

ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.»
СВИДЕТЕЛЬСТВО 127-П №016-3 ОТ 25. 03.2016г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ФИРМА «КРИСТИНА» СЗ»

ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И
ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНОК ПО УЛ. 16-Я ЛИНИЯ,46
В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ.

Проектная документация

Раздел 2

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

22-135-ПЗУ

Том 2

Изм	№док	Подп.	Дата
1	2-8567		04.23

2023г.

ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.»

СВИДЕТЕЛЬСТВО 127-П №016-3 ОТ 25. 03.2016г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ФИРМА «КРИСТИНА» СЗ»

ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И
ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16-Я ЛИНИЯ,46
В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ.

Проектная документация

Раздел 2

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

22-135-ПЗУ

Том 2

Директор

В.В. Благородов

Главный архитектор проекта

В.В. Благородов

2023г.

Содержание	Стр.
1. Состав проектной документации.	3
2. Текстовая часть.	7
2.1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	7
2.2. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка.	10
2.3. Техничко-экономические показатели земельного участка.	13
2.4. Описание и обоснование инженерной подготовки территории.	13
2.5. Организация рельефа	14
2.6. Благоустройство территории	14
2.7. Обоснование схем транспортных коммуникаций	19
3. Графическая часть	20

						22-135-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Выполнил		Благородов				Содержание тома 2	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Звонарев					П		1
ГАП		Благородов					ООО		
							«Архитектурная мастерская		
Н. контр.		Звонарев					Благорова В.В.»		

Текстовая часть.

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

Земельный участок, кадастровый номер 61:44:0031528:58 расположен в Пролетарском районе г. Ростова-на-Дону по ул. 16-я линии, 46, в территориальной зоне общественно-жилой застройки ОЖ 7/8.

Градостроительный план земельного участка №РФ-61-3-10-0-00-2023-0166 от 14.02.2023г.

Порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается определен:

- Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», (в ред. от 20.12 .2022г.);
- Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 01.02.2023 №57 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории)в границах : ул. Ченцова - 16-я линия - ул. Налбандяна - ул. 14-я линия».

Основные виды разрешенного использование земельного участка:

Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома.

Условно-разрешенные виды использования земельного участка не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка не устанавливаются.

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома:

- этажность 9-15 этажей;
- количество этажей (в том числе подземных) 9-16 этажей;

						22-135- ПЗУ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Выполнил	Благородов					2.Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Звонарев						П	1	12
ГАП	Благородов						ООО		
							«Архитектурная мастерская		
Н. КОНТР.	Звонарев						Благородова В.В.»		

- площадь застройки -150-1420 м2;
- процент застройки -60 %;
- общая площадь -1350м2-10763,4м2;
- (в том числе площадь квартир)810,0-6101,3 м2;
- общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений(в том числе торговая площадь) -0-1614,5 м2;
- площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;
- общая площадь подземной части 0-1712,7 м2;
- площадь участка нормативная 1323 м2;
- площадь участка фактическая 2363 м2;
- население 153 чел.;
- жилищная обеспеченность 40 м2/чел.

Границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории установлены чертежом Градостроительного плана земельного участка.

Предельные (минимальные) и (или) максимальные) размеры земельного участка объекта капитального строительства: максимальный размер – 79,97 м, минимальный размер – 14,31 м. Площадь участка 2363,0м2.

Участок ограничен:

- с севера 1-2 –этажной застройкой, прилегающей к ул. Ченцова;
- с востока – ул. 16-я линия;
- с запада- территорией бывшей трикотажной фабрики;
- с юга- малоэтажной жилой застройкой.

Участок свободен от застройки, и представляет собой пустырь.

Рельеф участка с падением отметок с севера на юг. Перепад отметок на площадке строительства до 1,54м, абсолютные отметки участка колеблются с севера на юг от 84,08 до 82,54м.

Подъезд к участку - с ул. 16-я линия.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)». Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2363 м2.

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),

						22-135-ПЗУ	Лист
						2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 2363 м2.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внутренняя горизонтальная поверхность (66:44-6.2099)

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка Нпр.=Наэр+50м, где Нпр - высота поверхности ограничения препятствий, Наэр - высота аэродрома (+88м).

Подзона №5 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44.1722). Ограничение по видам размещаемых объектов – запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1278).

Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»-утвержденное Департаментом авиационной промышленности МинпромторгаРосии от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 2363м2.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка

Нпр.=На+150м, где Нпр-высота поверхности ограничения препятствий, На - высота аэродрома (+13,36 м).

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Для целей проектирования в указанных подзонах выполнен Технический отчет №121-1/22 по определению координат точек в системе ПЗ-90.2 в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск», «Платов» г. Ростов-на-Дону и определение абсолютной высоты объекта, согласно выводам которого расположение проектируемого жилого дома в вышеуказанных подзонах не противоречит требованиям к размещаемым в них объектам капитального строительства и не создает

						Лист
						3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-135-ПЗУ

угрозу для движения воздушных судов. В пределах проектируемого объекта не размещаются объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Данные выводы подтверждаются заключением войсковой части 41497 по согласованию размещения и высоты объекта от 28.08.2022 г. № 77/418/572 и согласованием Федерального агентства воздушного транспорта (Южное МТУ Росавиации) от 05.09.2022г. № ИСХ-5710/10/ЮМТУ.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода низкого давления. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 1,0 м2. Размещение объектов строительства (в том числе элементов строительной площадки) в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода низкого давления проектом не предусмотрено.

Земельный участок частично расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 1531 м2.

Согласно заключению комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 21.11.2022г. № 20/1-9827 на акт государственной историко-культурной экспертизы, на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031528:58, расположенном в Пролетарском районе г. Ростова-на-Дону по ул. 16-линии ,46, объекты археологического наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов археологического наследия, отсутствуют.

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

В целях сохранения исторической планировочной структуры был разработан проект планировки территории в границах: ул. Ченцова – ул. 16-я Линия – ул. Налбандяна – ул. 14-я Линия, утвержденный Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 01.02.2023г. №57.

						22-135-ПЗУ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2.2. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка.

Планировочная организация земельного участка 15-этажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул.16-я линия, 46 выполнена на основании Задания на проектирование ООО «Фирма» Кристина СЗ», исходных данных приведенных в разделе 1 «Пояснительная записка» и в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
 - «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка сельских поселений».
 - СП 113.1330.2016«Стоянки автомобилей»;
 - СП 506.131500.2021«Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности.»
 - СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
 - СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»;
 - СП54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
 - «Нормативы градостроительного проектирования городского округа Город Ростов-на-Дону»(с изменениями на 25 февраля 2020 года);
 - СанПиН 1.2.3685-21«Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
 - СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты .Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
 - Правила благоустройства территорий г. Ростова-на-Дону (в редакции от 22.02.2022 г.);
- и других нормативных документов.

Проектируемый жилой дом размещается на участке в соответствии с проектом планировки территории в границах : ул. Ченцова, ул.16-я линия, ул. Налбандяна, ул. 14-я линия .

Расположение, этажность и архитектурное решение здания подчинены сложившейся застройке. Проект выполнен с учетом архитектурно-художественных особенностей окружающей застройки, условий зрительного восприятия здания, с сохранением планировочной структуры.

В проекте предусмотрено:

- планировочное зонирование территории с учетом технологических

						22-135- ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

- связей, санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- благоустройство территории;
- восстановление отведенных земель, нарушенных при строительстве.

Проектируемый многоквартирный жилой дом 15-этажный односекционный, располагается вдоль ул. 16-я линия. Здание состоит из:

- жилой части;
- встроенных, встроено - пристроенного помещений обслуживания жилой застройки;
- подземной автостоянки на 50 машино-мест.

Здание высотой более 28 метров. Подъезд пожарных автомобилей предусмотрен с одной стороны - по улице 16-я линия с двухсторонним движением. Расстояние от торца проектируемого жилого дома II степени огнестойкости до существующего жилого дома и нежилых построек III степени огнестойкости – 6-6,7 м.

Отступления от СП4.13130.2013 в части отсутствия второго проезда со стороны двора и сокращение противопожарных разрывов между проектируемым и существующими зданиями обосновано «Планом тушения пожара», утвержденного Начальником Ростовского местного пожарно-спасательного гарнизона и «Отчетом по результатам расчета пожарного риска» по объекту: «Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 16-я линия, 46 в г. Ростове-на-Дону, выполненного ИП Сидоров С.А. (регистрационный номер 22-135-РР от 24.07.2022г.). В результате определения расчетных величин пожарного риска установлено: объект «Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 16-я линия, 46 в г. Ростове-на-Дону» имеет такое объемно-планировочное и организационное исполнение, что индивидуальный пожарный риск отвечает требуемому и не превышает значение одной миллионной в год.

В целях сокращения противопожарных расстояний между проектируемым и существующими зданиями выполнен расчет по методике СП 4.13130.2013 Приложение А. Отчет по результатам определения безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми, общественными зданиями, сооружениями выполнен ИП Сидоров С.А. регистрационный номер №22-135-РРР от 20.07.2022. На основании рассмотренных сценариев сделан вывод о том, что сокращение расстояния между зданиями допускается.

Пожарная безопасность объекта защиты обеспечивается выполнением требований пожарной безопасности, установленных "Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности», расчетом пожарного риска, не превышающим допустимых значений, установленных Федеральным законом «Технический регламент о требованиях пожарной

						22-135- ПЗУ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		-

безопасности»(Статья 6,п. 1) и «Планом тушения пожара», утвержденного Начальником Ростовского местного пожарно-спасательного гарнизона.

Проезд для пожарных машин по ул. 16-я линия находится на расстоянии 9 м от проектируемого здания.

Въезд в автостоянку с ул. 16-я линия.

Привязка (разбивка на местности) границ отведенного земельного участка и проектируемого жилого дома выполнена в местной системе координат. Разбивка проезда, тротуаров и других элементов благоустройства выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемого здания.

Проект организации земельного участка выполнен на топографической съемке ООО «Гео Плюс», 2022 г. Система координат местная. Система высот Балтийская.

Расположение здания на участке обеспечивает нормативную инсоляцию квартир проектируемого жилого дома, территории проектируемого жилого дома и квартир существующих жилых домов. Расчеты инсоляции см. 22-135 - ПЗУ. РР2.

Расположение здание на участке не оказывает влияния на освещенность помещений квартир существующих жилых домов, прилегающих к участку строительства.

2.3 Техничко-экономические показатели земельного участка.

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м²	2363	
2	Площадь застройки	м²	870,7	
3	Площадь озеленения	м²	756,5	32,1% от площади участка
	в том числе: на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания	м²	219,4	29 % от площади озеленения
4	Площадь покрытий	м²	735,8	
	В том числе: площадь, занимаемая подпорными стенами, ступенями	м²	8,5	

2.4. Описание и обоснование инженерной подготовки территории.

Площадка относится к I типу грунтовых условий по просадочности. При бурении в июле 2022 г. подземные воды вскрыта всеми скважинами на глубинах 4,4 -5,7 м (абс. отм. 77,80 -79,22м) и установилась на глубинах 4,2-5,5м (абс.отм.78,00 -79,42м). Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, разгрузка осуществляется в низменные части рельефа. Амплитуда сезонных колебаний достигает 1.5 м.

В соответствии с Документацией по планировке территории (проект планировки территории) в границах: ул.Ченцова- ул.16-я линия - ул. Налбандяна- ул. 14-я линия, Материалы по обоснованию проекта планировки территории том II, п.4.8.1.:

Согласно Карте планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (водоотведение), проектируемая территория расположена в III центральном районе канализования.

Водоотвод с дворовой территории решается открытым способом по твердым покрытиям тротуаров с последующим выпуском на ул. 16-я линия, далее открытым способом по прибордюрным лоткам до ул. Мурлычева, затем сток принимается в дождеприемники городской ливневой канализации ул. Мурлычева.

Проведение специальных мероприятий по инженерной подготовке и защите территории не требуется.

2.5. Организация рельефа.

Участок свободен от застройки, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, представляет собой пустырь. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 82.60 до 84,08 м.

Площадка имеет уклон в юго-восточном направлении.

При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, возможности отвода поверхностных вод, а также минимального объема земляных работ и использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Отвод поверхностных вод осуществляется открытым (поверхностным) способом по спланированной территории на проезжую часть ул.16-я линия.

Максимальный продольный уклон планируемого проезда - не более 3%. Продольный уклон пути движения инвалидов на креслах-колясках по дворовой территории 1-2% , поперечный уклон - в пределах 2 % . Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, не превышает 0,010м.

						22-135- ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

Высота бордюров по краям пешеходных путей - 0,1м. Высота бордюров по краям проезда - 0,1м.

При устройстве съездов с тротуара на транспортный проезд принят уклон 1:10. Уклон стилобата на входах в жилой дом и встроенные помещения 4-5%. Данный уклон исключает попадание осадков в тамбуры, вестибюли входов.

За отметку 0,000 чистого пола 1-го этажа здания принята абсолютная отметка по генплану 83,70 м.

2.6. Благоустройство территории.

Благоустройство территории выполнено в соответствии с требованиями «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» (с изменениями на 25 февраля 2020г.), Градостроительного плана земельного участка. Вход в жилой дом, в помещения обслуживания жилой застройки, въезд во встроенно-пристроенную автостоянку - с восточной стороны, с ул.16-я линия.

В составе проекта выполнены следующие расчеты:

- расчет обеспеченности местами для хранения автомобилей, площадок благоустройства, площади озеленения, мусорных контейнеров 22-135- ПЗУ РР1;

- расчеты инсоляции 22-135 - ПЗУ. РР2.

Жилищная обеспеченность -40 м²/чел. Количество квартир в проектируемом жилом доме – 104. Количество жителей - 153 чел.

В соответствии с приложением 2 Градостроительного плана земельного участка минимальный уровень обеспеченности местами для постоянного хранения автомобилей:

Для планируемой многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) **в границах квартала**: 270 мест/1000 чел. x 153 чел. = 42 места (86%).

Для планируемой многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) **в радиусе 800-1500 м**: 45 мест/1000 чел. x 153 чел. = 7 мест (14%).

Всего стоянок для постоянного хранения, для планируемой многоэтажной жилой застройки необходимо: 42+7=49 м/м.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности стоянками для временного хранения легковых автомобилей в соответствии с ПЗЗ.

Для планируемой многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) **в границах квартала** предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей:

60 мест/1000 чел. x 153 чел. = 10 мест (68%).

Для планируемой многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) за границами квартала **(максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению)** предельные значения расчетных

						22-135- ПЗУ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей для жильцов:

28 мест/1000 чел. x 153 чел. = 4 места (32%).

Расчетное количество мест для хранения автомобилей сотрудников и посетителей встроенных и встроенно-пристроенного некоммерческих помещений в соответствии с приложением №2 Градостроительного плана земельного участка –1 место на 200м² принимаем: 532,9/200=3 места (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению).

Итого: для постоянного хранения транспортных средств, для планируемой многоэтажной жилой застройки необходимо - 49 м/м.

В границах земельного участка с КН 61:44:0031528:58 в подземном гараже планируемого многоквартирного жилого дома предусматривается размещение 50 машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей, с применением систем двухъярусной парковки, что превышает минимальное расчетное количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей – 49 мест.

Расчетный уровень обеспеченности стоянок для временного хранения легковых автомобилей для планируемой застройки – 10+4+3=17 мест, из них:

- в границах квартала - 10 мест (на земельных участках с КН 61:44:0031528:61, расположенный по адресу ул.Ченцова, 38а (согласно представленному договору аренды части земельного участка с Марушкиной С.Н. от 21.04.2023);

- за границами квартала – 7 мест вдоль ул. 16-я Линия при параллельной парковке (согласно техническим условиям ДАДиОДД от 28.04.2023г. № 132/23/96).

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

Габариты места стоянок обеспечивают возможность хранения и эксплуатации транспорта МГН. Места для личного автотранспорта инвалидов размещены вблизи выхода из автостоянки в пожаробезопасную зону.

Проектом обеспечены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к доступным входам в здание.

Площадка для мусорных контейнеров, площадью 4.0 м² (принятое количество 2 шт.) расположена на территории отведенного участка на расстоянии не менее 10 м от окон проектируемого дома, в соответствии с пп.23, 24 «Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону» в новой редакции(с изменениями на 22.02.2022 года) . Площадка ограждена,

						22-135- ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

контейнеры оборудованы крышками. Со стороны ул. 16-я линия предусмотрен подъезд машины для вывоза мусороконтейнеров.

Проезд по дворовой территории для легковых машин исключен.

Площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, занятий физкультурой, хозплощадки по расчету 22-135 -ПЗУ.РР1 - не менее 10% от площади участка-236,3 м².

В проекте предусмотрены площадки для игр детей площадью 81,6 м², площадки для занятий физкультурой 91,1 м², площадки для отдыха взрослого населения -85,0 м², хозплощадка - 4,0 м². Общая площадь площадок дворового благоустройства 261,7 м².

Площадки для отдыха взрослого населения, игр детей и занятий физкультурой расположены на дворовой территории, напротив проектируемого дома.

Площадки для отдыха взрослого населения распределены по территории двора - установлены скамьи.

Размещение площадок предусмотрено на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, п.7.5 (СП 42.13330.2016) не менее:

- детские игровые – 10;
- для отдыха взрослого населения – 8;
- для занятий физкультурой -10-40.

Площадки для игр детей, площадки для занятий физкультурой с тартановым покрытием и спортивным газоном. Тротуары, дорожки, площадки для отдыха взрослого населения, площадка для мусорных контейнеров–с покрытием из бетонных плиток толщиной 80 мм, ГОСТ 17608-2017.

Площадки оборудованы малыми архитектурными формами «КСИЛ».

Вдоль ул.16-я линия предусмотрен стилобат с ограждениями и ступенями и частичное ограждение территории. Калитки оборудуются кодовыми замками.

Площадка для выгула собак находится в пешеходной доступности – в парке Островского по ул.14-я линия.

Привязка (разбивка на местности) границ отведенного земельного участка, а также здания проектируемого жилого дома выполнена в координатах местной системы координат. Разбивка (привязка на местности) тротуаров, дорожек, площадок выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемого здания.

Озеленение территории.

Зеленые насаждения: деревья, кустарники на участке строительства отсутствуют.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка минимальный процент озеленения земельного участка - не менее 15%.

Требуемая площадь озеленения по расчету 22-135 -ПЗУ.РР1 - 591м².

						22-135-ПЗУ.РР1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Проектом предусмотрена площадь озеленения – 756,5 м².

Процент озеленения территории – 32,01 %.

В том числе на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания – 219,4 м² (29% от площади озеленения)

Проектом предусмотрена посадка деревьев и кустарников:

- береза бородавчатая,
- клен остролистный,
- можжевельник казацкий,
- миндаль декоративный,
- барбарис Тунберга
- самшит,
- камелия,
- по ограждению территории с южной стороны - дикий виноград.

На свободных от покрытий участках земли предусмотрена посадка газонов.

Эксплуатируемая крыша автостоянки – инверсионная, с газоном

Полив зеленых насаждений в дворовой территории – из поливочных кранов, выведенных в цоколе здания.

Указания по производству работ см. 22-135- ПЗУ лист 8.

Посадка деревьев и кустарников выполнена с учетом декоративных свойств пород (формы кроны, цвета листвы, периода и времени цветения, высоты роста и др.) а так же биологических качеств (долговечность, отношение к уходу, морозу, освещению и т.д.). Деревья высаживаются в ямы 0,7х0,7х0,7м. Посадка деревьев производится с заменой земли в посадочных ямах на 50% растительным слоем земли.

Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников приняты в соответствии с таблицей 1.

Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства	Расстояния, м, от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара, дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц	2,0	1,0
Опора осветительной сети	4,0	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
водопровод,	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

						22-135- ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

В процессе эксплуатации жилого комплекса запрещается самовольная посадка деревьев и кустарников без учета требований, указанных в таблице1, а также рядовая посадка деревьев вдоль пожарного проезда.

2.7. Обоснование схем транспортных коммуникаций

Подъезд к жилому дому и въезд в автостоянку – с ул.16-я линия.

Проезд для пожарных машин предусмотрен вдоль ул.16-я линия на расстоянии 9 м от проектируемого здания .

В зоне между проездом и восточным фасадом проектируемого жилого дома не предусматривается размещение ограждений, воздушных линий электропередач и рядовая посадка деревьев, которые могут создавать помехи для работы специальной пожарной техники.

Подъезд к площадке для мусорных контейнеров - с ул. 16-я линия.

Возможность эффективной работы пожарных подразделений по тушению возможного пожара и спасению людей, подтверждена разработанным

«Планом тушения пожара», утвержденного Начальником Ростовского местного пожарно-спасательного гарнизона.

						22-135- ПЗУ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3. Графическая часть

						22-135- ПЗУ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ВЕДОМОСТЬ ОСНОВНЫХ КОМПЛЕКТОВ ЧЕРТЕЖЕЙ

Обозначение	Наименование	Примечание
22-135-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка.	
	Система газоснабжения. ГСН	по проекту тех. техприсоединения
	Система водоснабжения. Система водоотведения.	
	Сети связи и сигнализации.	
22-135-ИОС 5.1.1	Электроснабжение. Наружное электроосвещение.	

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА МАРКИ ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	зам
2	Разбивочный план . М1:500	зам
3	План организации рельефа. М1:500.	
4	План земельных масс. М1:500	
5	Сводный план инженерных сетей. М1:500	зам
6	План расположения проездов, дорожек и площадок. План расположения малых архитектурных форм. М 1:500.	зам
7	План и конструкции проездов, тротуаров, дорожек, площадок. М1:500	
8	План озеленения территории М1:500	зам
9	План организации дорожного движения М1:500	зам
10	Схема размещения необходимого расчетного количества машино-мест за границами земельного участка	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<u>ССЫЛОЧНЫЕ ДОКУМЕНТЫ</u>	
ГОСТ 6665-91	Камни бортовые бетонные	
ГОСТ 17608-2017	Плиты бетонные тротуарные	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЗУ

N n/n	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Площадь отведенного участка	м ²	2363
2	Площадь застройки	м ²	870,7
3	Площадь покрытий	м ²	735,8
4	Площадь озеленения	м ²	756,5

Процент озеленения – 32,01% Площадь застройки– наземная часть. В площадь покрытий включены подпорные стены, ступени– 8,5 м2

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

- Технические решения принятые в настоящем комплекте чертежей соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.
- Основной комплект марки ПЗУ разработан на основании:
 - Градостроительного плана земельного участка от 06.05.2019г. N РФ-61-3-10-0-00-2023-0166
 - Задания на проектирование.
- Основной комплект марки ПЗУ разработан на топографической съемке, выполненной ООО "Гео Плюс" в июле 2022 г. и принятой в геофонд Система высот балтийская.
- За относительную отметку 0,000 жилого дома принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 83,70.
- Земляные работы производить только в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства, после получения разрешения на разрытие.
- Разбивку осей зданий производить по координатам приведенным на разбивочном плане, лист 2.

Инв. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

22-135-ПЗУ							
1	ЗАМ	2-8567		04.23	ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ ,46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ		
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	N ДОК.	ПОДПИСЬ		ДАТА	
Выполнил	Звонарев			03.23	СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА		
Проверил	Благородов			03.23			
ГАП	Благородов			03.23			
Норм. контр.	Звонарев			03.23	Общие данные		
					Стадия	Лист	Листов
					П	1	9
					ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.		

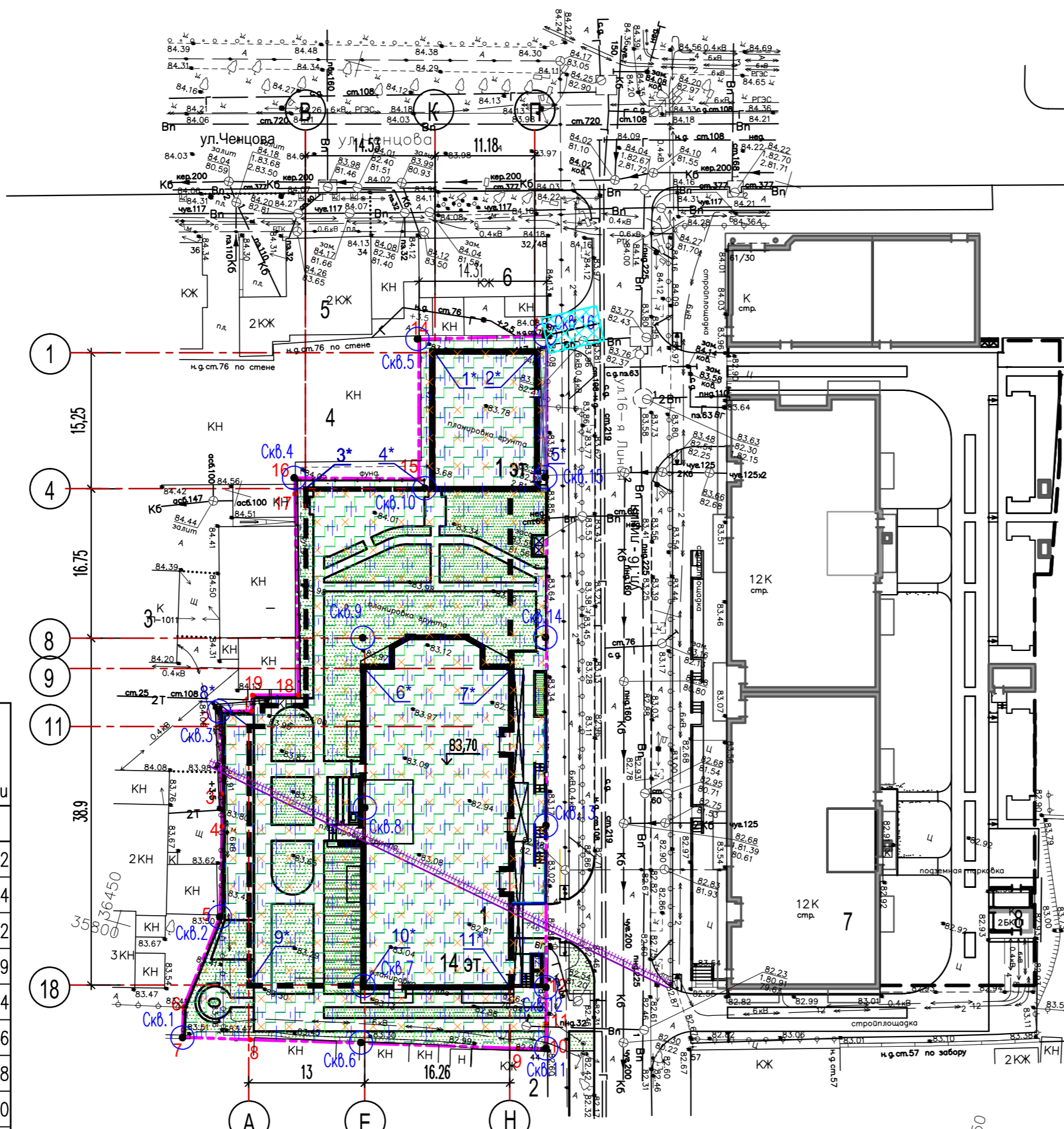
56450
135950

КОординаты точек пересечения осей здания






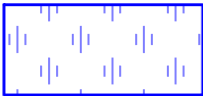
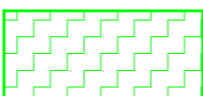

Точка	Система координат местная	
	X,м	Y,м
1*	35871,16	36466,99
2*	35874,19	36477,75
3*	35852,55	36457,12
4*	35856,48	36471,11
5*	35859,50	36481,88
6*	35834,95	36468,97
7*	35839,35	36484,62
8*	35825,18	36458,21
9*	35797,26	36466,05
10*	35800,77	36478,56
11*	35805,17	36494,22

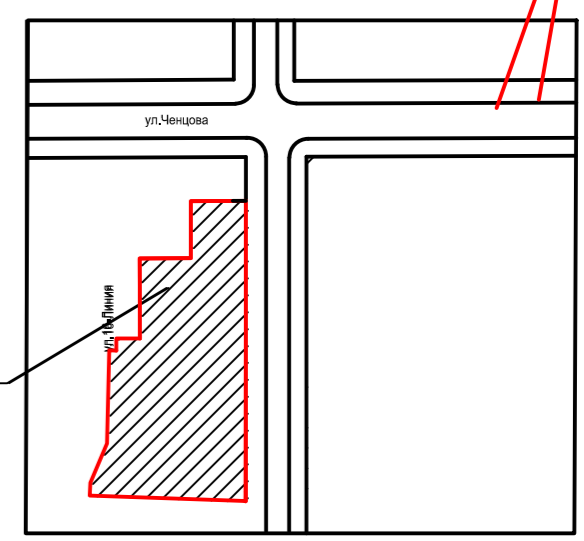
КОординаты поворотных точек границы участка

Точка	Система координат местная		Система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X,м	Y,м	X,м	Y,м
1	35826.92	36458.07	423260,33	2207203,72
2	35825.93	36454.62	423259,43	2207200,24
3	35817.06	36457.32	423250,49	2207202,72
4	35813.57	36458.38	423246,97	2207203,69
5	35803.76	36460.88	423237,10	2207205,94
6	35792.90	36459.68	423226,28	2207204,46
7	35789.59	36460.48	423222,95	2207205,18
8	35791.41	36467.86	423224,58	2207212,60
9	35798.56	36496.98	423230,99	2207241,90
10	35799.32	36500.09	423231,67	2207245,03
11	35802.09	36499.32	423234,46	2207244,33
12	35806.05	36498.21	423238,44	2207243,32
13	35876.36	36478.55	423309,24	2207225,45
14	35872.10	36464.88	423305,33	2207211,68
15	35857.03	36469.09	423290,15	2207215,50
16	35853.39	36455.71	423286,85	2207202,03
17	35851.66	36456.16	423285,11	2207202,44
18	35830.07	36462.63	423263,36	2207208,36
19	35828.66	36457.68	423262,08	2207203,37



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  — Граница участка проектируемого строительства
-  — Подземная автостоянка
-  Скв.1
-  — Граница зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т. ч. археологического) наследия
-  — Охранная зона подземного и наземного газопровода низкого давления
-  — Приаэродромные территории аэродромов "Батайск", "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону "Северный"
-  — Зона сохранения исторической планировочной структуры
-  — Зона N3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

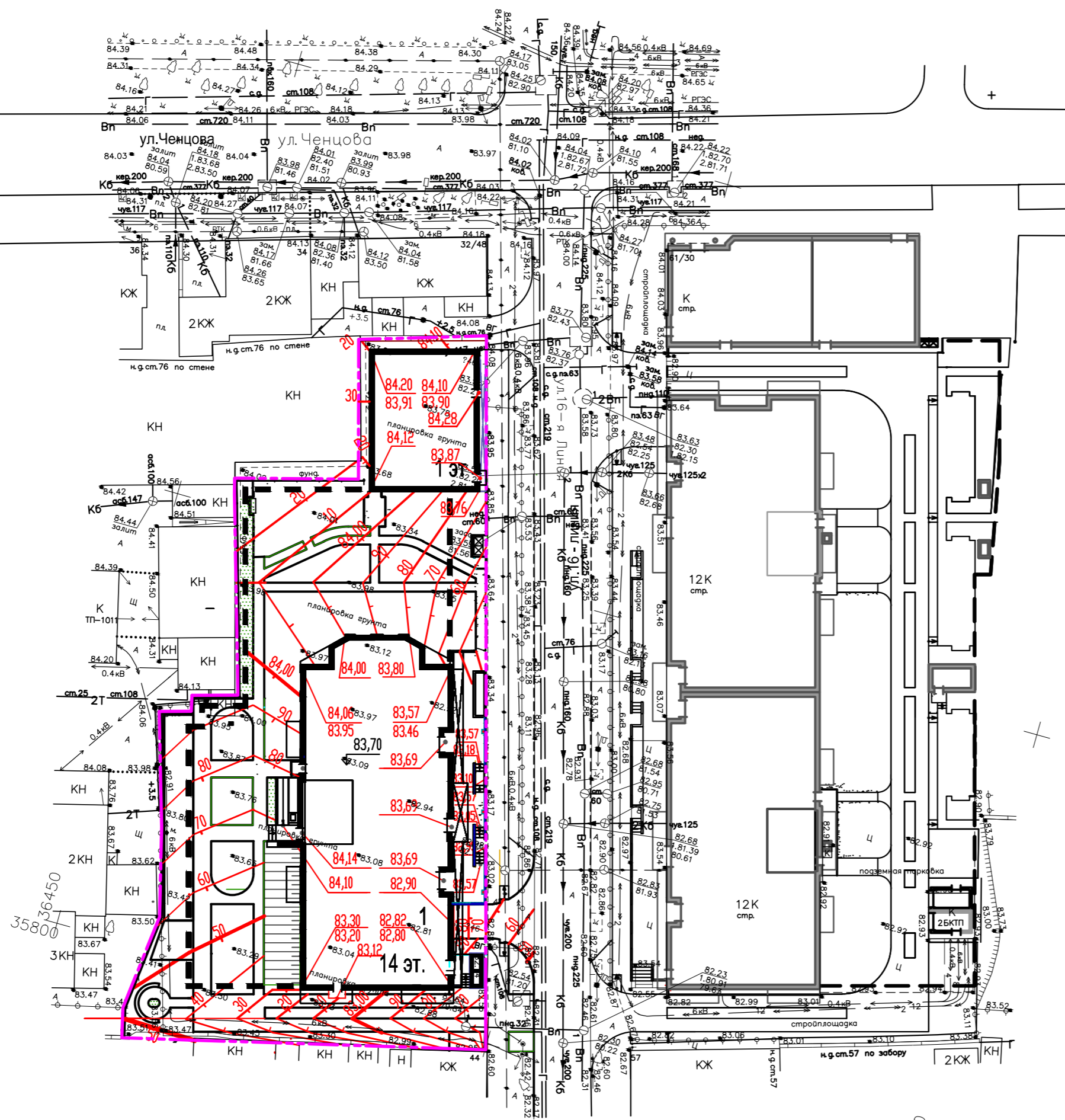
НОМЕР НА ПЛАНЕ	НАИМЕНОВАНИЕ И ОБОЗНАЧЕНИЕ	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО		ПЛОЩАДЬ, м ²				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ, м ³
			ЗДАНИЙ	КВАРТИР ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ	ВСЕГО	
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1-14-15	1	104	870,7	—	6639,5	—	38101,4 ³
2	1-этажный жилой дом	—	—	—	—	—	—	—	Существующий
3	Трансформаторная подстанция	—	—	—	—	—	—	—	Существующая
4	Здание бывшей трикотажной фабрики	—	—	—	—	—	—	—	Не действующее
5	2-этажный жилой дом	—	—	—	—	—	—	—	Существующий
6	1-этажный жилой дом	—	—	—	—	—	—	—	Существующий
7	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	—	—	—	—	—	—	—	Строящийся
8	Трансформаторная подстанция	—	—	—	—	—	—	—	Строящаяся

N n/n	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Площадь ответственного участка	м ²	2363
2	Площадь застройки	м ²	870,7
3	Площадь покрытий	м ²	735,8
4	Площадь озеленения	м ²	756,5

Процент озеленения – 32,01% Площадь застройки– наземная часть. В площадь покрытий включены подпорные стены, ступени– 8,5 м²

- Разбивочный план проездов дорожек и площадок см. лист 6.
- Земельный участок проектируемого объекта полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)», аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный», аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»

22-135-ПЗУ			
1	зам	2-8567	04.23
ИЗМ. КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ ДАТА
Выполнил	Звонарев		03.23
Проверил	Благородов		03.23
ГАП	Благородов		03.23
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			
Стадия		Лист	Листов
п		2	
РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН М 1:500			ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.
Норм. контр.	Звонарев		03.23



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

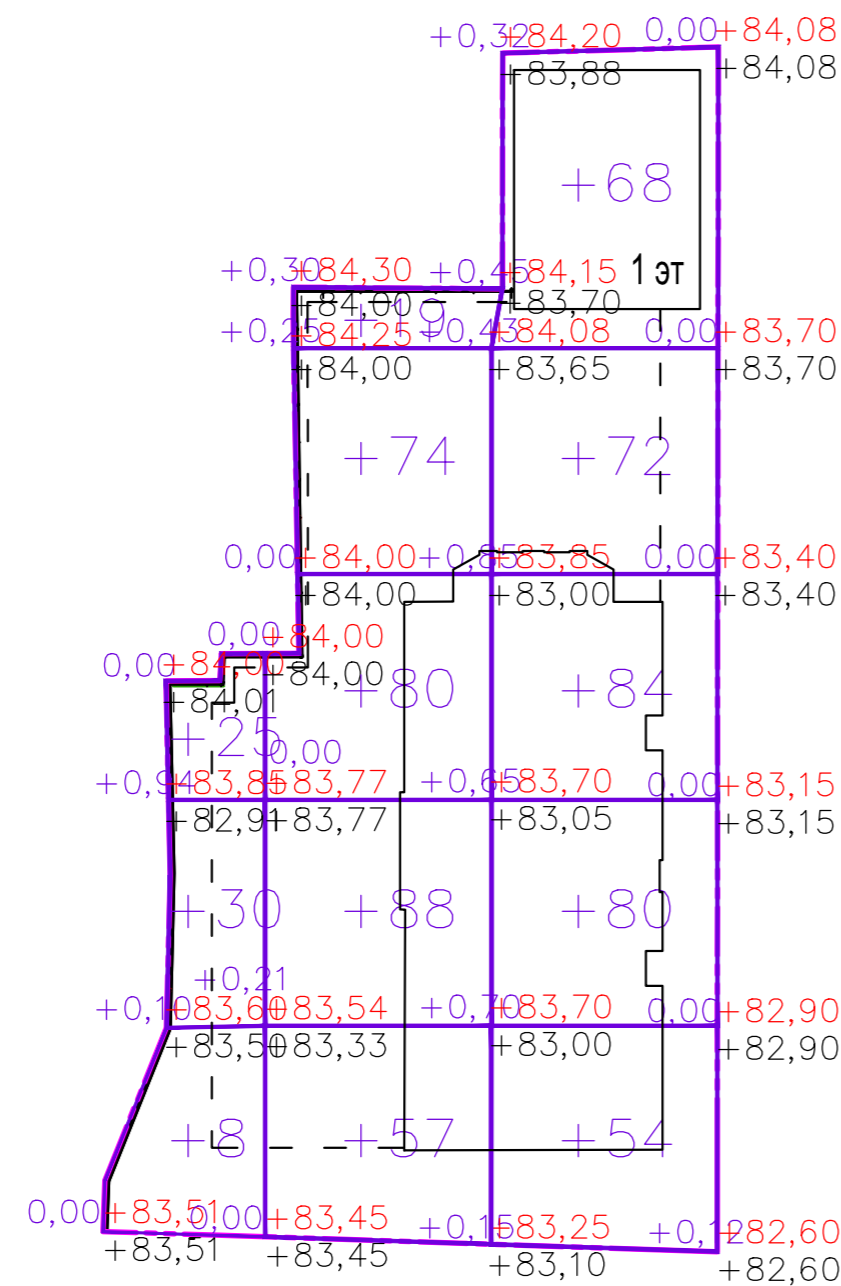
- Граница участка проектируемого строительства
- 1 - Проектируемый жилой дом
- Подземная автостоянка
- 84.05 - Проектируемая (красная) отметка верха покрытия
- 80 / 84.000 - Проектируемые горизонталы
- 83.70 ↓ - Абсолютная отметка 0,000 здания.

Изм. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

22-135-ПЗУ					
ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ					
ИЗМ.	КОЛ. УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
Выполнил		Звонарев			03.23
Проверил		Благодаров			03.23
ГАП		Благодаров			03.23
				Стадия	Лист
				п	3
				ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.	
Норм. контр.	Звонарев				03.23
				ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА М 1:500	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	739	0	
2. Грунт вытесненный при устройстве:		7393	
а) подземных частей зданий (сооружений)		6629	
б) покрытий проездов, тротуаров и площадок		597	
в) газонов		167	h=0,20 м
3. Поправка на уплотнение	37		5%
Всего пригодного грунта	776	7393	
4. Избыток грунта	6617		
5. Плодородный грунт			
а) используемый на газонах	167		h=0,20 м
6. Недостаток плодородного грунта		167	
7. Итого перерабатываемого грунта	7560	7560	

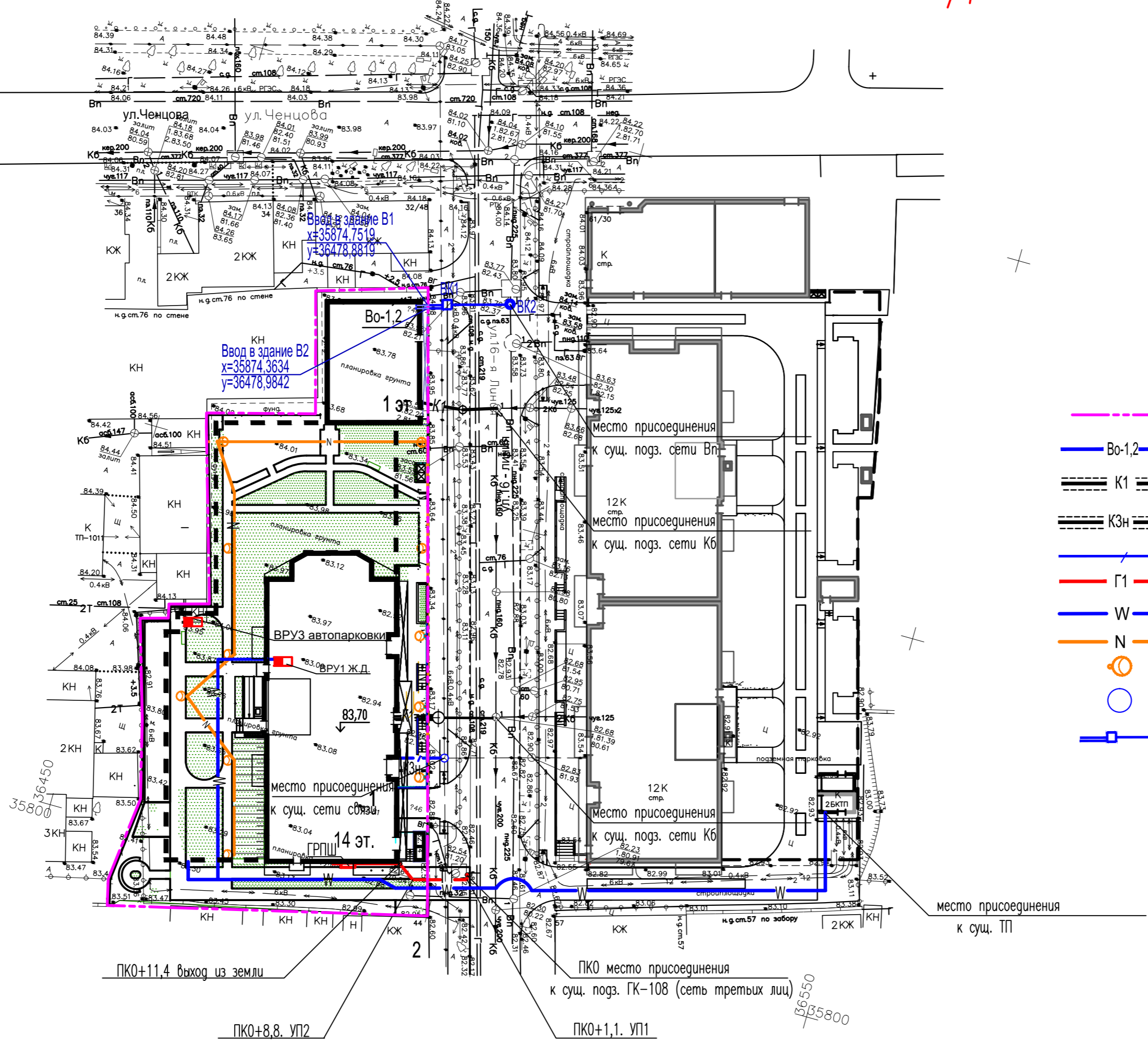


Насыпь	+63	+318	+358	Итого	+739
Выемка	0	0	0		0

- Земляные работы выполнять в строгом соответствии со СП 45.13330.2012, СП 78.13330.2012, СП 82.13330.2016.
- В качестве основных фигур для подсчета земляных масс выбраны квадраты со сторонами 15x15 м. Размеры других фигур, отличных от квадрата, определены аналитически. Условная граница расчета картограммы совпадает с границей земельного участка.
- Объемы в картограмме посчитаны без учета грунта, вытесненного инженерными сетями. Эти объемы подлежат уточнению и учету в соответствующих комплектах рабочих чертежей по наружным сетям.
- Перед началом производства земляных работ необходимо очистить площадку от строительного мусора и грунта, непригодного для использования в качестве основания дорожных покрытий. Грунт подлежит вывозу в установленном порядке.
- В качестве грунта планировки для устройства обратной засыпки использовать песок среднезернистый (Кф. ≥3м/сут) по ГОСТ 8736-2014. По согласованию с проектной организацией возможна замена песка на другой грунт, пригодный для устройства оснований покрытий. Коэффициент уплотнения грунта принять не менее 0,98.
- Настоящий чертеж составлен на основании листов 2, 3, 6, 7, 8 данного комплекта.
- Система высот Балтийская, система координат местная

22-135-ПЗУ					
ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ					
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
Выполнил	Звонарев				03.23
Проверил	Благородов				03.23
ГАП	Благородов				03.23
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА				Стадия	Лист
				п	4
ПЛАН ЗЕМЛЯНЫХ МАСС М 1:500				ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.	
Норм. контр.	Звонарев				03.23

Имя, инв.Н
Подпись и дата
Взам. инв.Н



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- Граница участка проектируемого строительства
- Водопровод хозяйственно-противопожарный общий.
- Канализация бытовая в футляре
- Канализация ливневая в футляре
- Сети связи
- Газопровод среднего давления
- Кабельная линия 0,4кВ в траншее
- Кабельная линия Н.О. 0,4кВ в траншее в трубе
- Светильник Н.О. светодиодный
- проектируемый сборный ж.б. колодец;
- Водопровод наружный

В соответствии с Документацией по планировке территории (проект планировки территории) в границах: ул.Ченцова – ул.16-я линия – ул. Налбандяна– ул. 14-я линия, Материалы по обоснованию проекта планировки территории том II, п.4.8.1.:

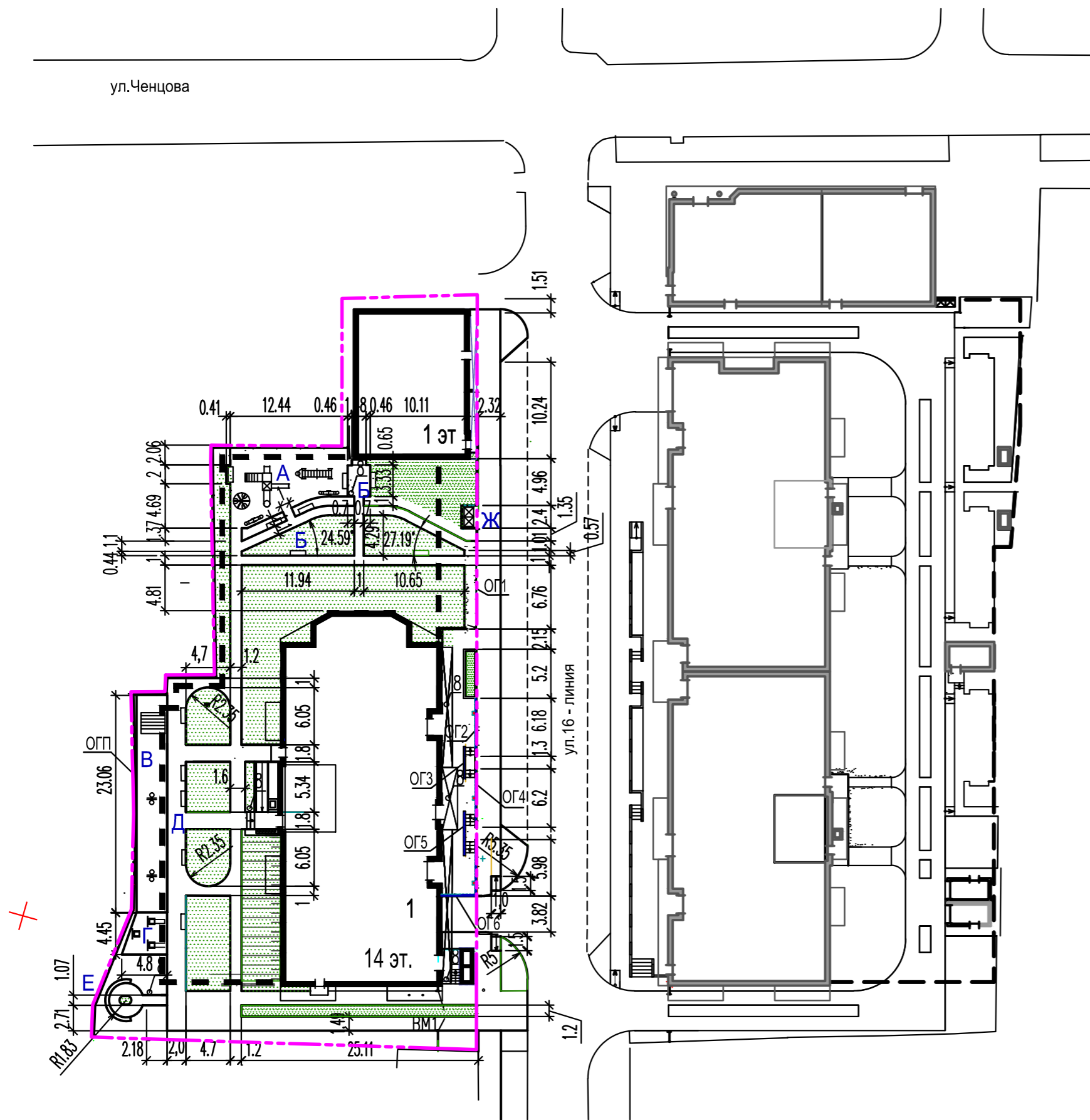
Согласно Карте планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (водоотведение), проектируемая территория расположена в III центральном районе канализования.

Водоотвод с дворовой территории решается открытым способом по твердым покрытиям тротуаров с последующим выпуском на ул. 16-я линия, далее открытым способом по прибордюрным лоткам до ул. Мурлычева, затем сток принимается в дождеприемники городской ливневой канализации ул. Мурлычева.

Имя, инв.№	
Подпись и дата	
Взам. инв.№	

				22-135-ПЗУ		
1	ЗАМ	2-8567	04.23	ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ		
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	Н ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	
Выполнил	Звонарев				03.23	
Проверил	Благородов				03.23	
ГАП	Благородов				03.23	
				Стадия	Лист	Листов
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА				п	5	
Сводный план инженерных сетей М 1:500				ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.		
Норм. контр.	Звонарев		03.23			

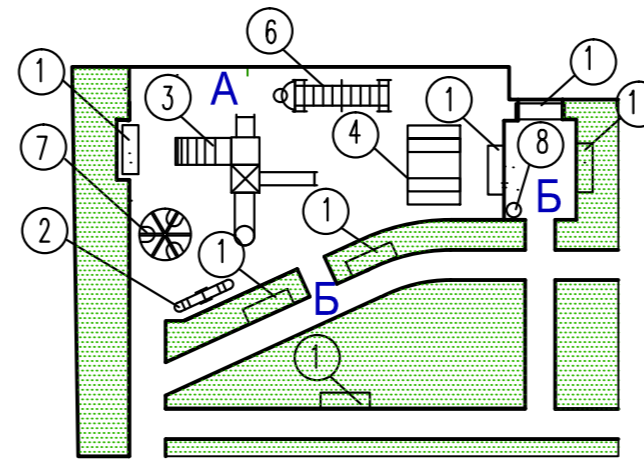
План расположения проездов, дорожек и площадок
План расположения малых архитектурных форм. М 1:500



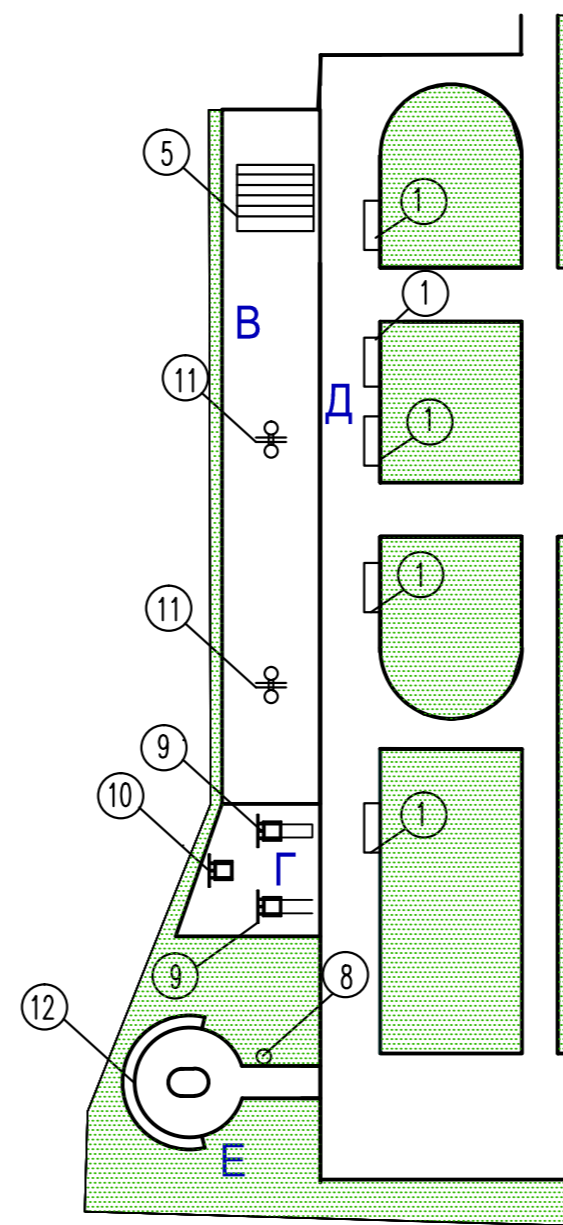
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - - Граница участка проектируемого строительства
- - - - - - Подземная автостоянка

С
Детская игровая площадка А
и отдыха взрослого населения Б. М 1:250



Площадки для занятий физкультурой В, Г
и отдыха взрослого населения Д. М 1:250



ВЕДОМОСТЬ ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечание
А	Детская игровая площадка		81,6	Проектируемая
Б	Площадка для отдыха взрослого населения		28	Проектируемая
В	Площадка для занятий физкультурой		74,1	Проектируемая
Г	Площадка для занятий физкультурой		17,0	Проектируемая
Д	Площадка для отдыха взрослого населения		45,0	Проектируемая
Е	Площадка для отдыха		12,0	Проектируемая
Ж	Мусороконтейнерная площадка на 2 контейнера		4,0	Проектируемая
Итого:			261,7	

СПЕЦИФИКАЦИЯ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

Поз.	ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	Количество	Примечание
1	Каталог "КСИП"	Диван 2205	11	торг.сеть
2	"	Качалка-балансир 4101	1	то же
3	"	Детский игровой комплекс 5302	1	"
4	"	Песочница с крышкой 4237	1	"
5	"	Гимнастический комплекс 6103	1	"
6	"	Рукоход с брусками 6705	1	"
7	"	Карусель 4192	1	"
8	"	Урна металлическая 1212	6	"
9	"	Тренажер 7503	2	"
10	"	Тренажер 7502	1	"
11	"	Стойка баскетбольная	2	"
12	"	Скамья	1	инг. проект
ОГ1	"	Ограждение ОГ1	1	инг. проект
ОГ2	"	Ограждение ОГ2	1	инг. проект
ОГ3	"	Ограждение ОГ3	1	инг. проект
ОГ4	"	Ограждение ОГ4	1	инг. проект
ОГ5	"	Ограждение ОГ5	1	инг. проект
ОГ6	"	Ограждение ОГ6	1	инг. проект
ВМ1	"	Ворота ВМ1	1	инг. проект
ОГП	"	Забор из профлиста	89 М.П	

Имя, инв.№
Подпись и дата
Взам. инв.№

Б6450
Б65950

Б6550
Б65950

					22-135-ПЗУ				
1	ЗАМ	2-8567	04.23		ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ				
ИЗМ.	КОД.УЧ	ЛИСТ	Н ДОК.	ПОДПИСЬ				ДАТА	
Выполнил	Звонарев		03.23			СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Благодаров		03.23				п	6	
ГАП	Благодаров		03.23			План расположения проездов, дорожек и площадок План расположения малых архитектурных форм. М 1:500	ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.		
Норм. контр.	Звонарев		03.23						

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК, ПЛОЩАДОК

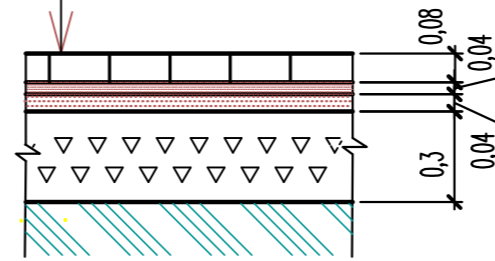
Условные изображения	Наименование	Площадь покрытия м²			Бордюр из бортового камня		Бордюр из бортового камня	
		в границах участка	за границами участка	всего	ТИП	Колич.	ТИП	Колич.
	Покрытие тип I	123	40	163	II	13	I	8
	Покрытие тип II	145,2	-	145,2	II	9	-	-
	Покрытие тип III	308,1	-	308,1	II	330 м	-	-
	Покрытие тип IV	17,7	-	17,7	II	17М	-	-
	Покрытие тип V	102,5	-	102,5	II	40 М	-	-
	Покрытие тип VI	57	-	57	II	24 М	-	-

СПЕЦИФИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ СБОРНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во /шт/			ед. кг
			в границах участка	за границами участка	всего	
Тип I	ГОСТ 6665-91	Бортовой камень тип БР 100.30.15	8		8	112,5
Тип II	ГОСТ 6665-91	Бортовой камень тип БР 100.20.8	570	13	583	50
		Бетон В15 для установки бортовых камней	31,75	0,7	32,45	м3

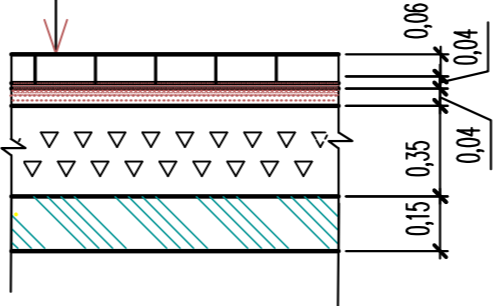
Покрытие тип II

- Плиты бетонные тротуарные 10.7.8, 10.9.8 ГОСТ 17608-2017 - 0,08м
- Сухая цементно-песчаная смесь (150 кг цемента М 400 на 1 м песка) по ГОСТ 23558-94 - 0,04м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-93 - 0,04 м
- Рядовой щебень Фр. 40-80мм с заклинкой щебнем Фр. 5-10мм, М600, F25, III, E450Mпа, ГОСТ 8267-93 - 0,3м
- Уплотненный грунт



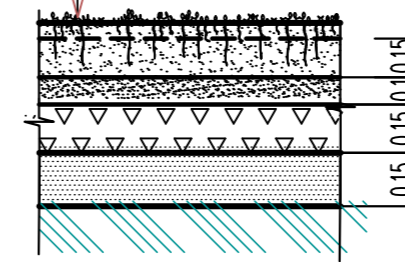
Покрытие тип III

- Плиты бетонные тротуарные 10.7.8, 10.9.8 ГОСТ 17608-2017 - 0,08м
- Сухая цементно-песчаная смесь (150 кг цемента М400 на 1 м песка) по ГОСТ 23558-94 - 0,04м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-93 - 0,04м
- Рядовой щебень Фр. 40-80мм с заклинкой щебнем - 0,35 м
- Уплотненный грунт - 0,35-0,60 м
- Кровля подземной автостоянки, см. комплект АР



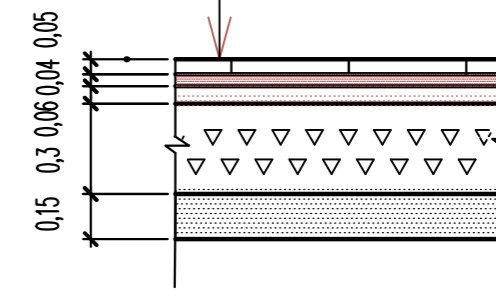
Покрытие тип IV

- Спортивный газон (НВ-2) по СП 31-115-2006
- Верхний почвенный слой - 0,15 м
- Подпочвенный слой - 0,10 м
- Дренарующий слой - фракционированный щебень (фр. 20-40) М 200 по ГОСТ 8267-93 - 0,15 м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-93 - 0,15м
- Уплотненный грунт



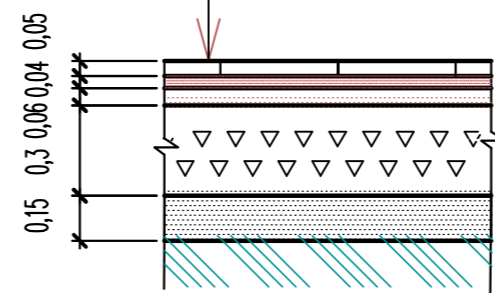
Покрытие тип V

- Коврики из гранулированной резиновой крошки "Ксил" - 0,05м
- Сухая цементно-песчаная смесь с 11% содержанием цемента М500 ГОСТ 25328-82 - 0,04м
- Песок средней крупности >2; 2,5Мк, содержание пылеватых и глинистых частиц не более 3%, Е400, ГОСТ 8736-93 - 0,06м
- Рядовой щебень Фр. 40-80мм с заклинкой щебнем Фр. 5-10мм, М600, F25, III, E450Mпа, ГОСТ 8267-93 - 0,3м
- Основание уплотненный до $\chi=1,65т/м^3$, суглинок тяжелый пылеватый полутвердый - 0,15 м
- Кровля подземной автостоянки, см. комплект АР



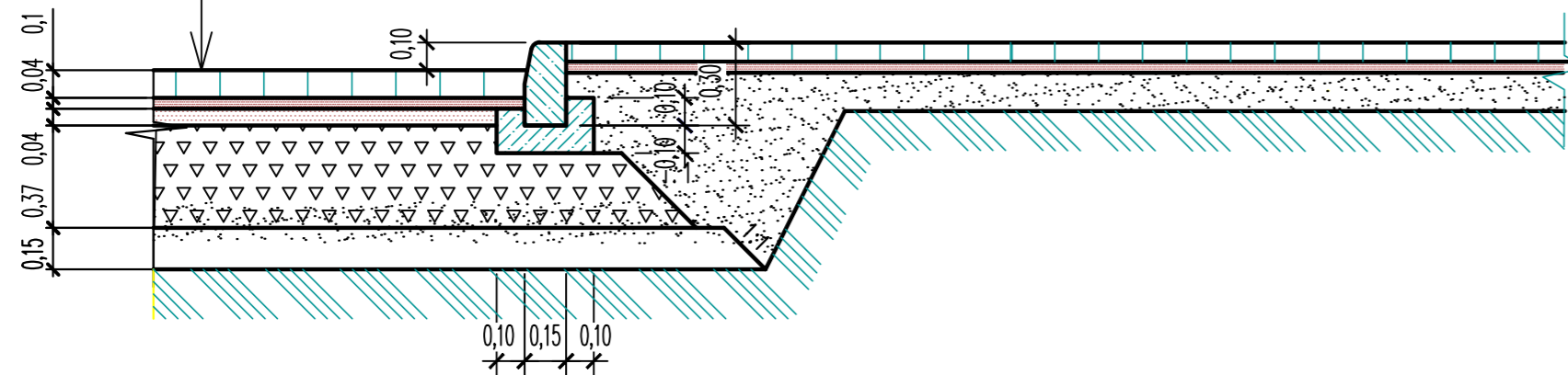
Покрытие тип VI

- Коврики из гранулированной резиновой крошки "Ксил" - 0,05м
- Сухая цементно-песчаная смесь с 11% содержанием цемента М500 ГОСТ 25328-82 - 0,04м
- Песок средней крупности >2; 2,5Мк, содержание пылеватых и глинистых частиц не более 3%, Е400, ГОСТ 8736-93 - 0,06м
- Рядовой щебень Фр. 40-80мм с заклинкой щебнем Фр. 5-10мм, М600, F25, III, E450Mпа, ГОСТ 8267-93 - 0,3м
- Уплотненный грунт



Покрытие тип I

- Плиты бетонные тротуарные ЭДД.1-10 ГОСТ 17608-2017 - 0,1м
- Сухая цементно-песчаная смесь с 11% содержанием цемента М500 ГОСТ 25328-82 - 0,04м
- Песок средней крупности по ГОСТ 8736-93 - 0,04м
- Рядовой щебень Фр. 40-80мм с заклинкой щебнем Фр. 5-10мм, М600, F25, III, E450Mпа, ГОСТ 8267-93 - 0,37м
- Песок средней крупности >2; 2,5Мк, содержание пылеватых и глинистых частиц не более 3%, Е400, ГОСТ 8736-93 - 0,15м
- Основание уплотненный до $\chi=1,65т/м^3$, суглинок тяжелый пылеватый полутвердый



Имя, инв.Н
Подпись и дата
Взам. инв.Н

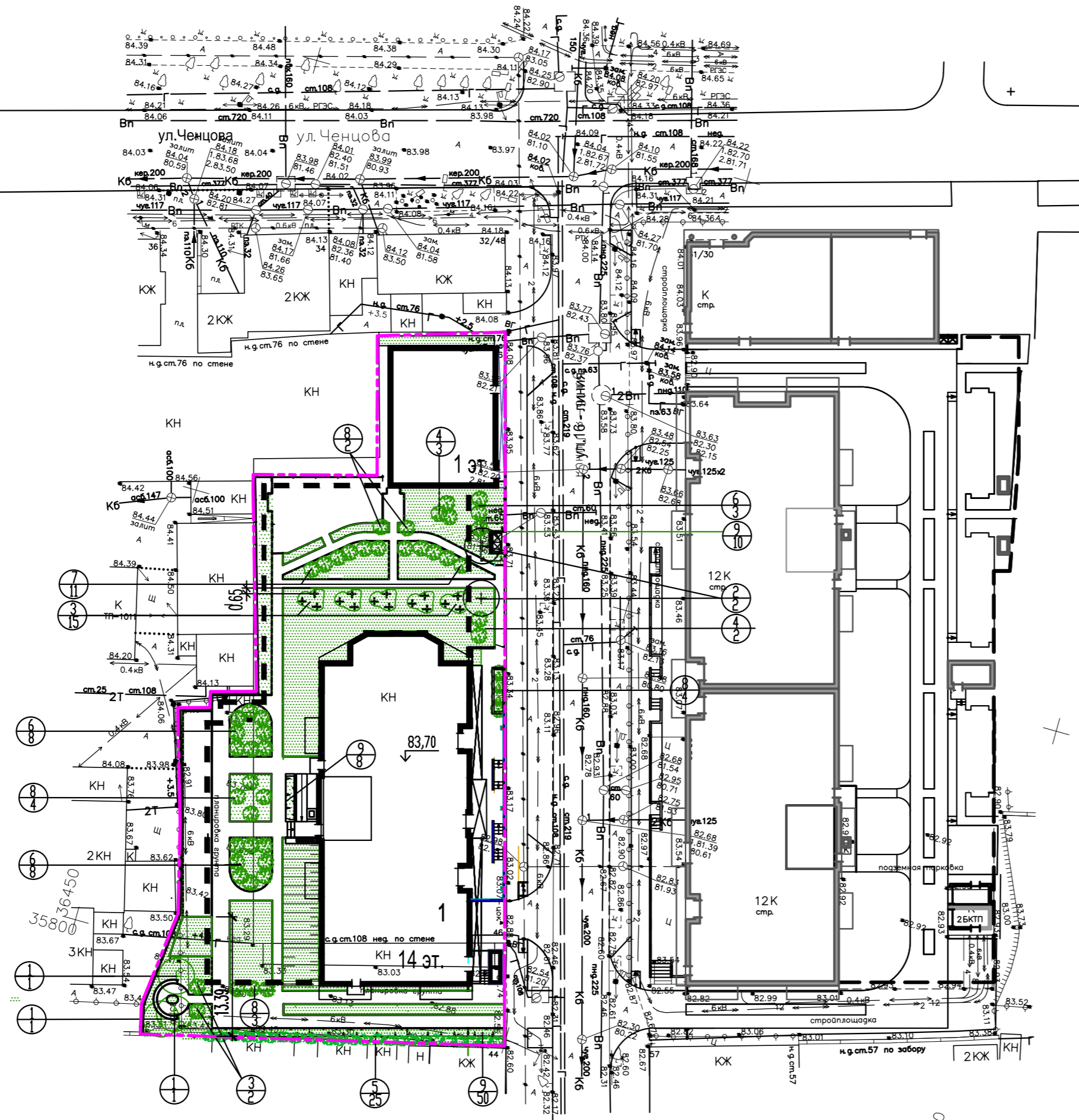
ББ450
ББ5950

					22-135-ПЗУ					
					ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ					
ИЗМ.	КОД.УЧ.	ЛИСТ	Н.ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	Лист	Листов	
Выполнил		Звонарев			03.23		п	7		
Проверил		Благодаров			03.23					
ГАП		Благодаров			03.23					
					План и конструкции проездов, тротуаров, дорожек и площадок м 1:500			ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.		
Норм. контр.		Звонарев			03.23					

1. Разбивочный план проездов, дорожек и площадок см. лист 6.

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида зеленого насаждения	Возраст лет	Кол-во			Примечание
			в границах участка	за границами участка	всего	
1	Береза повислая (бородавчатая)	3	3	-		
2	Клен остролистный	3	2	-		
3	Можжевельник казацкий "Тамарисцифолия"	3	17	-		
4	Барбарис Тунберга	3	5	-		
5	Дикий виноград	3	25	-		
6	Чубушник (жасмин)	3	19	-		
7	Миндаль декоративный	3	11	-		
8	Камелия	3	13	-		
9	Самшит	3	68	-		
	Газон партерный	-	756,5	-		
	в том числе: спортивный газон	-	17,7	-		



1. Площадь озеленения 756,5 м².
2. Деревья высаживать в ямы 0,7х0,7х0,7 м. Кустарники высаживать в ямы 0,4х0,4х0,4 м.
3. При производстве работ соблюдать нормативные расстояния от кустарников до зданий, сооружений и наружных инженерных сетей:
 - от оси ствола дерева до наружной стены здания, сооружения - 5 м;
 - до края тротуара, садовой дорожки - 0,7 м;
 - до подземных сетей газопровода, канализации - 1,5 м;
 - до подземных сетей водопровода, силовых кабелей и кабелей связи - 2,0 м;
 - от оси кустарника до наружной стены здания, сооружения - 1,5 м;
 - до края тротуара, садовой дорожки - 0,5 м;
 - до силовых кабелей и кабелей связи - 0,7 м.
4. Общие указания см. лист 1.

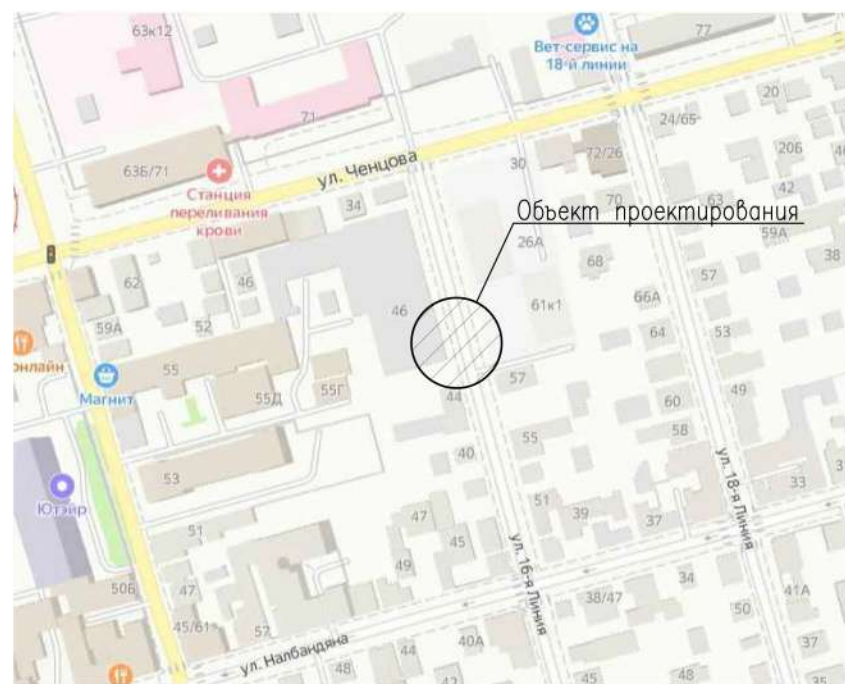
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- ВИД ЗЕЛЕННОГО НАСАЖДЕНИЯ
- КОЛИЧЕСТВО ПОСАДОЧНОГО МАТЕРИАЛА
- ДЕРЕВЬЯ ЛИСТВЕННЫХ ПОРОД
- КУСТАРНИКИ ГРУППОВОЙ ПОСАДКИ
- КУСТАРНИКИ РЯДОВОЙ ПОСАДКИ
- Граница участка проектируемого строительства

						22-135-ПЗУ			
1	ЗМ	ЛИСТ	Н ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ			
Выполнил	Звонарев	03.23				СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Благородов	03.23					п	8	
ГАП	Благородов	03.23				ПЛАН ОЗЕЛЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500	ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.		
Норм. контр.	Звонарев	03.23							

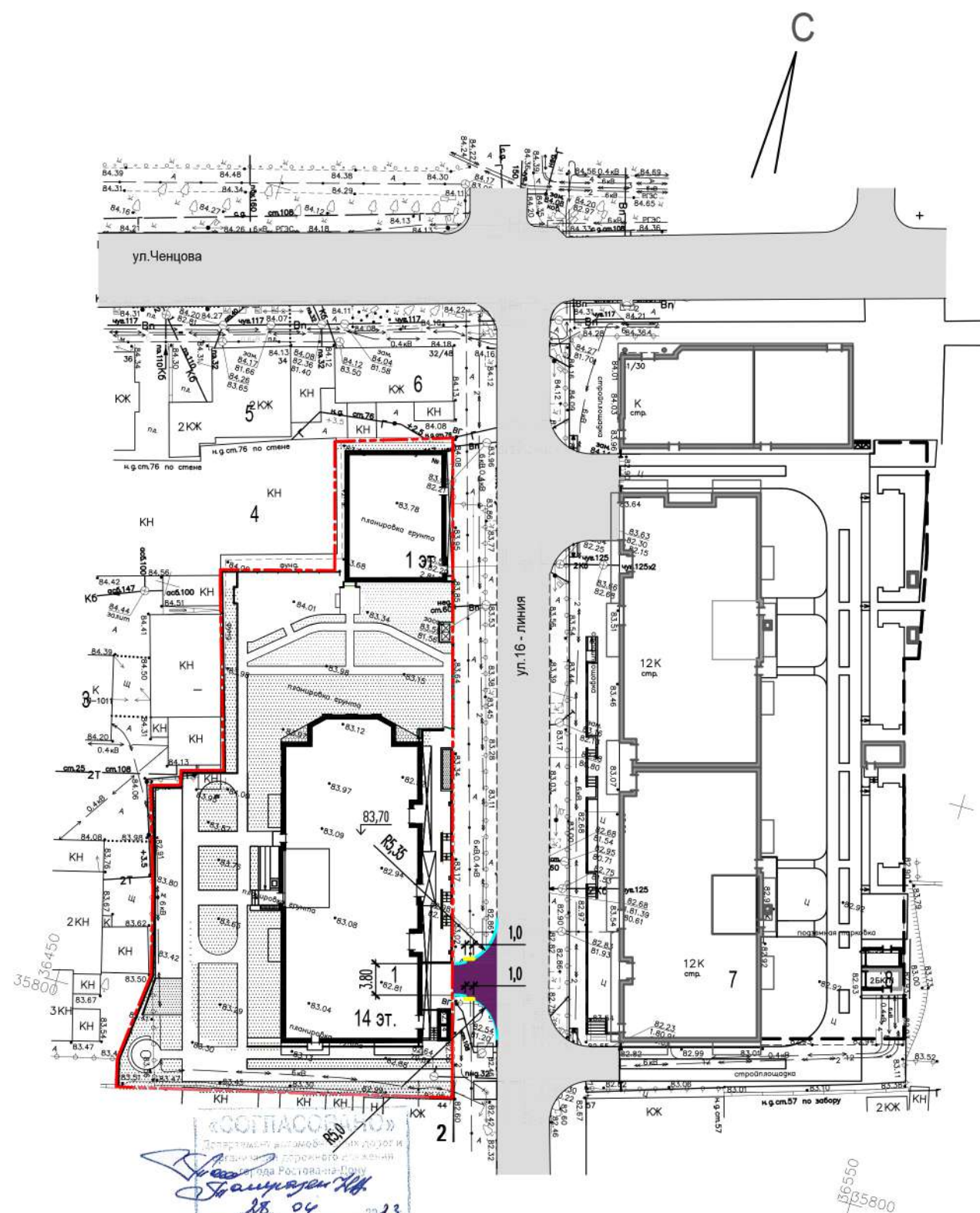
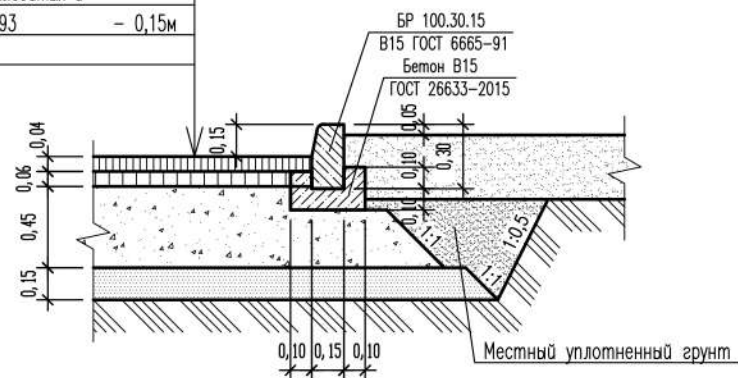
Имя, инв. N
Подпись и дата
Взам. инв. N

Ситуационный план



Конструкция дорожной одежды проектируемого примыкания

Горячий плотный асфальтобетон мелкозернистый типа Б марки I, ГОСТ 9128-2009	- 0,04м
Горячий плотный асфальтобетон крупнозернистый марки I, ГОСТ 9128-2009	- 0,06м
Рядовой щебень Фр. 40-80мм с заклинкой щебнем Фр. 5-10мм, М600, F25, III, E450Mпа, ГОСТ 8267-93	- 0,45м
Песок средней крупности >2; 2,5Мк, содержание пылеватых и глинистых частиц не более 3%, E400, ГОСТ 8736-93	- 0,15м
Основание уплотненный грунт	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

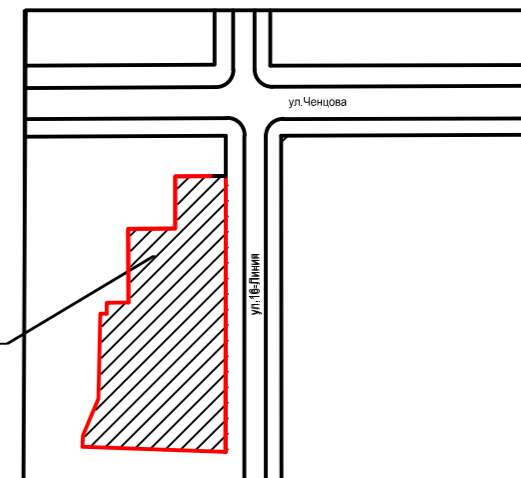
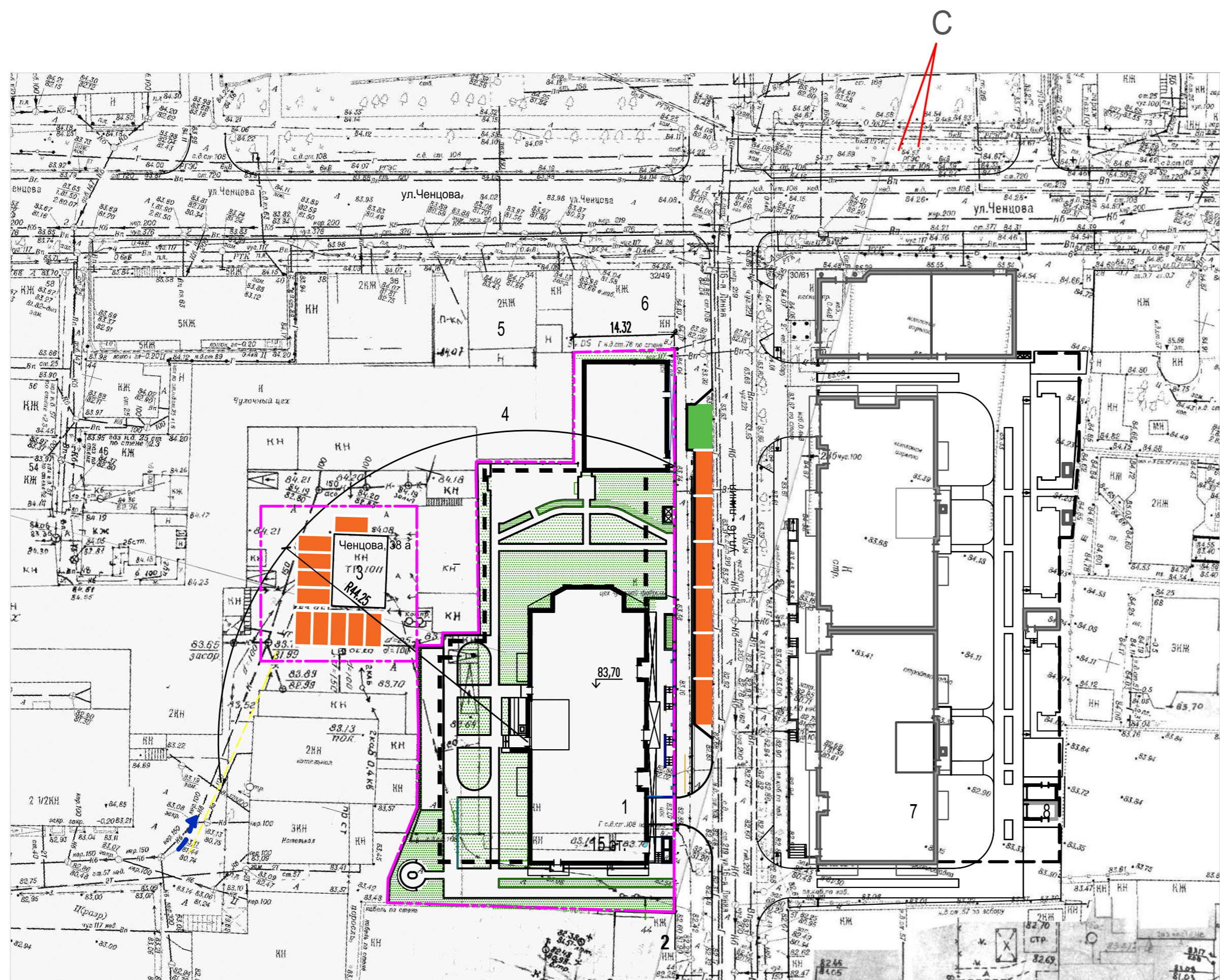
- - - - Граница земельного участка
- Покрытие проезжей части автомобильной дороги
- Проектируемое примыкание
- - Проектируемый бортовой камень БР 100.30.15
- - Проектируемый пониженный бортовой камень

- Конструкции покрытий приняты на основании "Типовых конструкций дорожных одежд городских дорог" (Минжилкомхоз, 1984г.) с учетом применения современных строительных материалов и практики строительства в г. Ростов-на-Дону.
- Расчет конструкций дорожной одежды выполнен по ОДН 218.1.052-2002
- Возвышение бортового камня над покрытием проезжей части автодороги по краям основной проезжей части автодороги - 0,15м.
- Укладка покрытий должна производиться в полном соответствии с СП 78.13330.2012 "Автомобильные дороги"

Данная схема разработана на основании технических условий от 13.09.2022 №132/22/217, выданных Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростов-на-Дону. Отв. исполнитель Ермолаенко А.А. тел. 890817229070

				22-135-ПЗУ						
				ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ						
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	И ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	Лист	Листов	
Выполнил	Звонарев	03.23			03.23		п	9		
Проверил	Благодаров	03.23			03.23	Схема устройства присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения М 1:500.		ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.		
ГАП	Благодаров	03.23								
Норм. контр.	Звонарев	03.23								

Изм. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N



УЧАСТОК ПРОЕКТИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА ПОЗ.1

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

НОМЕР НА ПЛАНЕ	НАИМЕНОВАНИЕ И ОБОЗНАЧЕНИЕ	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО		ПЛОЩАДЬ, м ²				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ, м ³
			ЗДАНИЙ	КВАРТИР ВСЕГО	ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР ЗДАНИЯ	ВСЕГО	
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	15	1	104	870,7	—	6101,3	—	38101,4 ³
2	1-этажный жилой дом	—	—	—	—	—	—	—	Существующий
3	Трансформаторная подстанция	—	—	—	—	—	—	—	Существующая
4	Здание бывшей трикотажной фабрики	—	—	—	—	—	—	—	Не действующее
5	2-этажный жилой дом	—	—	—	—	—	—	—	Существующий
6	1-этажный жилой дом	—	—	—	—	—	—	—	Существующий
7	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	—	—	—	—	—	—	—	Существующий
8	Трансформаторная подстанция	—	—	—	—	—	—	—	Существующая

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- проектируемые парковочные места - 16шт.
- проектируемое специализированное парковочное место для людей с инвалидностью, 6,5х3,6м - 1шт.
- границы земельных участков

Имя, инв.Н
Подпись и дата
Взам. инв.Н

						22-135-ПЗУ		
1	ИЗМ. КОЛУЧ	НОВ 2-8567	ЛИСТ N ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА	ЖИЛОЙ ДОМ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. 16 ЛИНИЯ, 46 В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ		
Выполнил	Звонарев				03.23	СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	
Проверил	Благодаров				03.23		Лист	
ГАП	Благодаров				03.23	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ НЕОБХОДИМОГО РАСЧЕТНОГО КОЛИЧЕСТВА МАШИНОМЕСТ ЗА ГРАНИЦАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Листов	
Норм. контр.	Звонарев				03.23		п	
							10	ООО АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ БЛАГОРОДОВА В.В.