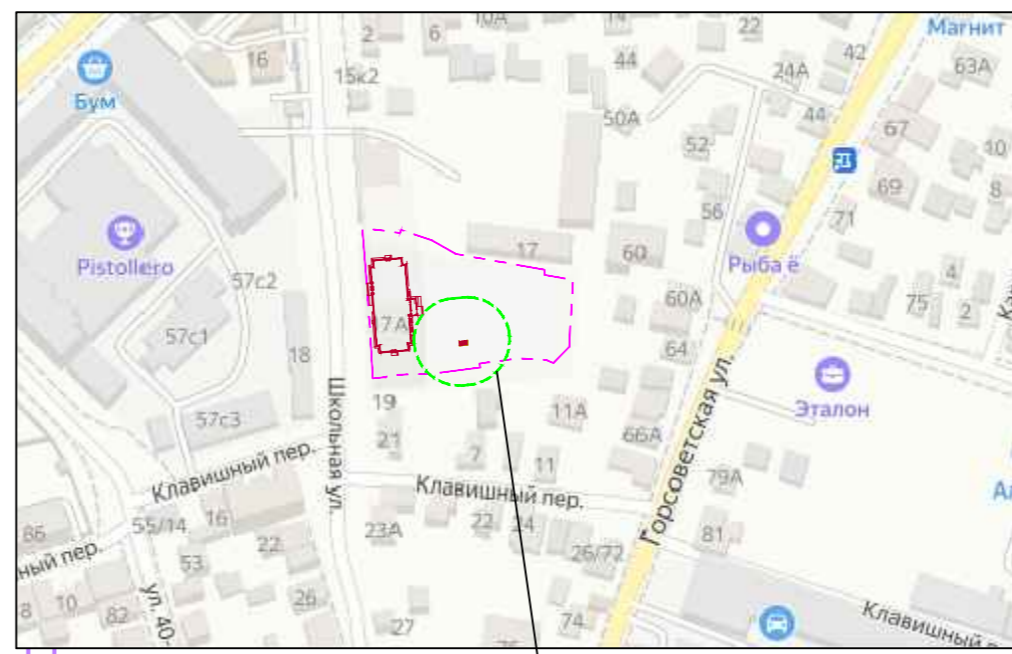
Главный инженер проекта

82/20-ПЗУ.ГЧ			
«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове -на -Дону.»			
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	1
Общие данные		ООО "ОДПР" г. Ростов-на-Дону	

Номер по плану	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом	23	1	198	198	772,53	772,53	14 705,79	14 705,79	57 086,48	57 086,48
2	Парковка для постоянного (74 места) и временного (15 мест) хранения машин в т.ч. 8 мест для ММГН и инвалидов	1	1								
3	Парковочные места автомобильной дороги общего пользования местного назначения по ул. Школьная (45 мест в т.ч. 6 мест для ММГН и инвалидов)	1	1								
4	Площадка для игр детей (290м2)	1	1								
5	Площадка для выгула собак (107,6м2)	1	1								
6	Площадка для отдыха взрослых (80м2)	-	1								
7	Площадка для мусорных контейнеров (18м2)	-	1								
8	ТП-6/0,4кВ	1	1								
9	Резервуар 85 м3	1	1								

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка с кадастровым номером 61444.003144.48.451
	Проектируемый бортовой камень БР100.30.15
	Проектируемый бортовой камень БР600.60.20-A-IV
	Проектируемый бортовой камень БР100.20.8
	Проектируемое ограждение
	Существующее щебеночное покрытие
	Проектируемые здания и сооружения
	Проектируемые здания и сооружения подземно
	Существующие здания и сооружения
	Существующее асфальтовое покрытие
	Площадки для мусорных контейнеров
	Проектная отметка чистого пола первого этажа
	Проектируемые открытые автостоянки с твердым покрытием
	Количество парковочных мест
	Ограждение площадки для выгула собак



Внимание! Существующие инженерные сети. Осторожно при производстве земляных работ

- Примечания:
- Общие примечания приведены на листе 1.
 - Размеры на чертеже даны в метрах.
 - Привязка площадки произведена в координатах X, Y в МСК.
 - ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".

6	-	Зам	35-23	Шкн	07.23
5	-	Зам	28-23	Шкн	07.23
3	-	Зам	89-23	Шкн	02.23
2	-	Зам	51	Шкн	05.22
1	-	Зам	1	Шкн	01.22
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кныш			Шкн	02.23
Проверил	Волков			Шкн	02.23
ГИП	Волков			Шкн	02.23
Н. контр.	Хомяк			Шкн	02.23

82/20-ПЗУ.ГЧ

«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове -на -Дону.»

Схема планировочной организации земельного участка

Разбивочный план
М 1:500

Стадия	Лист	Листов
П	2	

ООО "ОДПР"
г. Ростов-на-Дону

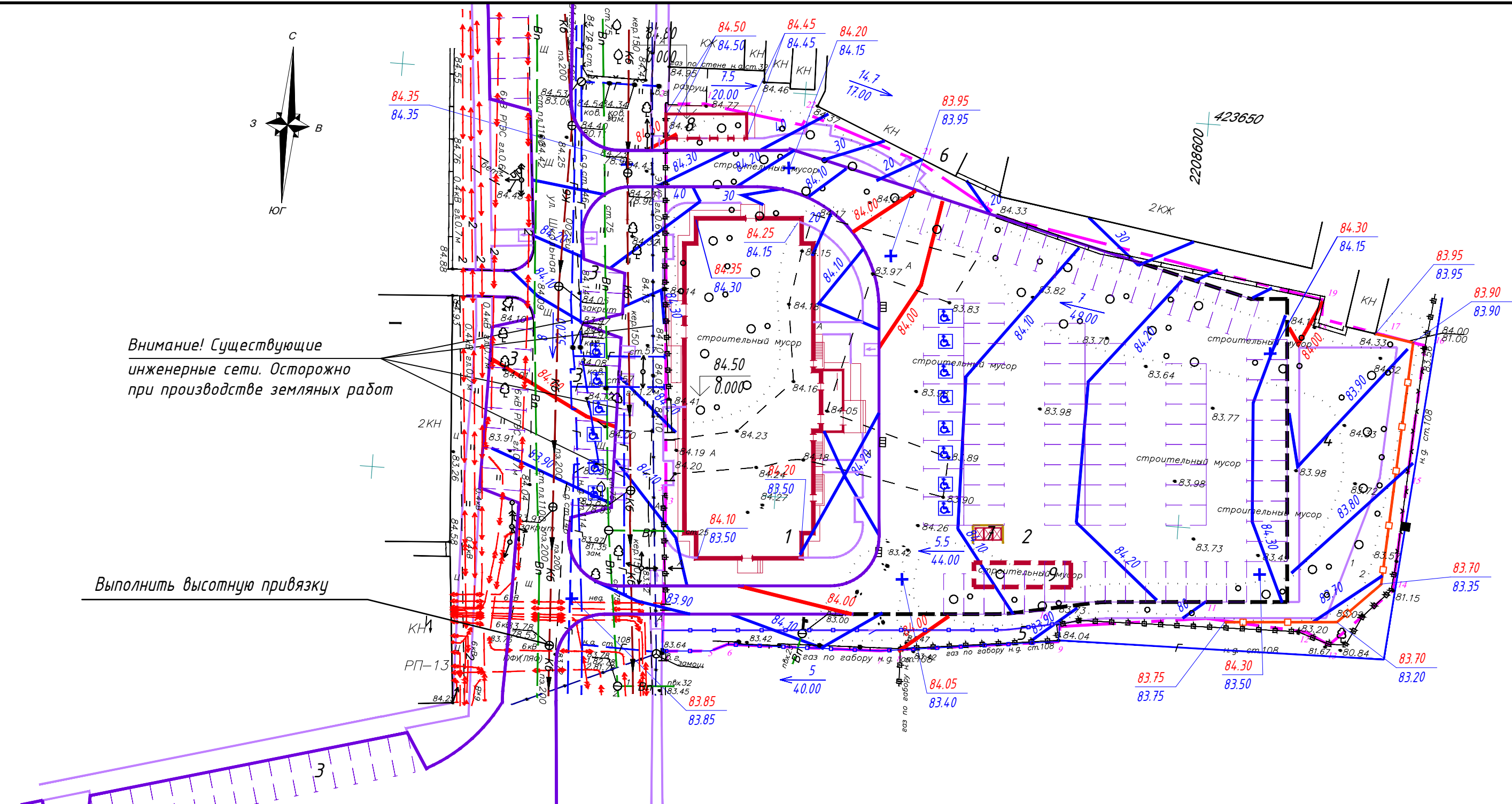
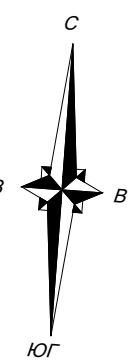
Формат А 2

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

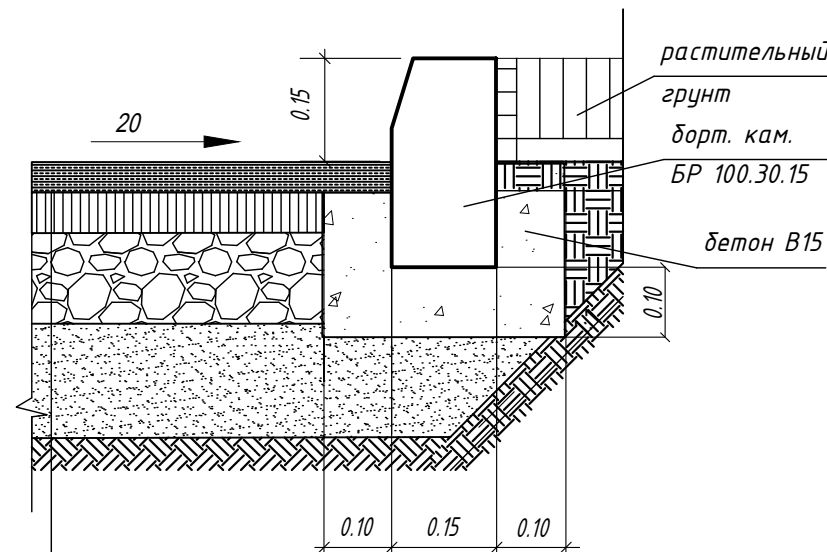
Инв. № подл.



Внимание! Существующие инженерные сети. Осторожно при производстве земляных работ

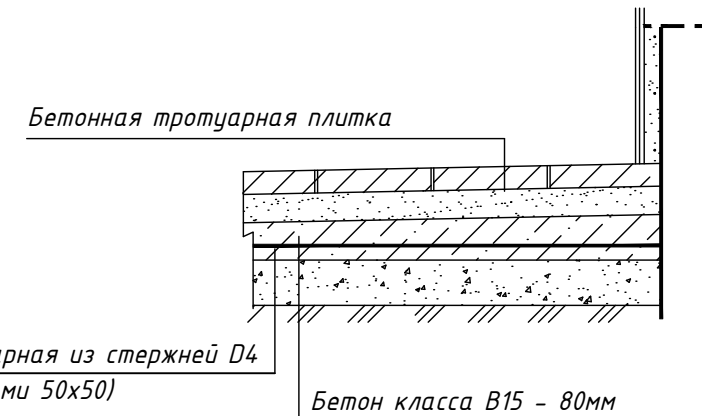
Выполнить высотную привязку

КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ИЗ АСФАЛЬТОБЕТОНА (ТИП I)



Щебеночно-мастичный асфальтобетон, смесь ЩМА-15 (ГОСТ 31015-2002) на П5В - 0.05м
 Асфальтобетон плотный горячий крупнозернистый (тип Б, марка II (ГОСТ 9128-97*)) на П5В марки 60/90 - 0.07м
 Щебень фр.20-40 с заклиной фракционированным мелким щебнем - 0.25м
 Песчано-гравийная смесь - 0.30м
 Уплотненный грунт основания Купл.>0.95

КОНСТРУКЦИЯ ТРОТУАРОВ ИЗ ФИГУРНЫХ ПЛИТ (у здания при устройстве отмоски)



Примечания:

1. Общие примечания помещены на листе 1.
2. Объемы работ приведены на листе 4.
3. Типы покрытий показаны на листе 5.
4. ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".

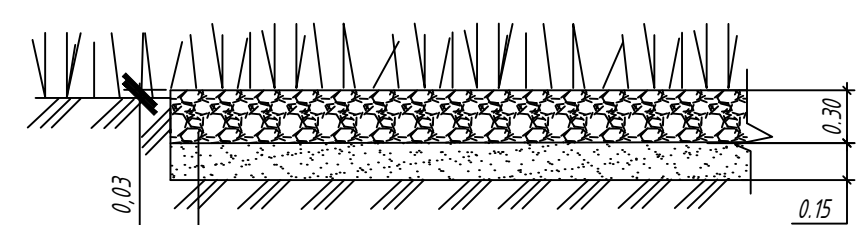
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			Этажей	квартир	застройки		общая		Зданий	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	23	1	198	198	772,53	772,53	14 705,79	14 705,79	57086,48	57086,48
2	Парковка для постоянного (74 места) и временного (15 мест) хранения машин в т.ч. 8 мест для ММГН и инвалидов	1	1								
3	Парковочные места автомобильной дороги общего пользования местного назначения по ул. Школьная (45 мест в т.ч. 6 мест для ММГН и инвалидов)	1	1								
4	Площадка для игр детей (290м2)	1	1								
5	Площадка для выгула собак (107,6м2)	1	1								
6	Площадка для отдыха взрослых (80м2)	-	1								
7	Площадка для мусорных контейнеров (18м2)	-	1								
8	ТП-6/0.4кВ	1	1								
9	Резервуар 85 м3	1	1								

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Проектная отметка чистого пола первого этажа		Проектируемые горизонталы
	Отметка, принятая по поверхности планировки Существующая отметка земли		Переломная точка
	Уклон в промилле Расстояние, м		

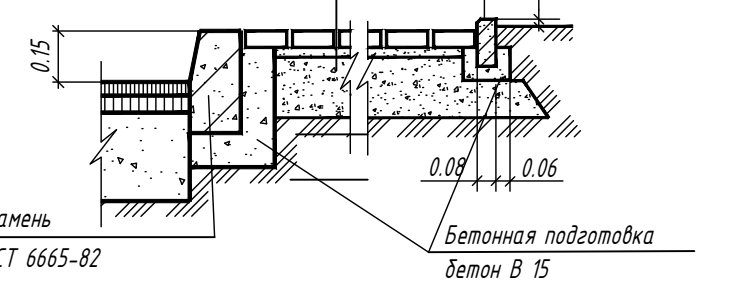
КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ДЕТСКОЙ ПЛОЩАДКИ И ПРОГУЛОЧНЫХ ДОРОЖЕК (ТИП III)



Газонная решетка
 Щебень фр.40-70 ГОСТ 8267-93* 60%, растительный грунт 40% - 0.30
 Песок среднекрупнозернистый ГОСТ 8736-93* - 0.15
 Полотно изглопробивное М "КМ2" Дорнит -3
 Уплотненный грунт основания Купл.>0.95
 - площадка включается в площадь газона т.к. засеивается травой

КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ТРОТУАРОВ ИЗ ФИГУРНЫХ ПЛИТ (ТИП II)

Плита тротуарная фигурная - 0.06 м
 Сухая цементно-песчаная смесь - 0.05 м
 Щебень "4.00" по ГОСТ 8267-93 - 0.15 м
 Уплотненный грунт основания Купл.>0.95

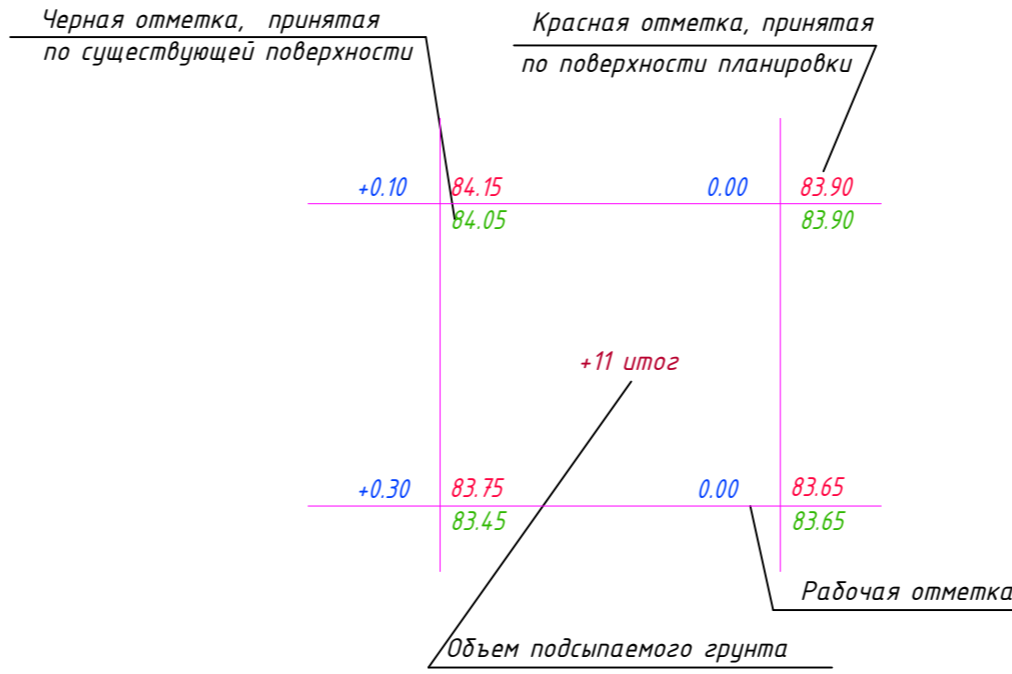


Ж/бетонный бортовой камень марки БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-82
 Бетонная подготовка бетон В 15

6	-	Зам	35-23	Скв	07.23
5	-	Зам	28-23	Скв	07.23
3	-	Зам	89-23	Скв	02.23
2	-	Зам	51	Скв	05.22
1	-	Зам	1	Скв	01.22
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кныш	Скв			02.23
Проверил	Волков	Скв			02.23
ГИП	Волков	Скв			02.23
Н. контр.	Хомяк	Скв			02.23

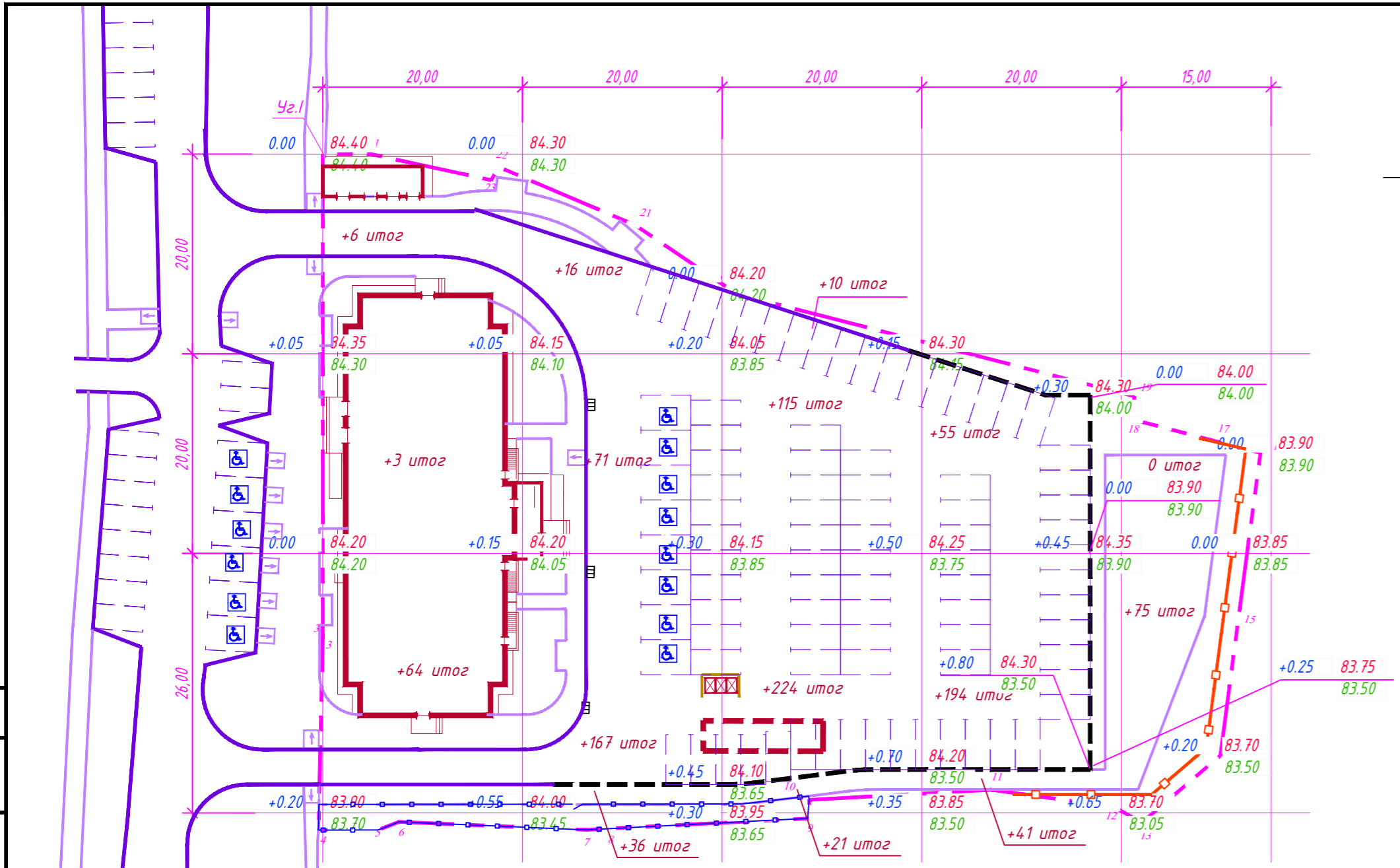
82/20-ПЗУ.ГЧ		
«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове -на -Дону.»		
Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
	П	3
План организации рельефа М 1:500	ООО "ОДПР" г. Ростов-на-Дону	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



ОБЪЕМЫ РАБОТ

Наименование работ	един. изм.	Количество
Рубка деревьев с корчевкой пней	шт	17
Разборка существующего асфальтового покрытия на h=0,08м	м2	490
Разработка грунта в выемке с вывозом	м3	874
Устройство корыта под покрытие	м3	1990
Планировка дна корыта под покрытие	м2	3305
Устройство покрытия автопроездов из асфальтобетона (ТИП I)	м2	2525
Устройство покрытия тротуаров из фигурных плит (ТИП II)	м2	265
Устройство покрытия детской площадки и прогулочных дорожек (ТИП III)	м2	515
Установка бортового камня марки БР100.30.15	мп	180
Установка бортового камня марки БР100.20.8	мп	355
Установка бортового камня марки БР600.60.20-A-IV	мп	112
Подвоз растительного грунта для озеленения	м2	92
Объемы работ по благоустройству смотри лист 5		



Итого, м3	Баланс земляных масс					Всего, м3
	Насыпь	290	370	290	75	
Выемка	-	-	-	-	-	-
Итого	73	290	370	290	75	1098

БАЛАНС ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

УКАЗАНИЯ К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ

- 1 Земляные работы производить в соответствии с СП 45.13330.2012 "Земляные сооружения, основания и фундаменты".
- 2 Производство земляных работ разрешается только после выполнения геодезических работ по выносу в натуре земляного сооружения и постановки соответствующих разбивочных знаков.
- 3 Перед отсыпкой насыпи строительную площадку необходимо полностью очистить от снега. Подготовку поверхности при выполнении обратных засыпок котлованов и траншей выполнять путем уборки со дна их древесных и других разлагающихся отходов строительного производства и бытового мусора.
- 4 Наличие снега и льда в земляном полотне не допускается. Укладка грунта во время сильных снегопадов и метелей должна прекращаться. Перед возобновлением работ засыпанные снегом участки должны быть очищены.

Наименование работ и объемов грунта	Количество, м3	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Планировка территории	1098	-
2. Избыточный грунт от устройства:		
корыта под озеленение и площадок с дор. покр.	-	2082
3. Поправка на остаточное разрыхление грунта (1.1)	110	-
ИТОГО	1208	2082
4. Избыток грунта	874	-
БАЛАНС	874	874

Примечания:

1. Общие примечания приведены на листе 1.
2. Красные отметки приняты по верху покрытия и по поверхности планировки.
3. Разбивку площадки на квадраты 20х20 произвести от точки N1 угла отвода участка Уг.1.
4. Толщина корыта равна:
 - для автопроездов из асфальтобетонна (ТИП I) - 0.67м;
 - для тротуаров с покрытием из фигурных плит (ТИП II) - 0.25м;
 - для детских площадок (ТИП III) - 0.45м;
 - для газонов и цветников - 0.10м.
5. ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".

№	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
6	-	Зам	35-23	СЖИ	07.23	
5	-	Зам	28-23	СЖИ	07.23	
3	-	Зам	89-23	СЖИ	02.23	
2	-	Зам	51	СЖИ	05.22	
1	-	Зам	1	СЖИ	01.22	
Разраб.	Кныш			СЖИ	02.23	
Проверил	Волков			СЖИ	02.23	
ГИП	Волков			СЖИ	02.23	
Н. контр.	Хомяк			СЖИ	02.23	

82/20-ПЗУ.ГЧ

«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове -на -Дону.»

Схема планировочной организации земельного участка

План земельных масс М 1:500

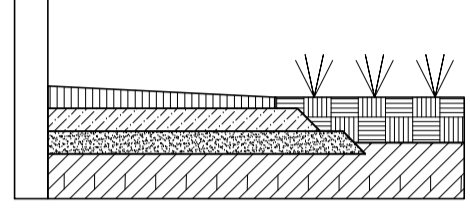
ООО "ОДПР" г. Ростов-на-Дону

Формат А4 х3

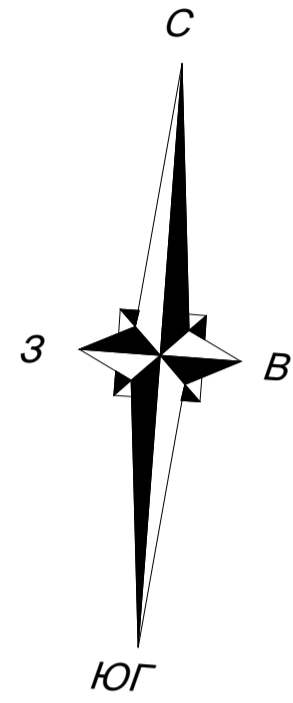
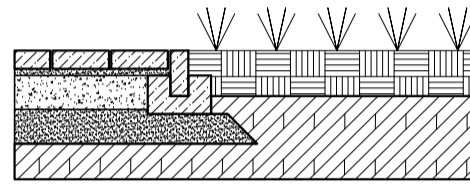
ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

№ по плану	Наименование породы и вида насаждения	Возраст, лет	Кол. шт.	Примечания
1	Сирень обыкновенная	Саженцы	10	Подсыпка раст. грунта 100%
2	Вейгела "Rosea"	Саженцы	7	-----
3	Форзиция	Саженцы	35	-----
4	Цветники почвопокровные, м2		200	Подсыпка раст. грунта 10 см
5	Посев газонов, м2 (интэлл. луговой 40%, обсеянная крапива 35%, райграс пастбищный 25%)		720	-----

КОНСТРУКЦИЯ СОПРЯЖЕНИЯ ОТМОСТКИ С ГАЗОНОМ



КОНСТРУКЦИЯ СОПРЯЖЕНИЯ ТРОТУАРА С ГАЗОНОМ



ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Типовой проект
Скамья ТИП I	шт.	7	310-5-4
Урна с пельтицей 9-2 Код: 151326	шт.	7	000 "Димарин"
Ограждение контейнера для сбора ТБО	шт./м	1/13	0А0 «Спецтранс»
Контейнер для сбора ТБО ЛУ-10*	шт.	3	000 "Левар Групп"
КОМРАН Домик и садик	шт.	1	
КОМРАН Любитель приключений	шт.	1	
КОМРАН Пятиугольная песочница	шт.	1	
КОМРАН Мега Башня с крышей и навесом	шт.	1	
КОМРАН Двойная башенка с туннелем	шт.	1	
КОМРАН Вертушка	шт.	1	
КОМРАН Комбинация с туннелем	шт.	1	
КОМРАН Пчелка	шт.	1	
КОМРАН Навесик	шт.	2	
КОМРАН Однорядная пружина	шт.	1	

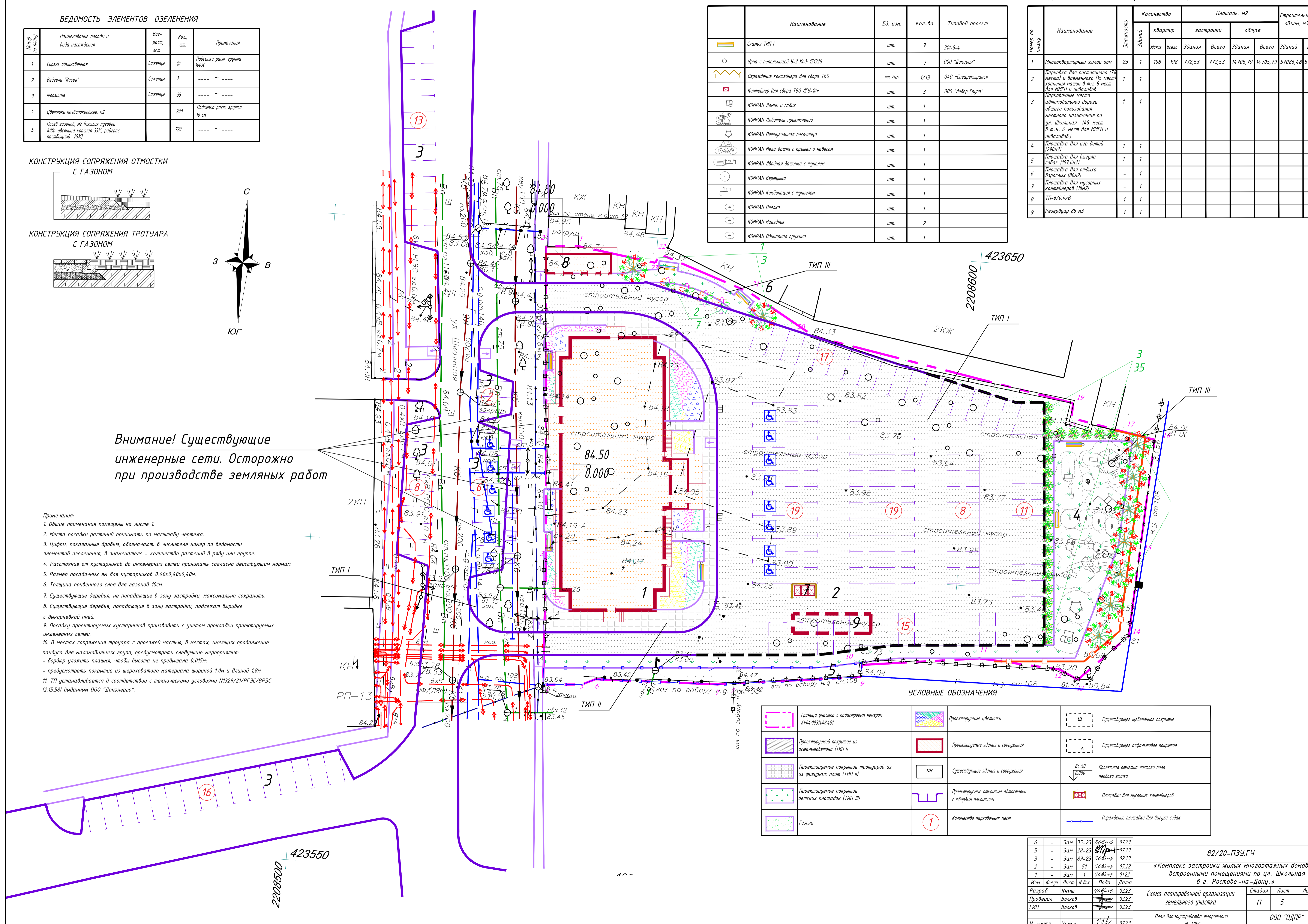
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование	Этажность	Здания	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
				квартир	всего	здания	всего	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом	23	1	198	198	772,53	772,53	14 705,79	14 705,79
2	Парковка для постоянного (14 мест) и временного (15 мест) хранения машин в т.ч. 8 мест для ММГН и инвалидов	1	1						
3	Парковочные места автомобильной дороги общего пользования местного назначения по ул. Школьная (45 мест в т.ч. 6 мест для ММГН и инвалидов)	1	1						
4	Площадка для игр детей (290м2)	1	1						
5	Площадка для выгула собак (107,0м2)	1	1						
6	Площадка для отдыха взрослых (90м2)	-	1						
7	Площадка для мусорных контейнеров (10м2)	-	1						
8	ТП-6/0,4кВ	1	1						
9	Резервуар 85 м3	1	1						

Внимание! Существующие инженерные сети. Осторожно при производстве земляных работ

Примечания:

- Общие примечания помещены на листе 1.
- Места посадки растений принимать по масштабу чертежа.
- Цифры, показанные дробью, обозначают: в числителе номер по ведомости элементов озеленения, в знаменателе - количество растений в ряду или группе.
- Расстояние от кустарников до инженерных сетей принимать согласно действующим нормам.
- Размер посадочных ям для кустарников 0,40x0,40x0,40м.
- Толщина почвенного слоя для газонов 10см.
- Существующие деревья, не попадающие в зону застройки, максимально сохранить.
- Существующие деревья, попадающие в зону застройки, подлежат вырубке с выкорчевкой пней.
- Посадку проектируемых кустарников производить с учетом прокладки проектируемых инженерных сетей.
- В местах сопряжения тротуара с проезжей частью, в местах, имеющих продолжение пандуса для маломобильных групп, предусмотреть следующие мероприятия:
 - двордер уложить плашмя, чтобы высота не превышала 0,015м;
 - предусмотреть покрытие из шероховатого материала шириной 1,0м и длиной 1,8м.
- ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка с кадастровым номером 6144-003148-451		Проектируемые цветники		Существующее щебеночное покрытие
	Проектируемое покрытие из асфальтобетона (ТИП I)		Проектируемые здания и сооружения		Существующее асфальтовое покрытие
	Проектируемое покрытие тротуаров из из фигурных плит (ТИП II)		Существующие здания и сооружения		Проектная отметка чистого пола первого этажа
	Проектируемое покрытие детских площадок (ТИП III)		Проектируемые открытые отмостоки с твердым покрытием		Площадки для мусорных контейнеров
	Газоны		Количество парковочных мест		Ограждение площадки для выгула собак

№	Изм.	Кол.	Лист	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
6	-	Зам	35-23	07.23				
5	-	Зам	28-23	07.23				
3	-	Зам	09-23	02.23				
2	-	Зам	51	05.22				
1	-	Зам	1	01.22				
Изм.	Кол.	Лист	И. док.	Подп.	Дата			
Разработчик	Кныш	02.23						
Проверил	Волков	02.23						
ГИП	Волков	02.23						
Н. контр.	Хомяк	02.23						

82/20-ПЗУ.ГЧ

«Комплекс застройки жилых многоквартирных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону.»

Схема планировочной организации земельного участка

План благоустройства территории М 1:250

ООО "ОДПР" г. Ростов-на-Дону

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

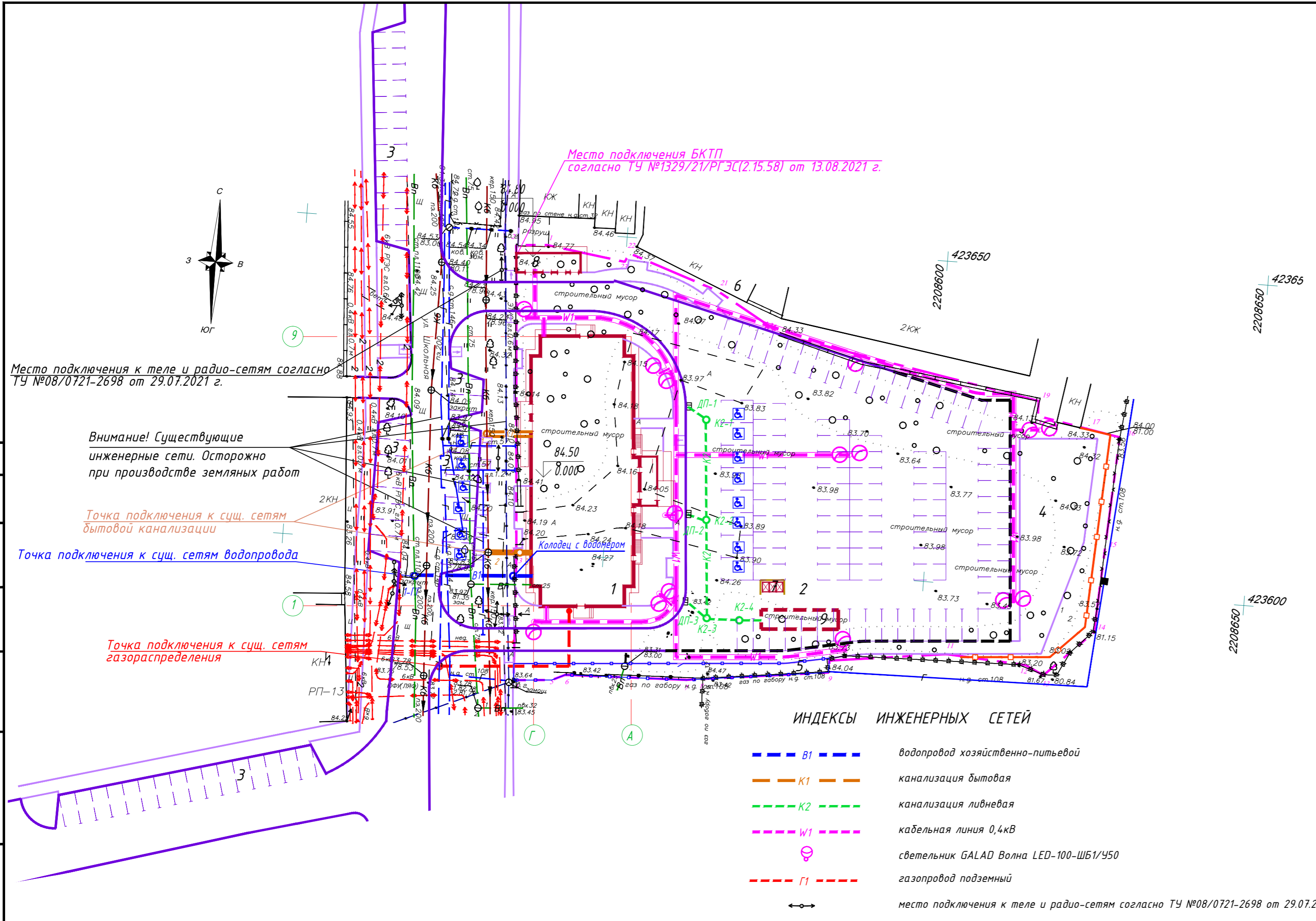
Номер по плану	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом	23	1	198	198	772,53	772,53	14 705,79	14 705,79	57086,48	57086,48
2	Парковка для постоянного (74 места) и временного (15 мест) хранения машин в т.ч. 8 мест для ММГН и инвалидов	1	1								
3	Парковочные места автомобильной дороги общего пользования местного назначения по ул. Школьная (45 мест в т.ч. 6 мест для ММГН и инвалидов)	1	1								
4	Площадка для игр детей (290м2)	1	1								
5	Площадка для выгула собак (107,6м2)	1	1								
6	Площадка для отдыха взрослых (80м2)	-	1								
7	Площадка для мусорных контейнеров (18м2)	-	1								
8	ТП-6/0,4кВ	1	1								
9	Резервуар 85 м3	1	1								

Примечания:

- Общие примечания приведены на листе 1.
- Данный чертеж является увязочным, на основании разработанных сетей:
 - система наружного электроснабжения;
 - система наружного водоснабжения и водоотведения.
- ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".

6	-	Зам	35-23	СЖИ	07.23
5	-	Зам	28-23	СЖИ	07.23
3	-	Зам	89-23	СЖИ	02.23
2	-	Зам	51	СЖИ	05.22
1	-	Зам	1	СЖИ	01.22
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кныш			СЖИ	02.23
Проверил	Волков			СЖИ	02.23
ГИП	Волков			СЖИ	02.23
Н. контр.	Хомяк			СЖИ	02.23

82/20-ПЗУ.ГЧ		
«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове -на -Дону.»		
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия
П		Лист
Листов		6
Сводный план инженерных сетей М 1:500		ООО "ОДПР" г. Ростов-на-Дону



Согласовано	
Взят инв. №	
Лист и дата	
Инв. № подл.	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Здания	Всего	застройки		общая		Зданий	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	23	1	198	198	772,53	772,53	14 705,79	14 705,79	57086,48	57086,48
2	Парковка для постоянного (74 места) и временного (15 мест) хранения машин в т.ч. 8 мест для ММГН и инвалидов	1	1								
3	Парковочные места автомобильной дороги общего пользования местного назначения по ул. Школьная (45 мест в т.ч. 6 мест для ММГН и инвалидов)	1	1								
4	Площадка для игр детей (290м ²)	1	1								
5	Площадка для выгула собак (107,6м ²)	1	1								
6	Площадка для отдыха взрослых (80м ²)	-	1								
7	Площадка для мусорных контейнеров (18м ²)	-	1								
8	ТП-6/0.4кВ	1	1								
9	Резервуар 85 м ³	1	1								

Примечания:

- Общие примечания приведены на листе 1.
- Данный лист выполнен на основании разбивочного плана.
- В проекте предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения ММГН по участку и к входам в подъезды жилого дома с учетом требований СП 4.2.13330.
- Ширина проездов принята 4,5-6м.
- ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО "Донэнерго".

6	-	Зам	35-23	Кныш	07.23
5	-	Зам	28-23	Волков	07.23
3	-	Зам	89-23	Кныш	02.23
2	-	Зам	51	Кныш	05.22
1	-	Зам	1	Кныш	01.22
Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кныш			Кныш	02.23
Проверил	Волков			Волков	02.23
ГИП	Волков			Волков	02.23
Н. контр.	Хомяк			Хомяк	02.23

82/20-ПЗУ.ГЧ

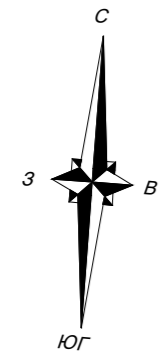
«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону.»

Схема планировочной организации земельного участка

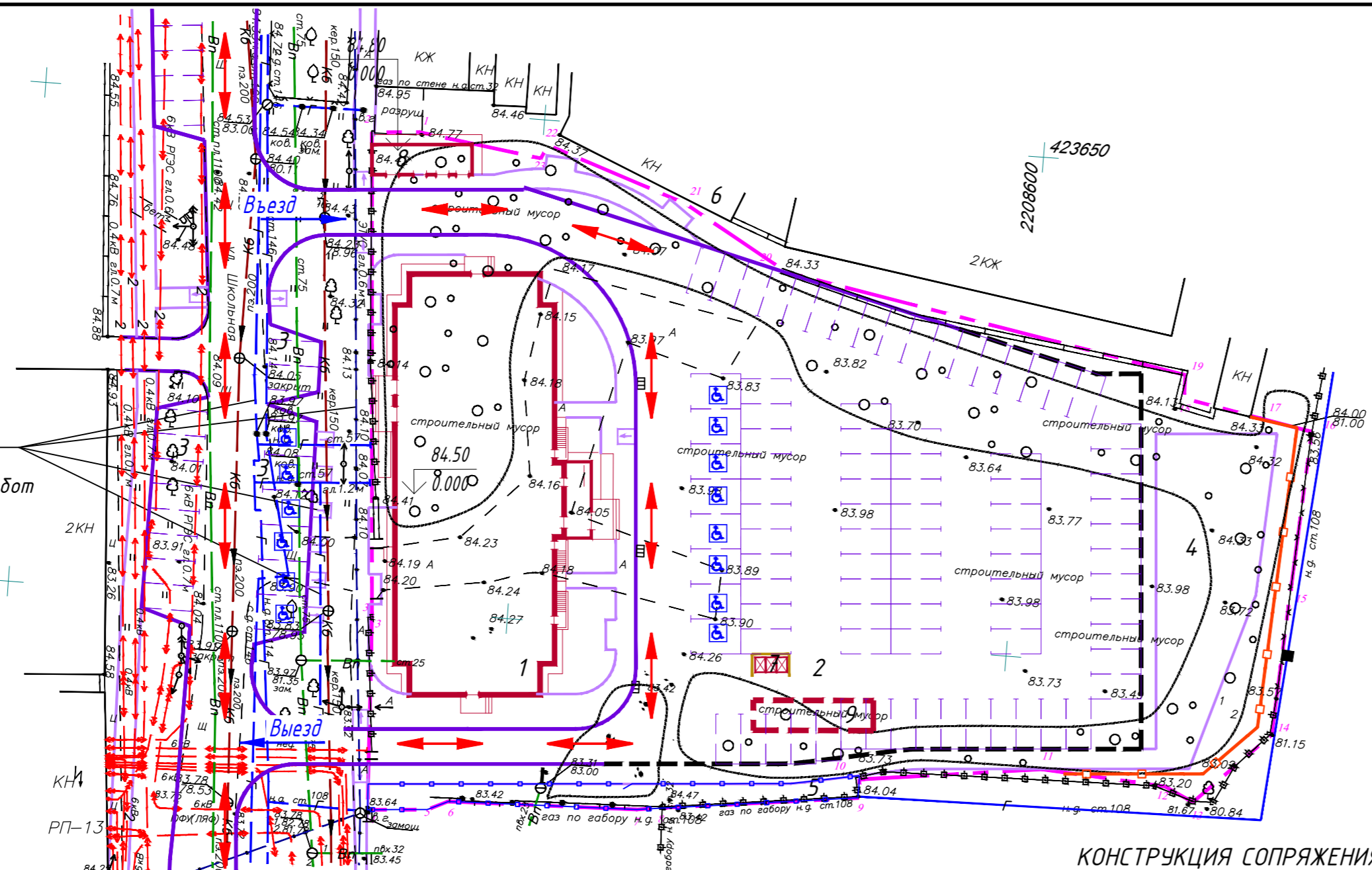
План обеспечения потребности инвалидов. Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М1:500

ООО "ОДПР" г. Ростов-на-Дону

Формат А4х3



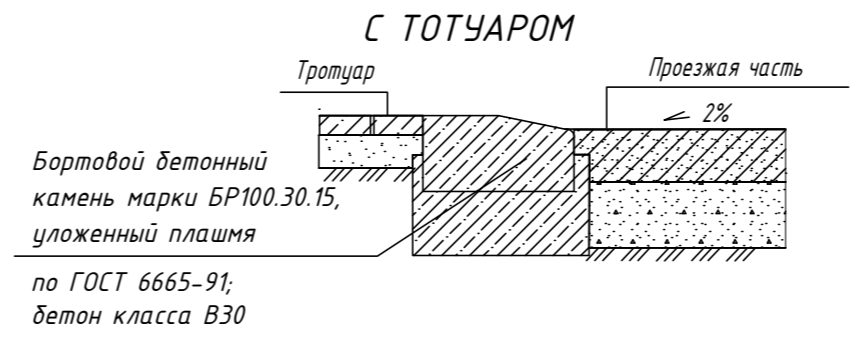
Внимание! Существующие инженерные сети. Осторожно при производстве земляных работ



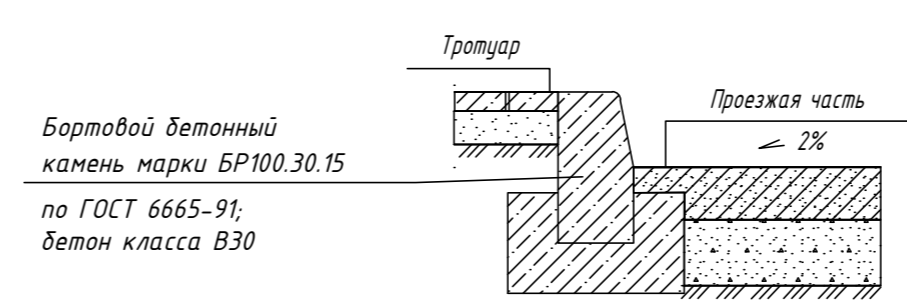
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка с кадастровым номером 61:44:0031448:451		Проектируемые здания и сооружения		Существующее щебеночное покрытие
	Проектируемый бортовой камень БР100.30.15		Проектируемые здания и сооружения подземно		Существующее асфальтовое покрытие
	Проектируемый бортовой камень БР100.20.8		Существующие здания и сооружения		Направление движения автотранспорта
	Проектируемый бортовой камень БР600.60.20-А-IV		Проектируемые открытые автостоянки с твердым покрытием		Пандус для ММГН
	Проектируемое ограждение		Проектная отметка чистого пола первого этажа		Ограждение площадки для выгула собак
	Площадки для мусорных контейнеров				

КОНСТРУКЦИЯ СОПРЯЖЕНИЯ ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ С ТРОТУАРОМ



КОНСТРУКЦИЯ СОПРЯЖЕНИЯ ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ С ТРОТУАРОМ

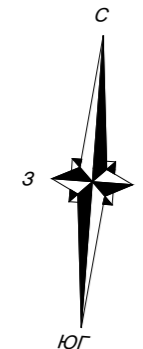


Согласовано

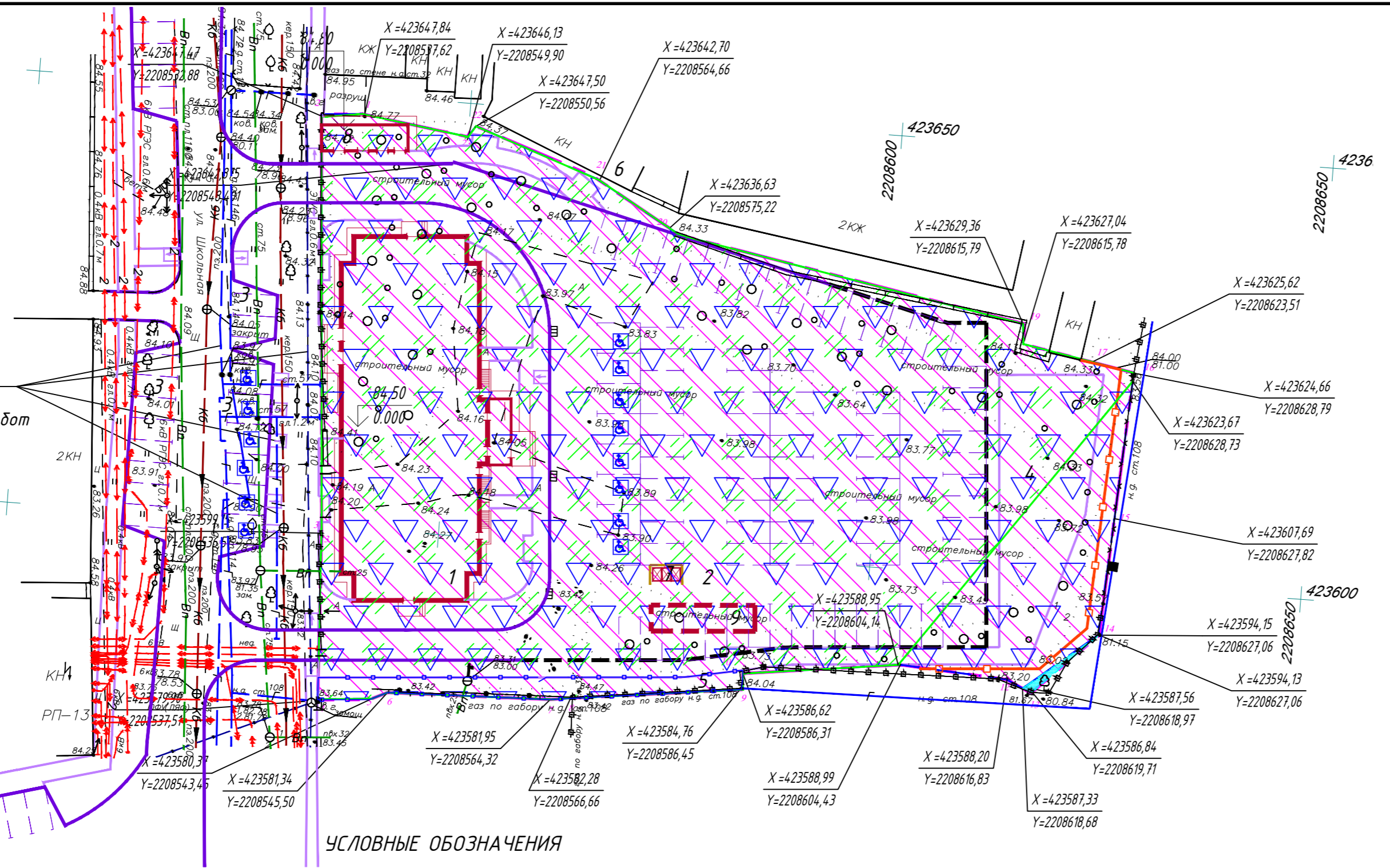
Взам. инв. N

Лист и дата

Инв. N подл.



Внимание! Существующие инженерные сети. Осторожно при производстве земляных работ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка с кадастровым номером 61:44:003144:8:451 Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону" (Центральный), "Батайск", "Ростов-на-Дону" (Северный) (Подзона N6)		Проектируемые здания и сооружения		Проектируемый бортовой камень БР600.60.20-A-IV		Проектная отметка чистого пола первого этажа
	Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону" (Северный) (Подзона N5)		Проектируемые здания и сооружения подземно		Площадки для мусорных контейнеров		Проектируемые открытые автостоянки с твердым покрытием
	Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону" (Северный) (Подзона N3 (Внутренняя горизонтальная поверхность) Подзона N5)		Существующие здания и сооружения		Проектируемый бортовой камень БР100.30.15		Ограждение площадки для выгула собак
	Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону" (Северный) (Подзона N3 (Коническая поверхность))		Существующее асфальтовое покрытие		Проектируемый бортовой камень БР100.20.8		
	Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия		Существующее щебеночное покрытие		Проектируемое ограждение		

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			Здания	Всего	застройки		общая		Зданий	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	23	1	198	198	772,53	772,53	14 705,79	14 705,79	57086,48	57086,48
2	Парковка для постоянного (74 места) и временного (15 мест) хранения машин в т.ч. 8 мест для ММГН и инвалидов	1	1								
3	Парковочные места автомобильной дороги общего пользования местного назначения по ул. Школьная (45 мест в т.ч. 6 мест для ММГН и инвалидов)	1	1								
4	Площадка для игр детей (290м2)	1	1								
5	Площадка для выгула собак (107,6м2)	1	1								
6	Площадка для отдыха взрослых (80м2)	-	1								
7	Площадка для мусорных контейнеров (18м2)	-	1								
8	ТП-6/0.4кВ	1	1								
9	Резервуар 85 м3	1	1								

Примечания:

- Общие примечания приведены на листе 1.
- Земельный участок полностью расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону (Северный)», «Батайск». Земельный участок частично расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками культурного (в т.ч. археологического) наследия.
- ТП устанавливается в соответствии с техническими условиями N1329/21/РГЭС/ВРЭС (2.15.58) выданным ООО «Донэнерго».

6	-	Зам	35-23		07.23
5	-	Зам	28-23		07.23
3	-	Зам	89-23		02.23
2	-	Зам	51		05.22
1	-	Зам	1		01.22
Разраб.	Кныш				02.23
Проверил	Волков				02.23
ГИП	Волков				02.23
Н. контр.	Хомяк				02.23

82/20-ПЗУ.ГЧ		
«Комплекс застройки жилых многоэтажных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове -на -Дону.»		
Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
	П	8
Информация о границах зон с особыми условиями использования территории	ООО «ОДПР» г. Ростов-на-Дону	
М 1:500		