

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО АСС «ГПО ЮО»Общество с ограниченной ответственностью  
**«Атектон»**Заказчик: **ООО «Специализированный застройщик «СИГМА-1»**Объект: **Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания,  
подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных  
и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале  
ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна  
в г. Ростове-на-Дону****ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ****Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»****А.06/20-1-ПЗУ**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО АСС «ГПО ЮО»

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Атектон»**

Заказчик: **ООО «Специализированный застройщик «СИГМА-1»**

Объект: **Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**А.06/20-1-ПЗУ**

Директор ООО "Атектон"

Главный инженер проекта



Кадагазов А.К.


Кадагазов А.К.

**«Многоквартирный жилой дом №1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону»**

**Состав проектной документации:**

№№	Наименование раздела проекта	Шифр
Раздел 1	Пояснительная записка	A.06/20-1-ПЗ
Раздел 2	Схема планировочной организации земельного участка	A.06/20-1-ПЗУ
Раздел 3	Архитектурные решения	A.06/20-1-АР
	Жилые блоки 1.1-1.5. Архитектурные решения. Текстовая часть.	A.06/20-1-АР-ТЧ
	Жилой блок 1.1. Архитектурные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-АР-1.1
	Жилой блок 1.2. Архитектурные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-АР-1.2
	Жилой блок 1.3. Архитектурные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-АР-1.3
	Жилой блок 1.4. Архитектурные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-АР-1.4
	Жилой блок 1.5. Архитектурные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-АР-1.5
<b>Раздел 4</b>	<b>Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>	
Раздел 4 подраздел 1	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Объемно-планировочные решения.	A.06/20-1-КР1
	Жилые блоки 1.1-1.5. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Текстовая часть.	A.06/20-1-КР1,2-ТЧ
	Жилой блок 1.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Объемно-планировочные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР1-1.1
	Жилой блок 1.2. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Объемно-планировочные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР1-1.2
	Жилой блок 1.3. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Объемно-планировочные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР1-1.3
	Жилой блок 1.4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Объемно-планировочные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР1-1.4
	Жилой блок 1.5. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Объемно-планировочные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР1-1.5
Раздел 4 подраздел 2	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Конструктивные решения	A.06/20-1-КР2
	Жилой блок 1.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Конструктивные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР2-1.1
	Жилой блок 1.2. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Конструктивные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР2-1.2

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

						<b>A.06/20-1-СПД</b>		
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата			
ГИП		Кадагазов			11.21			
Состав проектной документации						Стадия	Лист	Листов
						П	1	3
ООО "Атектон"								

	Жилой блок 1.3. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Конструктивные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР2-1.3
	Жилой блок 1.4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Конструктивные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР2-1.4
	Жилой блок 1.5. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Конструктивные решения. Графическая часть.	A.06/20-1-КР2-1.5
Раздел 4 подраздел 3	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 3. Шпунтовое ограждение котлована	A.06/20-1-КР3
Раздел 4 подраздел 4	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 4. Проект свайного основания	A.06/20-1-КР4
Раздел 4 подраздел 5	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 5. Проект укрепления основания малоэтажных частей зданий	A.06/20-1-КР5
<b>Раздел 5</b>	<b>Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</b>	
Раздел 5 подраздел 1	Система электроснабжения.	A.06/20-1-ИОС1
	Жилые блоки 1.1-1.5. Система электроснабжения. Текстовая часть.	A.06/20-1-ИОС1-ТЧ
	Жилой блок 1.1. Система электроснабжения. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС1-1.1
	Жилой блок 1.2. Система электроснабжения. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС1-1.2
	Жилой блок 1.3. Система электроснабжения. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС1-1.3
	Жилой блок 1.4. Система электроснабжения. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС1-1.4
	Жилой блок 1.5. Система электроснабжения. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС1-1.5
	Жилые блоки 1.1-1.5. Сети 0,4 кВ	A.06/20-1-ИОС1-2
Раздел 5 подраздел 2,3(1)	Система водоснабжения, водоотведение. Часть 1.	A.06/20-1-ИОС2,3.1
	Часть 1. Жилые блоки 1.1-1.5. Система водоснабжения, водоотведение. Текстовая часть.	A.06/20-1-ИОС2,3.1-ТЧ
	Часть 1. Жилой блок 1.1. Система водоснабжения, водоотведение. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС2,3.1-1.1
	Часть 1. Жилой блок 1.2. Система водоснабжения, водоотведение. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС2,3.1-1.2
	Часть 1. Жилой блок 1.3. Система водоснабжения, водоотведение. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС2,3.1-1.3
	Часть 1. Жилой блок 1.4. Система водоснабжения, водоотведение. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС2,3.1-1.4
	Часть 1. Жилой блок 1.5. Система водоснабжения, водоотведение. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС2,3.1-1.5
Раздел 5 подраздел 2,3(2)	Система водоснабжения, водоотведение. Часть 2. Внутриплощадочные сети водоснабжения и водоотведения	A.06/20-1-ИОС2,3.2
Раздел 5 подраздел 4(1)	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Часть 1.	A.06/20-1-ИОС4.1
	Часть 1. Жилые блоки 1.1-1.5. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Текстовая часть.	A.06/20-1-ИОС4.1-ТЧ
	Часть 1. Жилой блок 1.1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС4.1-1.1
	Часть 1. Жилой блок 1.2. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС4.1-1.2

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

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата

A.06/20-1-СПД

Лист

2



	Часть 1. Жилой блок 1.3. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС4.1-1.3
	Часть 1. Жилой блок 1.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС4.1-1.4
	Часть 1. Жилой блок 1.5. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Графическая часть.	A.06/20-1-ИОС4.1-1.5
Раздел 5 подраздел 4(2)	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Часть 2. Котельные. Книга 1. Тепломеханические решения котельной №1.	A.06/20-1-ИОС4.2-АК1 ООО «Строй-Инжиниринг»
Раздел 5 подраздел 4(3)	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Часть 2. Котельные. Книга 2. Тепломеханические решения котельной №2.	A.06/20-1-ИОС4.2-АК2 ООО «Строй-Инжиниринг»
Раздел 5 подраздел 5(1)	Сети связи. Часть 1. Жилые блоки 1.1-1.5. Внутренние системы связи	A.06/20-1-ИОС5.1
Раздел 5 подраздел 5(2)	Сети связи. Часть 2. Автостоянка. Системы связи.	A.06/20-1-ИОС5.2
Раздел 5 подраздел 5(3)	Сети связи. Часть 3. Жилые блоки 1.1-1.5. Автоматизация комплексная	A.06/20-1-ИОС5.3
Раздел 5 подраздел 6	Система газоснабжения. Газоснабжение. Внутриплощадочные сети.	114-21-ИОС.6.2 ООО «Проектно-сметное бюро»
Раздел 5 подраздел 7	Технологические решения.	A.06/20-1-ИОС7
Раздел 6	Проект организации строительства	A.06/20-1-ПОС
Раздел 8	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	A.06/20-1-ООС
Раздел 9 подраздел 9(1)	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Часть 1. Общие сведения	A.06/20-1-ПБ1
Раздел 9 подраздел 9(2)	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Часть 2. Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией, автоматизация противодымной вентиляции, система двухсторонней связи для МГН	A.06/20-1-ПБ2
Раздел 9 подраздел 9(3)	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Часть 3. Автоматическая установка пожаротушения	A.06/20-1-ПБ3
Раздел 10	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	A.06/20-1-ОДИ
Раздел 11	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	A.06/20-1-ЭЭ
Раздел 12 подраздел 12(1)	Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	A.06/20-1-ГОЧС
Раздел 12 подраздел 12(2)	Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Часть 1. Требования к обеспечению безопасности эксплуатации объекта капитального строительства	A.06/20-1-ТБЭ
Раздел 12 подраздел 12(3)	Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Часть 2. «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	A.06/20-1-СКР

Изм. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

A.06/20-1-СПД

Лист

3

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Номер стр.
А.06/20-1-СПД	Состав проекта	
А.06/20-1-ПЗУ-С	Содержание раздела	
А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	
1.	Общие данные	1
2.	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	2
3.	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	2
4.	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	2
5.	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
6.	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	10
7.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	11
8.	Инженерные сети	12
9.	Описание решений по благоустройству территории	12
10.	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 - для объектов производственного назначения	13
11.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	13
12.	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	13
13.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	13
14.	Расчёт требуемой вместимости автостоянок	14
15.	Расчёт обеспеченности площадками дворового благоустройства	15
16.	Расчёт требуемой площади озеленения	16
А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
Лист 1	Общие данные. Ситуационный план	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
Лист 3	Разбивочный план. Здания и сооружения. М 1:500	
Лист 4	Разбивочный план. Элементы благоустройства. М 1:500	
Лист 5	План организации рельефа. М 1:500	
Лист 6	План земляных масс. М 1:500	
Лист 7	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист 8	План благоустройства территории. План покрытий. М 1:500	
Лист 9	План благоустройства территории. План озеленения. М 1:500	
Лист 10	Конструкции покрытий. М 1:25	
Лист 11	Схема движения транспортных средств. М 1:500	
Лист 12	Схема зонирования территории. М 1:500	

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

						<b>А.06/20-1-ПЗУ-С</b>			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГАП		Кадагасов			11.21	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» Содержание раздела	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кадагасов			11.21		П	1	1
Инженер		Кашин			11.21		ООО "Атектон"		

## 1. Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону» разработан на основании следующих исходных документов:

- «Технического задания на проектирование «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону», выданного ООО «СЗ «Сигма-1» в 2021г.;

- «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни», утверждённой Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г.;

- Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1974 от 20.09.2021г. для земельного участка с КН (кадастровым номером) 61:44:0031603:231;

- Специальных технических условий (СТУ) на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности объекта: «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону», разработанные ИП Земцовым В.Н., согласованные письмом ГУ Министерства РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по Ростовской области (ГУ МЧС России по РО) №ИВ-203-11734 от 15.10.2021г.;

а также других исходных документов, приведенных в Разделе 1 «Пояснительная записка» настоящей проектной документации.

Заказчик проектной документации – ООО «СЗ «Сигма-1».

При разработке настоящего Раздела проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ (в редакции от 02.07.2021г.);
- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (в редакции от 09.04.2021г.);
- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в редакции от 30.04.2021г.);
- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий»;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 21.508-2020 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;
- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд».

Технические решения, принятые в настоящем Разделе проектной документации, соответствуют требованиям технических, экологических, санитарно-гигиенических и других норм, действующих на территории России, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

Климатические, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики района и площадки строительства приведены в Разделах «АР» и «КР» настоящего проекта.

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

						<b>A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ</b>			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГАП		Кадагазов			11.21	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кадагазов			11.21		П	1	17
Инженер		Кашин			11.21		ООО "Атектон"		

Чертежи настоящего Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» разработаны на топографической основе М 1:500, выполненной по материалам изысканий, проведенных ООО «Гео Плюс» в 2021г. Система высот – Балтийская. Система координат – МСК-61.

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

В соответствии с положениями «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни», проектируемый объект «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону» (далее многоквартирный жилой дом № 1) расположен Пролетарском административном районе г. Ростова-на-Дону, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна, на вновь образуемом земельном участке с условным номером 61:44:0031603:20:3У1, который после постановки на кадастровый учёт получил КН 61:44:0031603:231.

Земельный участок с КН 61:44:0031603:231, на котором предусмотрено строительство проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, имеет сложную форму, площадь 1,4000 га, и ограничен:

- с севера – ул. Ченцова, по которой проложена существующая городская автодорога и трамвайная линия, далее существующей малоэтажной жилой застройкой;
- с юга – ул. Налбандяна, по которой проложена существующая городская автодорога, далее существующей среднеэтажной жилой застройкой;
- с востока – земельным участком с КН 61:44:0031603:232, на котором предусмотрено строительство проектируемого многоквартирного жилого дома № 2, далее ул. 2-я Линия, по которой проложена существующая городская автодорога, далее существующей малоэтажной жилой застройкой;
- с запада – ул. Каяни, по которой проложена существующая городская автодорога, далее существующей рекреационной территорией.

Проектируемый многоквартирный жилой дом № 1 расположен в западной и северо-восточной частях земельного участка с КН 61:44:0031603:231.

Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 свободен от застройки, покрытий, действующих инженерных сетей, зелёных насаждений (деревьев и кустарников), и представляет собой огороженную территорию (площадку), подготовленную для строительства, на которой ведутся планировочные работы.

Рельеф земельного участка с КН 61:44:0031603:231 техногенный – искусственно спланированный и выровненный, местами значительно изрытый, с общим уклоном на юг и юго-запад.

Перепад рельефа по земельному участку с КН 61:44:0031603:231 составляет 3,35 м.: от 83,75 до 80,40 м. БСВ. Уклон существующего (сложившегося) рельефа земельного участка с КН 61:44:0031603:231 на юг и юго-запад колеблется от 6 до 27 промилле.

По данным инженерно-геологических изысканий, проведённых ООО «Инженерные изыскания» в 2020г., земельный участок с КН 61:44:0031603:231 с поверхности сложен из насыпного (техногенного) неоднородного грунта, состоящего из смеси суглинка и строительного мусора, и почвенно-растительный грунт на нём отсутствует.

По данным инженерных изысканий, проведённых ООО «Инженерные изыскания» в 2020г., и при последующем бурении скважин в июне 2021г. подземные воды на земельном участке с КН 61:44:0031603:231 установились на глубинах 6,00-7,60 м. от уровня сложившегося рельефа (абс. отметки 75,14-75,97 м. БСВ). Грунтовые воды – безнапорные. Амплитуда сезонных колебаний УГВ – ±1,00-2,00 м.

Согласно СП 11-105-97 (Часть 2) Приложение И, по подтопляемости земельный участок с КН 61:44:0031603:231 относится к типу II-Б-1 – потенциально подтопляемый в результате ожидаемых техногенных воздействий.

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

На земельном участке с КН 61:44:0031603:231 отсутствуют производства и не предусматривается размещение (строительство) производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

## 4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подп.	

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	<b>A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ</b>	Лист <b>2</b>

Размещение проектируемого объекта «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону» на земельном участке КН 61:44:0031603:231 выполнено в соответствии с положениями «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни».

«Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни» утверждена Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г.

«Документацией по планировке территории...» предусмотрено размещение на земельном участке с КН 61:44:0031603:20 двух многоквартирных жилых домов: многоквартирного жилого дома № 1 и многоквартирного жилого дома № 2 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов.

Для размещения многоквартирного жилого дома № 1 и многоквартирного жилого дома № 2 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов, «Документацией по планировке территории...» предусмотрен раздел земельного участка с КН 61:44:0031603:20 в целях образования следующих земельных участков:

- земельного участка с условным номером 61:44:0031603:20:3У1 площадью 1,4000 га с видом разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Р.2.05.00), который расположен в северной и западной частях земельного участка с КН 61:44:0031603:20;

- земельного участка с условным номером 61:44:0031603:20:3У2 площадью 1,4895 га с видом разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Р.2.05.00), который расположен в восточной и южной частях земельного участка с КН 61:44:0031603:20.

В соответствии с положениями вышеуказанной «Документации по планировке территории...», проектируемый объект «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону» расположен Пролетарском административном районе г. Ростова-на-Дону, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна, на вновь образуемом земельном участке с условным номером 61:44:0031603:20:3У1 площадью 1,4000 га.

Вновь образуемый земельный участок с условным номером 61:44:0031603:20:3У1 после постановки на кадастровый учёт получил КН 61:44:0031603:231.

Планировка и компоновка земельного участка с КН 61:44:0031603:231 выполнена с учётом следующих исходных материалов (документов):

- сложившейся планировочной возможности – конфигурации и площади земельного участка с КН 61:44:0031603:231;

- положений «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни»;

- требований Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1974 от 20.09.2021г.;

- положений «Специальных технических условий на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности объекта: «Многоквартирный жилой дом 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону»;

- ориентации проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 по условиям инсоляции и проветривания;

- размещения существующих зданий и сооружений на прилегающих земельных участках;

- функционального зонирования территории;

а также действующих технологических, санитарных и противопожарных требований.

Настоящим проектом полностью сохранено расположение всех существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающих к земельному участку с КН 61:44:0031603:231 территориях.

С учётом вышеизложенного, планировочная организация земельного участка с КН 61:44:0031603:231 обусловлена следующими компоновочными решениями:

Объёмно-планировочно проектируемый жилой дом № 1 состоит из 5 жилых блоков – жилые блоки 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, образующие жилой корпус № 1, и жилой блок 1.5, образующий жилой корпус № 2, которые размещены на закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянке с эксплуатируемой кровлей.

Жилые блоки 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 и 1.5 проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 совместно с закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянкой имеют Г-образную форму, и своей конфигурацией образуют планировочно закрытую дворовую территорию по центру земельного участка с КН 61:44:0031603:231, которая размещена частично на эксплуатируемой кровле закрытой подземно-

Взам. инв. Н	
Подп. и дата	
Инв. Н подп.	

						<b>А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

надземной встроенно-пристроенной автостоянки, частично – на естественном рельефе, подсыпанном (поднятом) до уровня эксплуатируемой кровли закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки.

Жилые блоки 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 (жилой корпус № 1) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 сблокированы между собой, имеют сложную форму, 14 надземных этажей и размещены в западной части земельного участка с КН 61:44:0031603:231.

Входы-выходы из жилой части жилых блоков 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 ориентированы на восток – на закрытую дворовую территорию, входы-выходы из встроенных и встроенно-пристроенных помещений (офисов) – на север, запад и юг – на прилегающие ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна.

Жилой блок 1.5 (жилой корпус № 2) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – отдельно стоящий, имеет сложную форму, близкую к прямоугольной, 14 надземных этажей и размещён в северо-восточной части земельного участка с КН 61:44:0031603:231.

Входы-выходы из жилой части жилого блока 1.5 проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 ориентированы на юг – на закрытую дворовую территорию, входы-выходы из встроенных и встроенно-пристроенных помещений (офисов) – на север – на прилегающую ул. Ченцова.

Проектируемая закрытая подземно-надземная встроенно-пристроенная автостоянка с эксплуатируемой кровлей имеет вместимость 357 машиномест, и максимальную вместимость – 405 машиномест, некоторые из которых зависимо устанавливаемые. Въезды/выезды – 4 шт. – из проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки размещены в северной и южной её части и ориентированы на север и юг – на прилегающие существующие городские автодороги по ул. Ченцова и ул. Налбандяна.

Расстояние от въездов/выездов проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки до жилых блоков проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 и до проектируемых площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых) соответствует требованиям действующих санитарных норм. Вентиляционные шахты проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки размещены на кровлях (крышах) проектируемых жилых блоков – на нормативном санитарном расстоянии от проектируемых площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых).

На проектируемой дворовой территории размещены проектируемые площадки дворового благоустройства: одна площадка для игр детей площадью 910,00 м<sup>2</sup>, одна площадка для занятий физкультурой площадью 400,00 м<sup>2</sup> и одна площадка для отдыха взрослого населения площадью 100,00 м<sup>2</sup>.

Расстояние от проектируемых площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых) до окон жилых блоков проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 соответствуют требованиям действующих норм.

С целью обеспечения безопасности детей и взрослых, по краям эксплуатируемой кровли проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки в необходимых местах – на перепадах проектного и существующего (сложившегося) рельефа – размещены стационарные ограждения высотой не менее 1,20 м.

На -1 этаже проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки размещены встроенные помещения для сбора мусора – накопители мусорных контейнеров, предназначенные для сбора и кратковременного хранения мусора. В связи с наличием встроенных помещений для сбора мусора, строительство отдельно стоящей площадки для мусорных контейнеров проектом не предусмотрено.

Для транспортного, технологического и противопожарного обслуживания проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 проектом предусмотрено строительство автопроездов на эксплуатируемой кровле проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки – вдоль проектируемой закрытой дворовой территории.

Проектируемые автопроезды связывают площадку (территорию) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 в единый комплекс, обеспечивают подъезд автотранспорта ко всем жилым блокам проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 для их транспортного, технического и технологического обслуживания, и имеют общий выезд на прилегающую городскую автодорогу по ул. Ченцова.

Для въезда/выезда на эксплуатируемую кровлю проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки – для транспортной связи проектируемых автопроездов с прилегающей городской автодорогой по ул. Ченцова – в северной части проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – между жилыми блоками 1.4 и 1.5 – устроена наклонная рампа шириной не менее 4,50м для въезда/выезда автотранспорта.

Примыкания въездов/выездов из проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки и примыкания проектируемых автопроездов к прилегающим существующим городским автодорогам по ул. Ченцова и ул. Налбандяна выполнено на основании и в соответствии с Техническими условиями № 132/21/175 от 06.10.2021 г., выданными Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, а также Схемой организации дорожного

Изм. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
			A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата				4

движения (устройство присоединения к автодорогам), выполненной ИП Прихоженко А.Ю (шифр ИП 58-21-ОДД), согласованной Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону 08.11.2021г. При этом, вся необходимая разрешительная документация на использование земельного участка в местах устройства примыканий за границами участка строительства, а также мероприятия по сносу зеленых насаждений, демонтажу и переустройству инженерных коммуникаций, опор и т.д., попадающих в габариты проектируемых примыканий, будут выполнены на этапе строительства проектируемого многоквартирного жилого дома №1, перед началом производства данных работ.

Проектируемые автопроезды обеспечивают подъезд автотранспорта к восточным продольным сторонам (фасадам) жилых блоков 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 и к южной продольной стороне (фасаду) жилого блока 1.5 проектируемого многоквартирного жилого дома № 1.

Для организации подъезда автотранспорта к западным продольным сторонам (фасадам) жилых блоков 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 и к северной продольной стороне (фасаду) жилого блока 1.5 проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 используются прилегающие существующие городские автодороги по ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна.

Проектируемые автопроезды имеют ширину не менее 6,00 метров, городской односкатный тип поперечного профиля – с бортовыми камнями по краям проезжей части и асфальтобетонное покрытие.

Проектируемые автопроезды на большем протяжении размещены на расстоянии 8,00-10,00 м. от наружных стен зданий жилых блоков проектируемого многоквартирного жилого дома № 1. При этом, имеются участки, на которых проектируемые автопроезды размещаются на расстоянии менее 8,00 и более 10,00 метров от наружных стен зданий жилых блоков проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, а тупиковая часть проектируемых автопроездов не оканчивается нормативной разворотной площадкой размером не менее 15,00х15,00 м., что не соответствует требованиям действующих пожарных норм.

Прилегающие существующие городские автодороги по ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна размещены на расстоянии 4,20-15,50 м. от наружных стен зданий жилых блоков проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, что не соответствует требованиям действующих пожарных норм.

В связи с этим, организация подъезда пожарной и специальной техники к жилым блокам 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 и 1.5 проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – на участках организации пожаротушения и съёма жителей при пожаре – осуществляется в соответствии с положениями «Специальных технических условий на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности объекта:

«Многоквартирный жилой дом 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону».

Специальные технические условия (СТУ) на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности объекта: «Многоквартирный жилой дом №1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону», разработанны ИП Земцовым В.Н., согласованы письмом ГУ Министерства РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по Ростовской области (ГУ МЧС России по РО) № ИВ-203-11734 от 15.10.2021г.

Для организации разворота пожарной техники на проектируемом автопроезде, расположенном с восточной стороны жилых блоков 1.1, 1.2, 1.3 и 1.4 проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, запроектирована временная разворотная площадка размером 15,00х15,00 м. Западная часть проектируемой временной разворотной площадки предусматривается по проектируемым тротуарам. В связи с этим, на участке размещения проектируемой временной разворотной площадки предусмотрено устройство усиленных тротуаров, рассчитанных на проезд пожарной техники.

Для пешеходного обслуживания проектируемой застройки проектом предусмотрено строительство тротуаров на всей территории проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, которые частично совмещены с проектируемыми автопроездами и с отмотками проектируемых объектов. Проектируемые тротуары связывают площадку (территорию) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 в единый комплекс и обеспечивают пешеходную связь на всей его территории, включая подход пешеходов (жителей) ко всем проектируемым зданиям, сооружения и площадкам, и имеют выходы на общегородские тротуары на прилегающих ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна.

Проектом также предусмотрено строительство (капитальный ремонт) существующих городских тротуаров по ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна, расположенных вдоль северной, западной и южной сторон (фасадов) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, которое выполняется после завершения строительства проектируемого многоквартирного жилого дома №1.

Проектом не предусматривается строительство общего ограждения территории (площадки) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1.

Привязка (разбивка на местности) границ земельного участка с КН 61:44:0031603:231, проектируемых зданий и сооружений, а также части осей проектируемых автопроездов выполнена в координатах системы координат МСК-61.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

5

Привязка (разбивка на местности) части осей и второстепенных элементов проектируемых автопроездов, площадок и тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемых зданий и сооружений.

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

Согласно положениям п. 5 Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1974 от 20.09.2021 г., а также графическим данным «Чертежа градостроительного плана земельного участка», земельный участок с КН 61:44:0031603:231 расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

1). Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск»:

В связи с этим представлены следующие документы:

- Письмо Южного межрегионального территориального управления воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта (Южного МТУ Росавиации) № Исх-6382/05/ЮМТУ от 10.09.2021г.;

- Письмо Войсковой части 41497 № 77/383/939 от 10.09.2021г.;

- «Технический отчёт по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону» № 162/21, выполненный ООО «Гео Плюс» в 2021г.;

- «Технический отчёт по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск», Платов» г. Ростов-на-Дону и определение абсолютной высоты объекта: «Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону» № 162-1/21, выполненный ООО «Гео Плюс» в 2021г.

2). Земельный участок частично расположен в границах санитарно-защитной зоны от Пролетарского (Армянского) кладбища. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 193,0 кв.м.:

В связи с этим, представлены документы, обосновывающие возможность строительства на всей территории земельного участка с КН 61:44:0031603:231.

Согласно п.25 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон и пункту 24 статьи 106 Земельного кодекса РФ санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Информация о существовании санитарно-защитной зоны от Пролетарского кладбища в ЕГРН не значится.

В отношении Пролетарского кладбища был разработан проект «Проект обоснования границ санитарно-защитной зоны кладбища в г. Ростове-на-Дону, Пролетарский район, ул. 10-я Линия, кадастровый номер 61:44:0031570:1» застройщиком по своей инициативе.

На сайте Управления Роспотребнадзора по Ростовской области в открытом доступе размещена информация о выдаче Управлением санитарно-эпидемиологического заключения №61.РЦ.07.000.Т.002188.10.21 от 25.10.2021г. на проектную документацию в части соответствия ее государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам. В рамках разработанного проекта был выполнен ряд исследований. По результатам расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатам оценки воздействия на почву, подземные воды, за границей территории земельного участка с КН 61:44:0031570:1 (территории, занимаемой Пролетарским кладбищем) уровни физического и химического воздействия на атмосферный воздух, уровни воздействия на почву и грунтовые воды не превышают ПДК и ПДУ. Соответственно обосновано отсутствие влияния кладбища в Пролетарском районе г.Ростова-на-Дону на среду обитания за границами контура объекта.

Таким образом, на основании п.1 Постановления Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 (ред. от 21.12.2018) "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" установление санитарно-защитной зоны не требуется, что подтверждается санитарно-эпидемиологическим заключением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека №61.РЦ.07.000.Т.002188.10.21 от 25.10.2021г. и экспертным заключением ФБУЗ «ЦГиЭ в РО» на

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

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата

**A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ**

Лист

6



проект установления границ санитарно-защитной зоны №01.3-04/1600 от 10.09.2021г., представленными в составе исходно-разрешительной документации.

3). Земельный участок частично расположен в границах зоны сохранения исторической планировочной структуры.

В связи с этим, разработка «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни», на основании которой выполняется застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:231, велась с учётом сохранения исторической планировочной структуры.

4). Земельный участок частично расположен в границах зоны № 3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

В соответствии «Картой зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» (приложения 9 к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21 декабря 2018 года № 605) проектируемый объект относится третьей зоне - Зоне ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений № 3.

В соответствии с «Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 17.08.2021 №151) и п.1.2.3. данных правил «Требования к цветовому регулированию и отделке стен фасадов зданий, строений, сооружений Зоны № 3: - цветовое решение не регламентируется».

В отсутствие регламента, цветовое решение фасадов проектируемого объекта принято следующее:

Доминирующие плоскости вентфасадов многоэтажных частей жилых блоков 1.1-1.4 проектируемого объекта представлены следующими цветами в соответствии с палитрой стандарта RAL (DESIGN): RAL 000 20 00, 000 35 00, 000 50 00; RAL 040 20 10, 050 40 20, 070 60 30.

Доминирующие плоскости фасада многоэтажной части жилого блока 1.5 проектируемого объекта представлены лицевым кирпичом смешанного цвета и тона примерно следующих цветов в соответствии с палитрой стандарта RAL (DESIGN): RAL 020 40 30, 030 40 30, 040 40 30 с вариациями из-за декоративных особенностей кирпича;

Декоративные карнизы и пояса на фасаде многоэтажной части жилого блока 1.5 проектируемого объекта представлены бетонными элементами примерно следующих цветов в соответствии с палитрой стандарта RAL (DESIGN): RAL 000 20 00, 000 35 00, 000 50 00;

В процессе дальнейшего, более детального подбора материалов фасада, в процессе рабочего проектирования, учитывая отсутствие регламентации цветового решения для зоны №3, возможна корректировка выбранных вариантов цветового решения.

В соответствии с п.7 Градостроительного плана на земельный участок № РФ-61-3-10-0-00-2021-1974 от 20.09.2021г., а также графическим изображением на чертеже градостроительного плана имеются сведения о предлагаемом к установлению сервитуте площадью — 3554,0 м<sup>2</sup>, в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и межевания территории, утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 18.08.2021 г. № 709 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Ченцова — ул. 2-я Линия — ул. Налбандяна — ул. Каяни.

В проекте межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031603:20 в соответствии с частью 4 статьи 23 Земельного кодекса РФ предлагается, по инициативе собственника земельного участка, установить публичные сервитуты на образуемые земельные участки для прохода и проезда через них, с целью использования внутриквартальной территории неограниченного круга лиц.

В рамках разработки документации по планировке территории, а также последующего детального проектирования объекта, учитываются все необходимые требования технических регламентов. В связи с этим застройка квартала носит периметральный характер, без размещения объектов капитального строительства в глубине квартала и созданию общего внутридворового пространства для обоих объектов, выполненного в концепции единого жилого комплекса.

Данное решение обеспечивает доступ пожарной техники ко всем плоскостям фасадов зданий, ориентированным на прилегающие улицы. Для доступа к дворовым фасадам жилого комплекса, планируется выполнить внутридворовой круговой пожарный проезд с рассредоточено расположенными въездом и выездом на улицу Ченцова. Для локальных участков дворовых фасадов без сквозного пожарного проезда, организованы тупиковые пожарные проезды с разворотными площадками для специализированного транспорта пожарных подразделений. При проектировании плит покрытия подземной части здания в местах возможного проезда и остановки пожарной техники учтены нагрузки предусмотренные действующими строительными нормами.

На часть земельных участков, занимаемых внутридворовым круговым пожарным проездом, разворотными площадками для специализированного транспорта пожарных подразделений, а также

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Инв. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N	Лист	
									7	
A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ										

внутренним дворовым пространством планируется установить публичный сервитут на этапе ввода объекта в эксплуатацию, для исключения вероятности организации изолированного дворового пространства на каждом из участков, ввиду чего будет заблокирован/затруднен подъезд пожарной техники к дворовым фасадам домов проектируемого жилого комплекса.

Согласно части 5 статьи 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель, при этом обременение земельного участка публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком. Кроме того, сервитуты подлежат государственной регистрации и считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

На момент проектирования жилого комплекса и по настоящее время отсутствуют ограничения прав на земельные участки, связанные с вышеуказанным сервитутом, что подтверждается указанием сведений в п. 5 градостроительного плана в информации об ограничениях использования земельного участка и ограничениями, указанными в Выписке из ЕГРН на земельный участок от № 61:44:0031603:231-61/232/2021-3 от 02.09.2021 г.

Чертеж градостроительного плана на земельный участок предполагает размещения объекта капитального строительства на территории практически всего земельного участка, включая площадь, занимаемую предполагаемым сервитутом.

На основании вышеизложенного отсутствуют ограничения, связанные с предполагаемым сервитутом, в части строительства объекта и решений по организации строительного производства.

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

Основные технико-экономические показатели по Разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка» приведены в таблице:

**Техничко-экономические показатели**

Наименование показателя	Показатель
1. Площадь земельного участка с КН 61:44:0031603:231	1,4000 га
2. Площадь застройки	0,655905 га
3. Площадь твёрдых покрытий	0,527995 га
4. Площадь травяных (газонных) покрытий	0,0495 га
5. Площадь озеленения	0,1666 га
6. Процент застройки	46,85 %
7. Площадь твёрдых покрытий за границей земельного участка с КН 61:44:0031603:231	0,0884 га

**Сравнительная таблица сопоставления проектных значений с данными в ППМ**

№ №	Наименование показателя	Данные ППМ утвержденные Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. по ЗУ1 и ЗУ2 с КН 61:44:0031603:20*	Проектные Значения по ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231	Проектные Значения по ЗУ2 с КН 61:44:0031603:232  (для сравнения с общими для ЗУ1 и ЗУ2 показателями ППМ п пп.5.6)
1	Площадь застройки надземной части min-max, кв.м	7160-7670	6559,05 (менее расчетно допустимой по ППМ)	-
2	Процент застройки надземной части max, %	55	46,85 (менее расчетно допустимой по ППМ)	-
3	Площадь участка нормативная, га	0,7728	1,4 (более расчетно необходимой по ППМ)	-

Изм. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N

4	Площадь участка фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	1,4 (0,3554)	1,4 (0,3554) (соответствует значениям в ППМ)	-
5	Площадь застройки с учетом подземной части тах, кв.м	24460** (ЗУ1, ЗУ2)	11829,73 (ЗУ1)	12598,16 (ЗУ2)
6	Количество машиномест постоянного и временного хранения автомобилей	880** 782 по расчету (ЗУ1, ЗУ2)	405 379 по расчету (ЗУ1)	466 377 по расчету (ЗУ2)

\* Техничко-экономические показатели уточняются на последующих этапах проектирования.

\*\* Данные ППМ утвержденные Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. приведены для земельного участка с КН 61:44:0031603:20 до межевания его на два земельных участка (ЗУ1 и ЗУ2) с КН 61:44:0031603:231 и с КН 61:44:0031603:232. В сравнительной таблице приведены проектные значения по ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231, поэтому для соотнесения с данными ППМ, проектные показатели ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231 по пп.5 и 6 сравнительной таблицы необходимо рассматривать в сумме с проектными показателями ЗУ2 с КН 61:44:0031603:232.

По п.1 сравнительной таблицы, площадь застройки надземной части проектируемого жилого дома №1 на земельном участке ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231 меньше максимально допустимого значения по сведениям ППМ утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. по суммарному земельному участку с КН 61:44:0031603:20 (ЗУ1 + ЗУ2). Проектная площадь застройки меньше и минимального значения по ППМ, что в данном случае, является исключительно положительным фактором, демонстрирующем, что незастроенной оставлена даже немного большая чем допускалась по ППМ территория. Объясняется это тем, что на момент разработки и согласования ППИМ не существовало окончательных технико-экономических показателей проектируемых жилых домов №1 и №2 на земельных участках (ЗУ1 и ЗУ2) с КН 61:44:0031603:231 и с КН 61:44:0031603:232 и для ППМ брались укрупненные предварительные показатели. К тому же, в соответствии с примечанием (\*) к показателям Постановления Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г., технико-экономические показатели уточняются на последующих этапах проектирования. На основании этого заключаем, что итоговое проектное решение более благоприятные для комфорта жителей параметры застройки, чем заложенные в ППМ.

По п.2 сравнительной таблицы, процент застройки надземной части проектируемого жилого дома №1 на земельном участке ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231 меньше максимально допустимого значения по сведениям ППМ утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. по суммарному земельному участку с КН 61:44:0031603:20 (ЗУ1 + ЗУ2). К тому же, в соответствии с примечанием (\*) к показателям Постановления Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г., технико-экономические показатели уточняются на последующих этапах проектирования. На основании этого заключаем, что итоговое проектное решение более благоприятные для комфорта жителей параметры застройки, чем заложенные в ППМ, и не превышает допустимые параметры.

По п.3 сравнительной таблицы, площадь участка проектируемого жилого дома №1 на земельном участке ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231 фактически в два раза превышает нормативную, принятую по расчету в ППМ утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. по суммарному земельному участку с КН 61:44:0031603:20 (ЗУ1 + ЗУ2). На основании этого заключаем, что итоговое проектное решение намного более благоприятные для комфорта жителей параметры застройки, чем заложенные в ППМ.

По п.4 сравнительной таблицы, площадь участка фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов) жилого дома №1 на земельном участке ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231 соответствует указанной в ППМ утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. по суммарному земельному участку с КН 61:44:0031603:20 (ЗУ1 + ЗУ2), что подтверждает правильность выполненного по ППМ межевания.

По п.5 сравнительной таблицы, суммарная площадь застройки ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231 и ЗУ2 с КН 61:44:0031603:232 получилась  $11829,73 + 12598,16 = 24427,89$  кв.м., что меньше максимально допустимой по сведениям ППМ утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. по суммарному земельному участку с КН 61:44:0031603:20 (ЗУ1 + ЗУ2). На основании этого заключаем, что площадь застройки не превышает требуемые по ППМ и Градостроительному плану земельного участка параметры.

Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подп.	

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата

А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

9

По п.6 сравнительной таблицы, суммарное количество машиномест ЗУ1 с КН 61:44:0031603:231 и ЗУ2 с КН 61:44:0031603:232 получилась 405 + 466 = 871, что меньше на 9 машиномест требуемых по ППМ утвержденным Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. по суммарному земельному участку с КН 61:44:0031603:20 (ЗУ1 + ЗУ2). Объясняется это тем, что на момент разработки и согласования ППИМ не существовало окончательных технико-экономических показателей проектируемых жилых домов №1 и №2 на земельных участках (ЗУ1 и ЗУ2) с КН 61:44:0031603:231 и с КН 61:44:0031603:232.

Вначале разрабатывался проект планировки и межевания для земельного участка с КН 61:44:0031603:20, затем – проекты жилых домов №1 и №2 на земельных участках (ЗУ1 и ЗУ2) с КН 61:44:0031603:231 и с КН 61:44:0031603:232.

Соответственно, данные для расчета машиномест в ППМ брались приблизительные и укрупненные. Так, количество жильцов на всю застройку в ППМ было принято 1825чел. Суммарное же количество жильцов в жилых домах №1 и №2 на земельных участках (ЗУ1 и ЗУ2) с КН 61:44:0031603:231 и с КН 61:44:0031603:232 составляет 1795 чел. (905+890). Разница с данными в ППИМ – 30 человек в меньшую сторону. К тому же, в соответствии с примечанием (\*) к показателям Постановления Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г., технико-экономические показатели уточняются на последующих этапах проектирования.

В соответствии с положениями п. 2.3 статьи 27 ПЗЗ минимальный расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого многоквартирного жилого дома №1 (Р.2.05.00, бизнес-класс), характеристики которого утверждаются проектом планировки территории, составляет:

- в границах квартала – 270 мест на 1000 жителей;
- за границами квартала – в доступности не более 800 м. – 45 мест на 1000 жителей.

С учётом вышеизложенного, расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей для 30 жителей составляет:

$$30 \times 270 : 1000 = 8,1 \approx 8 \text{ машиномест.}$$

Расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей 30 жителей, размещаемых за пределами квартала в доступности не более 800 м, составляет:

$$30 \times 45 : 1000 = 1,35 \approx 1 \text{ машиноместо.}$$

Суммарно, 9 машиномест на 30 жителей.

Таким образом, пропорциональное уменьшение количества жителей на 30 человек в процессе проектирования жилых домов №1 и №2 на земельных участках (ЗУ1 и ЗУ2) с КН 61:44:0031603:231 и с КН 61:44:0031603:232. по отношению к ранее заданному количеству жителей в ППИМ, является обоснованием для сокращения расчетного количества автомобилей на 9 расчетных машиномест.

На основании этого заключаем, что количество проектируемых машиномест соответствует данным ППМ и Градостроительного плана земельного участка с учетом пропорционального уменьшения количества жителей жилых домов №1 и №2 на земельных участках (ЗУ1 и ЗУ2) с КН 61:44:0031603:231 и с КН 61:44:0031603:232 по отношению к расчетному количеству жителей по ППМ для земельного участка с КН 61:44:0031603:20.

Резюмируем, что проектные значения показателей по ПЗУ соответствуют данным ППМ и Градостроительного плана земельного участка.

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

По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «Инженерные изыскания» в 2020г., на земельном участке с КН 61:44:0031603:231 опасные геологические процессы отсутствуют, и инженерная защита земельного участка с КН 61:44:0031603:231 и проектируемых объектов от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется.

Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 расположен за пределами прибрежных зон естественных водотоков. В связи с этим на земельном участке с КН 61:44:0031603:231 паводковые воды отсутствуют, и защита земельного участка с КН 61:44:0031603:231 и проектируемых объектов от негативных воздействий паводковых вод не требуется.

По данным инженерных изысканий, проведенных ООО «Инженерные изыскания» в 2020г., и при дополнительном бурении скважин в июне 2021г. подземные воды на земельном участке с КН 61:44:0031603:231 установились на глубинах 6,00-7,60 м. от уровня сложившегося рельефа (абс. отметки 75,14-75,97 м. БСВ). Грунтовые воды – безнапорные. Амплитуда сезонных колебаний УГВ – ±1,00-2,00 м.

Согласно СП 11-105-97 (Часть 2) Приложение И, по подтопляемости земельный участок с КН 61:44:0031603:231 относится к типу II-Б-1 – потенциально подтопляемый в результате ожидаемых техногенных воздействий.

Взам. инв. N	Подп. и дата	Инв. N подп.							
<p style="text-align: right;"><b>A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ</b></p>									Лист
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата				10

В связи с этим, с целью защиты от возможного негативного воздействия грунтовых вод на проектируемые в составе настоящего Раздела проекта элементы благоустройства – покрытия автопроездов, площадок и тротуаров, а также газоны, в нижних слоях проектируемых покрытий применены водостойкие строительные материалы с их укреплением геосинтетическими материалами.

Инженерная защита подземной части и фундаментов проектируемых объектов от возможного негативного воздействия грунтовых вод предусмотрена техническими решениями Раздела «КР» настоящего проекта.

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, в пределах площадки строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого многоквартирного жилого дома №1.

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки (участка) строительства входит выравнивание – предварительная (грубая) вертикальная планировка – площадки строительства.

## 7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке с КН 61:44:0031603:231 – на площадке строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

Настоящим проектом полностью сохранено вертикальное расположение всех существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающих к земельному участку с КН 61:44:0031603:231 территориях.

Система высот – Балтийская. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автопроездов, автостоянок, тротуаров и площадок, а также к верху свободно спланированных участков территории.

Вертикальная планировка земельного участка с КН 61:44:0031603:231 – площадки строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом, а также исходя из максимально возможного сохранения существующего рельефа.

С целью выравнивания территории (площадки) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, а также с учётом конструктивных особенностей проектируемых объектов, а также с целью поднятия проектного рельефа проектируемой закрытой дворовой территории до уровня эксплуатируемой кровли закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки, проектом предусмотрено устройство планировочной террасы в центральной части земельного участка с КН 61:44:0031603:231.

Стыковка (сопряжение) площадки строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 с прилегающим существующим (сложившимся) рельефом прилегающих ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна осуществляется либо встык – без устройства подпорных стен и планировочных откосов, либо проектируемыми подпорными стенами, либо проектируемыми планировочными откосами.

Стыковка (сопряжение) проектного рельефа планировочной террасы в центральной части земельного участка с КН 61:44:0031603:231 с прилегающим существующим (сложившимся) рельефом прилегающих ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна осуществляется конструкциями проектируемого многоквартирного жилого дома № 1.

Стыковка (сопряжение) проектного рельефа планировочной террасы в центральной части земельного участка с КН 61:44:0031603:231 с прилегающим земельным участком с КН 61:44:0031603:232, на котором предусмотрено строительство проектируемого многоквартирного жилого дома № 2, осуществляется проектируемой временной подпорной стеной, которая демонтируется после (или в процессе) строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2.

С целью обеспечения безопасности пешеходов, по верху проектируемых подпорных стен в необходимых местах – на перепадах проектного и существующего (сложившегося) рельефа – предусматривается размещение стационарных пешеходных ограждений высотой не менее 1,20 м.

С целью обеспечения безопасности детей и взрослых, по краям эксплуатируемой кровли проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки в необходимых местах – на перепадах проектного и существующего (сложившегося) рельефа – предусматривается размещение стационарных пешеходных ограждений высотой не менее 1,20 м.

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Взам. инв. N	Подп. и дата	Инв. N подл.

Проектные уклоны на проектируемой закрытой дворовой и прилегающей территории проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 колеблются в пределах от 4 до 55 %, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Проектный уклон на наклонной рампе для въезда/выезда автотранспорта на эксплуатируемую кровлю проектируемой закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки составляет 96 %, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Проект на внутренней территории проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – на проектируемой закрытой дворовой территории – предусмотрено строительство закрытой системы сбора поверхностных сточных вод.

Отвод поверхностных (дождевых и талых) вод с внутренней территории проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – на проектируемой закрытой дворовой территории – осуществляется поверхностным (открытым) способом по проектному рельефу проектируемой дворовой территории со сбросом в водоотводные (дождеприёмные) лотки проектируемой закрытой системы сбора поверхностных сточных вод, с дальнейшим их отводом в существующую городскую закрытую систему дождевой канализации.

Отвод поверхностных (дождевых и талых) вод с внешней территории проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – с проектируемых (ремонтируемых) тротуаров вдоль прилегающих ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна – осуществляется поверхностным (открытым) способом по проектному рельефу проектируемых (ремонтируемых) тротуаров со сбросом на существующую проезжую часть прилегающих городских автодорог по ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна. Далее поверхностные воды отводятся по существующему (сложившемуся) рельефу и сбрасываются в дождеприёмники существующей городской закрытой системы дождевой канализации.

Для расчёта земляных работ в составе настоящего комплекта разработан чертёж «План земляных масс».

По данным инженерно-геологических изысканий, проведённых ООО «Инженерные изыскания» в 2020г., земельный участок с КН 61:44:0031603:231 с поверхности сложен из насыпного (техногенного) неоднородного грунта, состоящего из смеси суглинка и строительного мусора, и почвенно-растительный грунт на нём отсутствует. В связи с этим, снятие (срезка) существующего почвенно-растительного грунта настоящим проектом не предусмотрено.

В расчёте объёмов земляных работ, приведённом в «Ведомости объёмов земляных масс» на чертежах графической части настоящего раздела, учтены следующие объёмы земляных работ:

- по вертикальной планировке площадки строительства;
- по благоустройству территории площадки строительства – по устройству всех видов покрытий и газонов.

Объёмы земляных работ по строительству проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, включая устройство его фундаментов и заглублённых (подземных) частей, учтены в разделе «Конструктивные решения» настоящей проектной документации.

## 8. Инженерные сети

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, включая наружное освещение их территории.

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

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

## 9. Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство автопроездов и площадок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- строительство площадок дворового благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов на участках благоустройства.

Установка малых архитектурных форм и спортивного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства настоящим проектом не предусмотрена. Расстановка малых архитектурных форм и спортивного оборудования на проектируемых площадках дворового

Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подп.	

						<b>А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата		12

благоустройства будет выполнена на стадии рабочей документации на основании отдельного дизайн-проекта.

Для обеспечения травяного покрова на момент сдачи объекта в эксплуатацию, настоящим проектом на участках озеленения – на вновь устраиваемых газонах – предусмотрено устройство травяного (газонного) покрытия из рулонного газона на основании из растительного грунта.

Посадка деревьев и кустарников будет выполнена на стадии рабочей документации на основании отдельного дендропроекта, с учётом фактического расположения построенных инженерных коммуникаций.

Проектируемые автопроезды имеют асфальтобетонное покрытие.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Проектируемые тротуары, расположенные на проектируемой временной разворотной площадке для пожарной техники, имеют усиленное плиточное покрытие, рассчитанное на проезд пожарной техники.

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

- площадка для игр детей – частично специализированное травяное (газонное) покрытие из рулонного газона на щебёночно-песчаном основании, частично специализированное цветное синтетическое (из травмобезопасной резиновой плитки) покрытие на щебёночно-песчаном основании;

- площадка для отдыха взрослого населения – плиточное покрытие, аналогичное покрытию тротуаров, или озелененная газонного типа, либо смешанная;

- площадка для занятий физкультурой – специализированное цветное синтетическое (из травмобезопасной резиновой плитки) покрытие на щебёночно-песчаном основании, или озелененная газонного типа.

По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

Конструкция покрытия автопроездов принята по расчёту по ОДН 218.046-01.

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

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

Укладка покрытий всех типов должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги».

**10. 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 - для объектов производственного назначения**

В рамках проекта не разрабатывается т.к. объект непромышленного назначения

**11. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения**

В рамках проекта не разрабатывается т.к. объект непромышленного назначения

**12. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения**

В рамках проекта не разрабатывается т.к. объект непромышленного назначения

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

Подъезд автотранспорта к территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 возможен с трёх сторон – с севера, запада и юга – по прилегающим существующим городским автодорогам по ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна.

На территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 запроектированы автопроезды, которые обеспечивают подъезд автотранспорта ко всем жилым блокам проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 для их транспортного, технического и технологического

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

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата

**A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ**

Лист

13

обслуживания, и имеют общий выезд на север – на прилегающую городскую автодорогу по ул. Ченцова.

Внешняя транспортная связь проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 осуществляется автомобильным транспортом: с прилегающих к территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 существующих городских автодорог по ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна можно проехать в любую часть г. Ростов-на-Дону.

Внутренняя транспортная связь проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 осуществляется автомобильным транспортом и обеспечивается проектируемыми автопроездами, по которым можно проехать в любую часть проектируемой застройки, а также выехать на прилегающие существующие городские автодороги по ул. Ченцова, ул. Каяни и ул. Налбандяна.

#### 14. Расчет требуемой вместимости автостоянок

Расчет требуемой вместимости автостоянок для проектируемого многоквартирного жилого дома №1 выполнен в соответствии с положениями «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни», утверждённой Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г.

В «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни» расчёт требуемой вместимости автостоянок для группы многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов выполнен в соответствии с положениями «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

С учётом вышеизложенного, расчет требуемой вместимости автостоянок для проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 выполнен в соответствии с положениями «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (далее ПЗЗ), утверждённых Решением № 605 от 21.12.2018 г. (ред. от 27.04.2021 № 105) Ростовской-на-Дону Городской Думой шестого созыва.

Земельный участок с КН 61:44:0031603:231, на котором расположен проектируемый многоквартирный жилой дом № 1, соответствует порядковому номеру вида разрешённого использования – Р.2.05.00 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома) и относится к бизнес-классу (норма жилищной обеспеченности – 40 м<sup>2</sup>/чел – п. 5.6 СП 42.13330.2016).

Проектируемый многоквартирный жилой дом № 1 расположен в границах квартала, ограниченного ул. Ченцова – ул. Налбандяна – ул. 2-я Линия – ул. Каяни,

В соответствии с положениями п. 2.3 статьи 27 ПЗЗ минимальный расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 (Р.2.05.00, бизнес-класс), характеристики которого утверждаются проектом планировки территории, составляет:

- в границах квартала – 270 мест на 1000 жителей;
- за границами квартала – в доступности не более 800 м. – 45 мест на 1000 жителей.

В соответствии с положениями п. 2.8 статьи 27 ПЗЗ минимальный расчётный уровень обеспеченности стоянками временного хранения автомобилей жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 (Р.2.05.00, бизнес-класс), характеристики которого утверждаются проектом планировки территории, составляет:

- в границах квартала – 60 мест на 1000 жителей;
- за границами квартала – уровень доступности не подлежит установлению – 28 мест на 1000 жителей.

По данным Раздела 3 «АР» проектируемый многоквартирный жилой дом № 1 имеет расчетное количество жителей – 905 человек, которое принято для расчёта стоянок постоянного хранения.

В соответствии с положениями п. 2.5 статьи 27 ПЗЗ, «предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, определяются на основании суммарных показателей расчетного количества проживающих в жилом доме, определенного согласно принятого типа жилого дома по уровню комфорта и общей площади помещений общественного назначения, приведенной к расчетному количеству проживающих. Приведение общей площади помещений общественного назначения к расчетному количеству проживающих принимается как отношение общей площади помещений общественного назначения к установленной норме площади квартиры в расчете на одного человека для данного типа дома по уровню комфорта».

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

												Лист
												14
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ						



По данным Раздела 3 «АР» площадь (расчётная) встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения (офисов) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 – 6884,54 м<sup>2</sup>.

Таким образом, расчетное количество жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, принятое для расчёта стоянок временного хранения, составляет:

$$905 + (6884,54 : 40) = 1077,11 \approx 1077 \text{ человек.}$$

С учётом вышеизложенного, расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, размещаемых на территории квартала, составляет:

$$905 \times 270 : 1000 = 244,35 \approx 244 \text{ машиноместа.}$$

Расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, размещаемых за пределами квартала в доступности не более 800 м, составляет:

$$905 \times 45 : 1000 = 40,73 \approx 41 \text{ машиноместо.}$$

Расчётный уровень обеспеченности стоянками временного хранения автомобилей жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, размещаемых на территории квартала, составляет:

$$1077 \times 60 : 1000 = 64,62 \approx 65 \text{ машиномест.}$$

Расчётный уровень обеспеченности стоянками временного хранения автомобилей жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, размещаемых за пределами квартала, составляет:

$$1077 \times 28 : 1000 = 30,16 \approx 30 \text{ машиномест.}$$

Всего общее количество требуемых стоянок для жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 составляет:

$$244 + 41 + 65 + 30 = 380 \text{ машиномест,}$$

- в том числе:

- размещаемых на территории квартала:

$$244 + 65 = 309 \text{ машиномест;}$$

- размещаемых за пределами квартала:

- в доступности не более 800 м. – 41 машиноместо;

- уровень доступности не подлежит установлению – 30 машиномест.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для хранения транспорта МГН жителей и работников встроенных офисных помещений проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 «следует выделять 10 % машиномест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машиномест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- до 100 включительно – 5 %, но не менее одного места;

- от 101 до 200 – 5 мест и дополнительно 3 % от количества мест свыше 100;

- от 201 до 500 – 8 мест и дополнительно 2 % от количества мест свыше 200;

- 501 и более – 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500.

Таким образом, требуемое количество стоянок для хранения транспорта МГН для проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 составляет:

$$380 \times 10 : 100 = 38 \text{ машиномест, в том числе:}$$

$$8 + (380 - 200) \times 2 : 100 = 11,6 \approx 12 \text{ машиномест для транспорта МГН на кресле-коляске.}$$

**Всего общее количество требуемых стоянок для проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 составляет 380 машиномест, в том числе 26 машиномест для транспорта МГН и 12 специализированных машиномест для транспорта МГН на кресле-коляске.**

Проектом на земельном участке с КН 61:44:0031603:231 в составе проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 предусмотрено строительство закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки на 357 машиномест с максимальной вместимостью – 405 автомобилей, некоторые из которых зависимо устанавливаемые, в том числе 26 машиномест для транспорта МГН и 12 специализированных машиномест для транспорта МГН на кресле-коляске.

Вместимость закрытой подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 соответствует расчётным показателям и требованиям действующих норм.

### 15. Расчёт обеспеченности площадками дворового благоустройства

Расчёт требуемой площади площадок дворового благоустройства для проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 выполнен в соответствии с положениями «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ					Лист
					15

границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни», утверждённой Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону №709 от 18.08.2021г.

В соответствии с положениями вышеуказанной «Документации по планировке территории...», минимальная площадь площадок благоустройства – для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой – составляет не менее 10 % площади земельного участка.

Площадь земельного участка с КН 61:44:0031603:231, на котором расположен проектируемый многоквартирный жилой дом № 1, составляет 14000,00 м<sup>2</sup>.

Таким образом, **требуемая минимальная площадь площадок благоустройства** – для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой – на земельном участке проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 с КН 61:44:0031603:231 составляет:

$$14000,00 : 100 \times 10 = 1400,00 \text{ м}^2.$$

**Проектом на земельном участке проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 с КН 61:44:0031603:231 предусмотрено строительство площадок дворового благоустройства общей площадью 1410,00 м<sup>2</sup>**, в том числе:

- одна площадка для игр детей площадью 910,00 м<sup>2</sup>;
- одна площадка для занятий физкультурой площадью 400,00 м<sup>2</sup>;
- одна площадка для отдыха взрослого населения площадью 100,00 м<sup>2</sup>.

Площадь проектируемых площадок дворового благоустройства для проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, размещаемых в пределах отведённого земельного участка с КН 61:44:0031603:231, соответствует расчётным показателям и требованиям действующих норм.

## 16. Расчёт требуемой площади озеленения

Расчёт требуемой площади озеленения для проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 выполнен в соответствии с положениями Постановления Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г. об утверждении «Документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах: ул. Ченцова – ул. 2-я линия – ул. Налбандяна – ул. Каяни».

В соответствии с «Положениями о характеристиках планируемого развития территории» – приложения к Постановлению Администрации города Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021г., минимальный процент озеленения земельного участка с КН 61:44:0031603:231, на котором расположен проектируемый многоквартирный жилой дом № 1, составляет 6,00 м<sup>2</sup> на одного жителя проектируемого многоквартирного жилого дома № 1.

По данным Раздела 3 «АР» проектируемый многоквартирный жилой дом № 1 имеет расчетное количество жителей – 905 человек, которое принято для расчёта требуемой площади озеленения.

Таким образом, **требуемая минимальная площадь озеленения** на земельном участке проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 с КН 61:44:0031603:231 составляет:

$$6,00 \times 905 = 5430,00 \text{ м}^2.$$

Проектом на земельном участке проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 с КН 61:44:0031603:231 предусмотрено выполнения озеленения на площади 2161,00 м<sup>2</sup>, в том числе:

- устройство газона – 1666,00 м<sup>2</sup>;
- устройство травяного (газонного) покрытия на площадках дворового благоустройства – 495,00 м<sup>2</sup>.

В соответствии с примечанием к п. 7.4 действующего СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» – «в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка».

Общая площадь проектируемых площадок дворового благоустройства, как вариант не имеющих травяного (газонного) покрытия, составляет 915,00 м<sup>2</sup>, в том числе:

- площадка для игр детей – 415,00 м<sup>2</sup>;
- площадка для занятий физкультурой – 400,00 м<sup>2</sup>;
- площадка для отдыха взрослого населения – 100,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек) составляет 2707,95 м<sup>2</sup>.

Итого общая суммарная площадь проектируемых площадок дворового благоустройства, не имеющих травяного (газонного) покрытия, и проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек) составляет

$$915,00 + 2707,95 = 3622,95 \text{ м}^2.$$

Общая суммарная площадь проектируемых площадок дворового благоустройства, не имеющих травяного (газонного) покрытия, и проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек) значительно меньше 30 % общей площади участка с КН 61:44:0031603:231 – 4200,00 (14000,00 x 30 : 100 ) м<sup>2</sup>.

С учётом вышеизложенного, **общая проектная площадь озеленения на земельном участке проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 с КН 61:44:0031603:231 с учётом проектного озеленения и общей суммарной площади проектируемых площадок дворового**

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

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата

А.06/20-1-ПЗУ-ТЧ

Лист

16

благоустройства, не имеющих травяного (газонного) покрытия, и проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек) составляет:

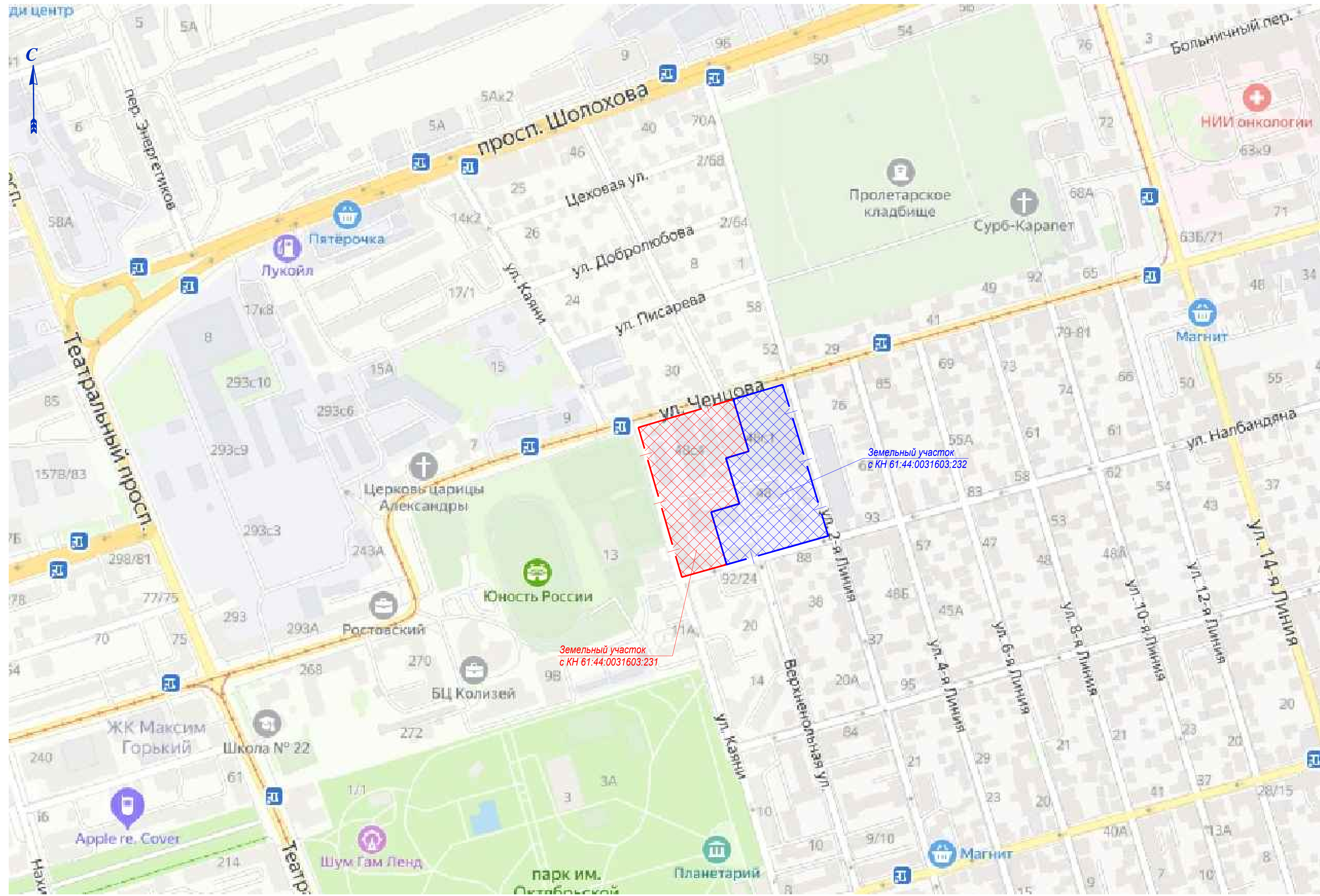
**2161,00 + 3622,95 = 5783,95 м<sup>2</sup>, что больше норматива (5430,00 м<sup>2</sup>).**

С учётом вышеизложенного, площадь проектируемого озеленения земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 с КН 61:44:0031603:231 соответствует расчётным показателям и требованиям действующих норм.

Инв. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
			Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	17

**A.06/20-1-ПЗУ-ТЧ**

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ШИФРА ПЗУ.ГЧ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план	Изм. 1 (Зам.)
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
3	Разбивочный план. Здания и сооружения. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
4	Разбивочный план. Элементы благоустройства. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
5	План организации рельефа. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
6	План земляных масс. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
7	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
8	План благоустройства территории. План покрытий. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
9	План благоустройства территории. План озеленения. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
10	Конструкция покрытий. М 1:25	
11	Схема движения транспортных средств. М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
12	Схема зонирования территории. М 1:500	Изм. 1 (Нов.)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование показателя	Показатель
1. Площадь земельного участка с КН 61:44:0031603:231	1,4000 га
2. Площадь застройки	0,655905 га
3. Площадь твердых покрытий	0,527995 га
4. Площадь травяных (газонных) покрытий	0,0495 га
5. Площадь озеленения	0,1666 га
6. Процент застройки	46,85 %
7. Площадь твердых покрытий за границей земельного участка с КН 61:44:0031603:231	0,0884 га

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество			Прим.
			Всего	В границе отвода	За границей отвода	
1	Земляные работы	-	-	-	-	См. лист № 6
2	Устройство покрытий:					См. листы № 8, 10
2.1	- типа А1	м²	1592,00	1592,00	-	
2.2	- типа А2	м²	217,00	65,00	152,00	
2.3	- типа Т1	м²	2149,00	2149,00	-	
2.4	- типа Т2	м²	1254,95	522,95	732,00	
2.5	- типа П1	м²	815,00	815,00	-	
2.6	- типа Т3	м²	136,00	136,00	-	
3	Установка бортовых камней:					См. листы № 8, 10
3.1	- типа БР100.30.15	п.м.	863	473	390	
3.2	- типа БР100.20.8	п.м.	639	639	-	
4	Устройство травяного (газонного) покрытия:	м²	3174,05	3174,05	-	См. лист № 9, 10
4.1	- типа Г1	м²	1666,00	1666,00	-	
4.2	- типа Г2	м²	495,00	495,00	-	

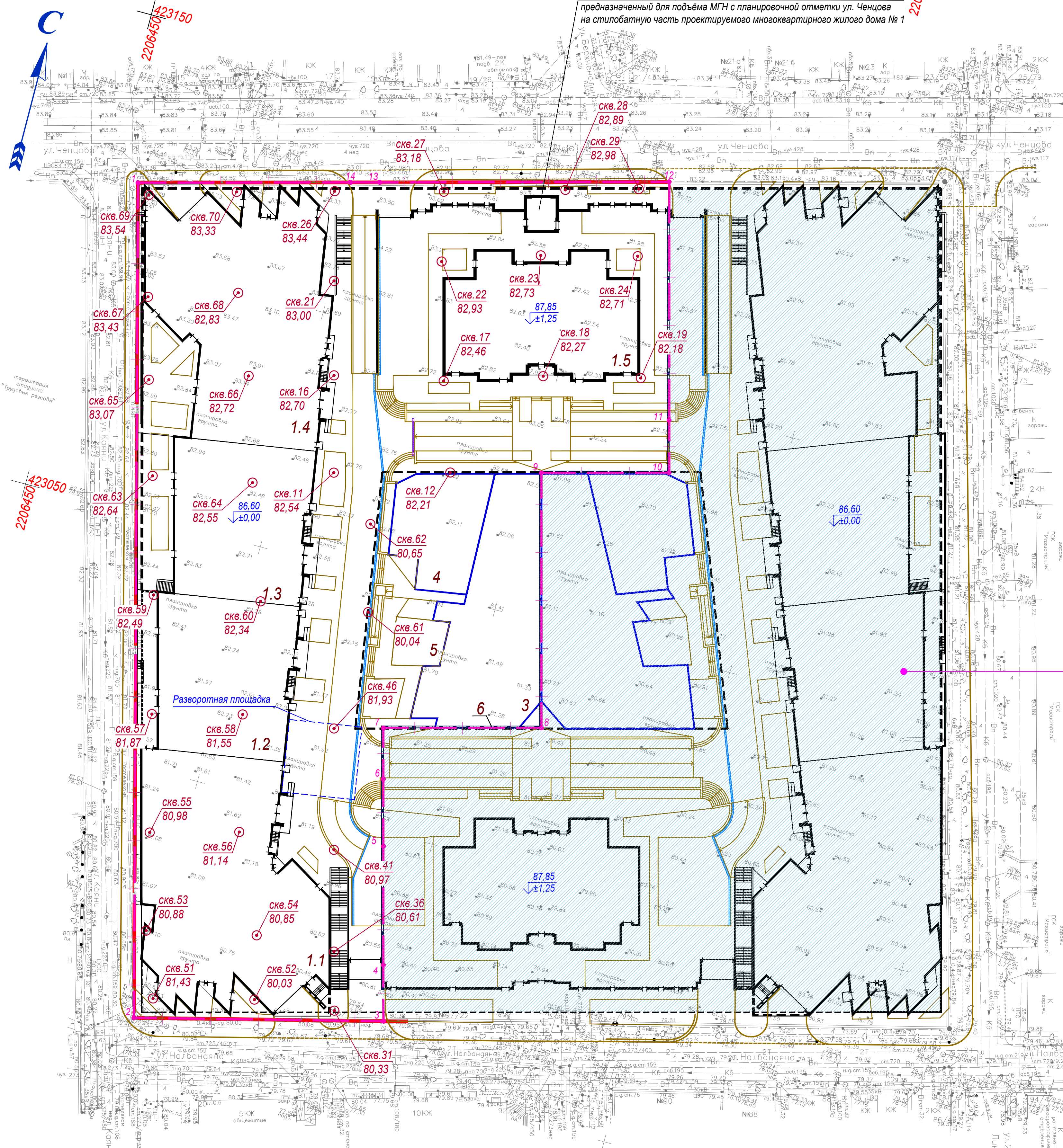
- Технические решения, принятые в настоящем комплекте чертежей, соответствуют требованиям технических, экологических, санитарно-гигиенических и других норм, действующих на территории России, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящей проектной документацией мероприятий.
- Чертежи настоящего комплекта разработаны на топографической основе М 1:500, выполненной по материалам изысканий, проведенных ООО "Тео плюс" в 2021 г.
- Система координат - МСК-61.
- Система высот - Балтийская.
- Условные обозначения соответствуют ГОСТ 21.204-2020 и на чертежах настоящего комплекта не приводятся. Условные обозначения, отсутствующие в ГОСТ 21.204-2020, приведены на соответствующих чертежах настоящего комплекта.

А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ					
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каши - ул. Ченцова - ул. 2-я Линия - ул. Напбандяна в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Волохова				11.21 г.
Проверил	Кашин				11.21 г.
Н. контр.	Кадагазов				11.21 г.
ГИП	Кадагазов				11.21 г.
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"				Стадия	Лист
Общие данные Ситуационный план				П	12
				ООО "Атектон"	



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая	
					Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-		

Лестнично-лифтовой узел составе жилого блока 1.5, предназначенный для подъема МГН с планировочной отметки ул. Ченцова на стилобатную часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 1



Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,97	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наблюдяна - ул. Кавая", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231
- "Красная линия"
- скв. 36 80,61 - Геологическая скважина
- Шлабаум
- Подпорная стена (временная)
- Водотводный лоток

1. Система координат - МСК-61.
2. Система высот - Балтийская.
3. Привязка (разбивка на местности) границы земельного участка с КН 61:44:0031603:231 выполнена в координатах системы координат МСК-61.
4. "Красная линия" на настоящем чертеже приведена в соответствии с данными Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1974 от 20.09.2021 г.

Изм.					Дата			Лист		
И.И.И.					11.21.21			2		
К.К.К.					11.21.21			2		
Л.Л.Л.					11.21.21			2		
М.М.М.					11.21.21			2		

А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ

Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроено-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Кавая - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наблюдяна в г. Ростове-на-Дону

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

ООО "Атектон"

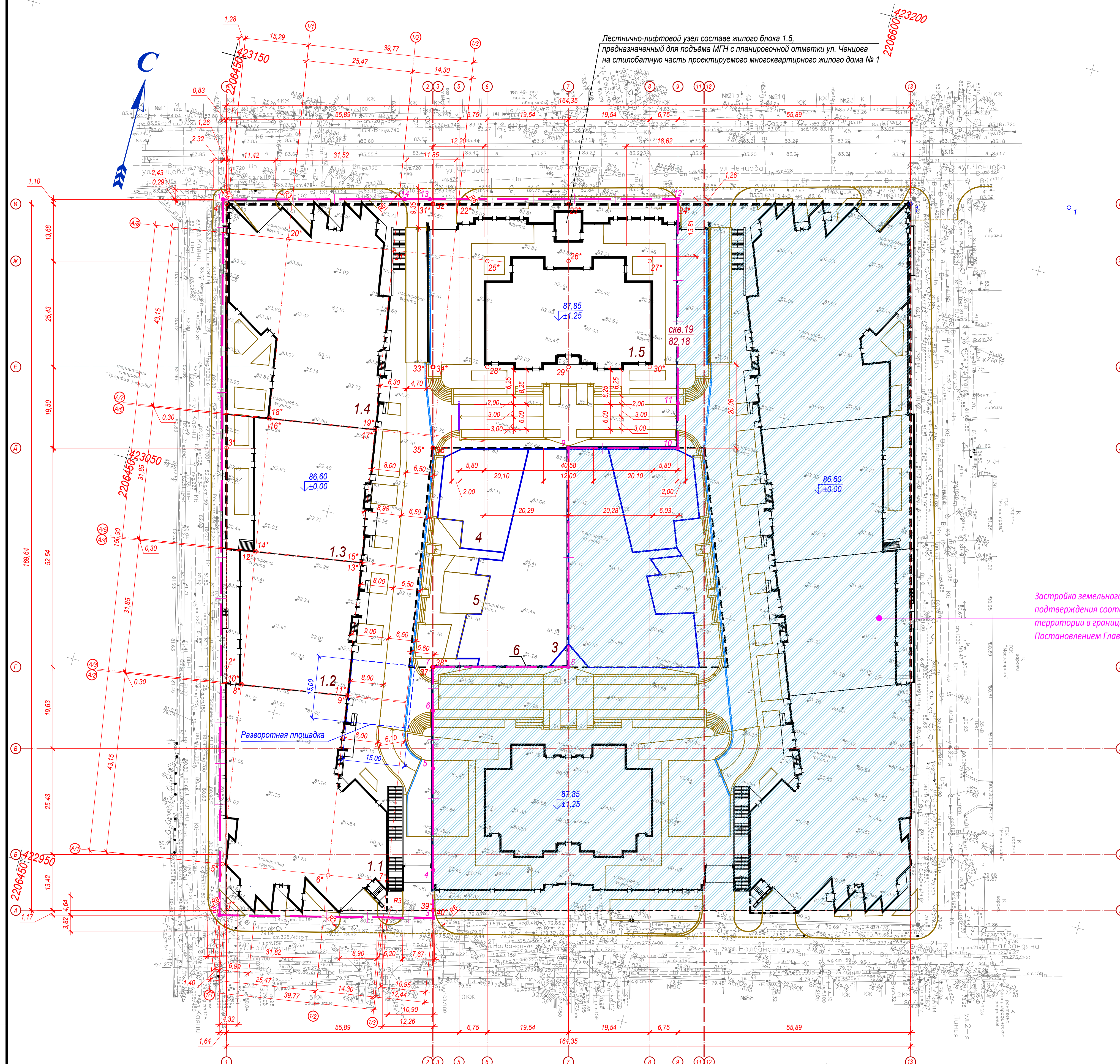
Формат А1

Имя подл. Подпись и дата

Взам. инв. №



№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Зданий	Квартир	Всего	Застройки		Общая нормируемая	
						Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-	-		



Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наблюдяна - ул. Каяны", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:20:3У1
- Шлаббаум
- Подпорная стена (временная)
- Водоотводный лоток

Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,97	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

Каталог координат

Номера точек	Обозначение пересекаемых осей	Координаты	
		X	Y
Жилой дом № 1 (поз. 1)			
1*	A/1	422951,20	2206501,28
2*	Г/1	423007,69	2206486,17
3*	Д/1	423058,44	2206472,56
4*	И/1	423115,06	2206457,39
5*	A/1 / 1/1	422961,69	2206497,49
6*	A/1 / 1/2	422965,67	2206522,65
7*	A/1 / 1/3	422967,91	2206536,77
8*	A/2 / 1/1	423004,31	2206490,75
9*	A/2 / 1/2	423008,29	2206515,90
10*	A/3 / 1/1	423004,60	2206490,70
11*	A/3 / 1/2	423008,59	2206515,86
12*	A/4 / 1/1	423036,06	2206485,72
13*	A/4 / 1/2	423040,04	2206510,88
14*	A/5 / 1/1	423036,36	2206485,67
15*	A/5 / 1/2	423040,34	2206510,83
16*	A/6 / 1/1	423067,82	2206480,69
17*	A/6 / 1/2	423071,80	2206505,85
18*	A/7 / 1/1	423068,11	2206480,65
19*	A/7 / 1/2	423082,09	2206505,80
20*	A/8 / 1/1	423110,73	2206473,90
21*	A/8 / 1/2	423114,71	2206499,06
22*	И/5	423129,52	2206511,37
23*	И/7	423136,32	2206536,77
24*	И/9	423143,12	2206562,16
25*	Ж/6	423118,05	2206521,43
26*	Ж/7	423123,10	2206540,31
27*	Ж/9	423128,10	2206559,18
28*	Е/6	423093,48	2206528,01
29*	Е/7	423098,54	2206546,89
30*	Е/8	423103,59	2206565,76
31*	И/2	423127,87	2206505,21
32*	И/3	423127,91	2206505,38
33*	Е/2	423090,09	2206515,33
34*	Е/3	423090,13	2206515,50
35*	Д/2	423071,25	2206520,38
36*	Д/3	423071,29	2206520,55
37*	Г/2	423020,50	2206533,97
38*	Г/3	423020,54	2206534,14
39*	A/2	422964,01	2206549,10
40*	A/3	422964,05	2206549,27

- Система координат - МСК-61.
- Система высот - Балтийская.
- Привязка (разбивка на местности) границы земельного участка с КН 61:44:0031603:231 выполнена в координатах системы координат МСК-61 и приведены на листе № 2 настоящего комплекта чертежей.
- Привязка (разбивка на местности) проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 (поз. 1) выполнена в координатах системы координат МСК-61.
- Привязка (разбивка на местности) автопроездов выполнена линейными размерами от наружных границ стен проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 (поз. 1).
- Подпорная стена (временная) (поз. 6) разбита по границе земельного участка с КН 61:44:0031603:231. Координаты границы земельного участка с КН 61:44:0031603:231 приведены на листе № 2 настоящего комплекта чертежей.

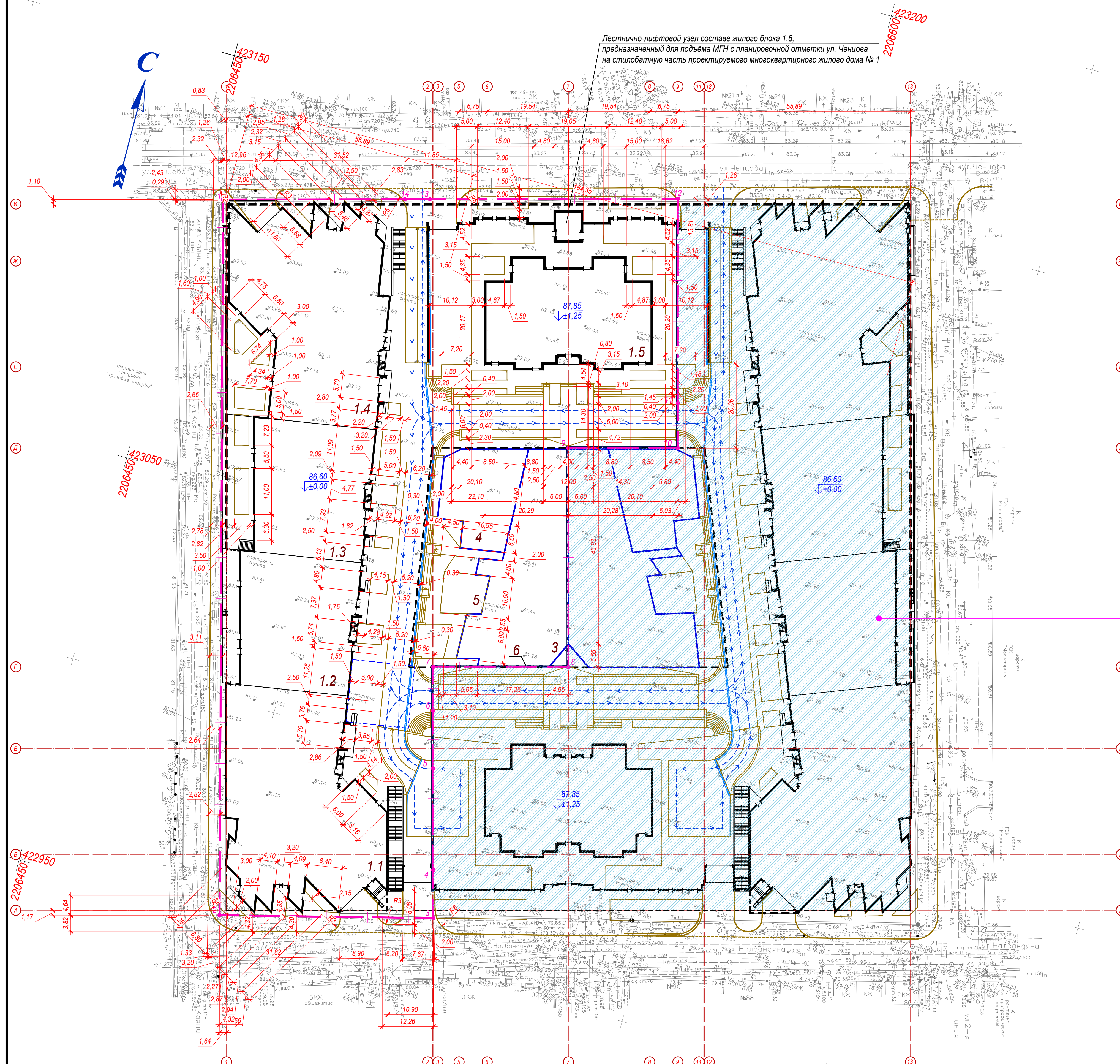
Изм.						А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ		
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во восточных и восточно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяны - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наблюдяна в г. Ростове-на-Дону								
Раздел 2						Стадия		
"Схема планировочной организации земельного участка"						Лист		
Разбивочный план						Листов		
Здания и сооружения						П 3		
ГИП						ООО "Атектон"		
Разработал	Волохова	11.21 г						
Проверил	Кашин	11.21 г						
Н. контр.	Кадагазов	11.21 г						
	Кадагазов	11.21 г						

Имя подп. Подпись и дата



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Зданий	Всего	Застройки		Общая нормируемая	
					Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-		

Лестнично-лифтовой узел составе жилого блока 1.5, предназначенный для подъема МГН с планировочной отметки ул. Ченцова на стилобатную часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 1



Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,97	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наблюдяна - ул. Кавия", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

— Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231

1. Система координат - МСК-61.  
2. Система высот - Балтийская.  
3. Привязка (разбивка на местности) элементов благоустройства выполнена линейными размерами от наружных границ стен проектируемого многоквартирного жилого дома № 1 (поз. 1).

А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ						
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроено-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Кавия - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наблюдяна в г. Ростове-на-Дону						
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись		
Разработал	Волохова			11.21 г.		
Проверил	Кашин			11.21 г.		
Н. контр.	Кадагазов			11.21 г.		
ГИП	Кадагазов			11.21 г.		
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"				Стадия	Лист	Листов
Разбивочный план. Элементы благоустройства. М 1:500				П	4	
ООО "Атектон"						

Формат А1

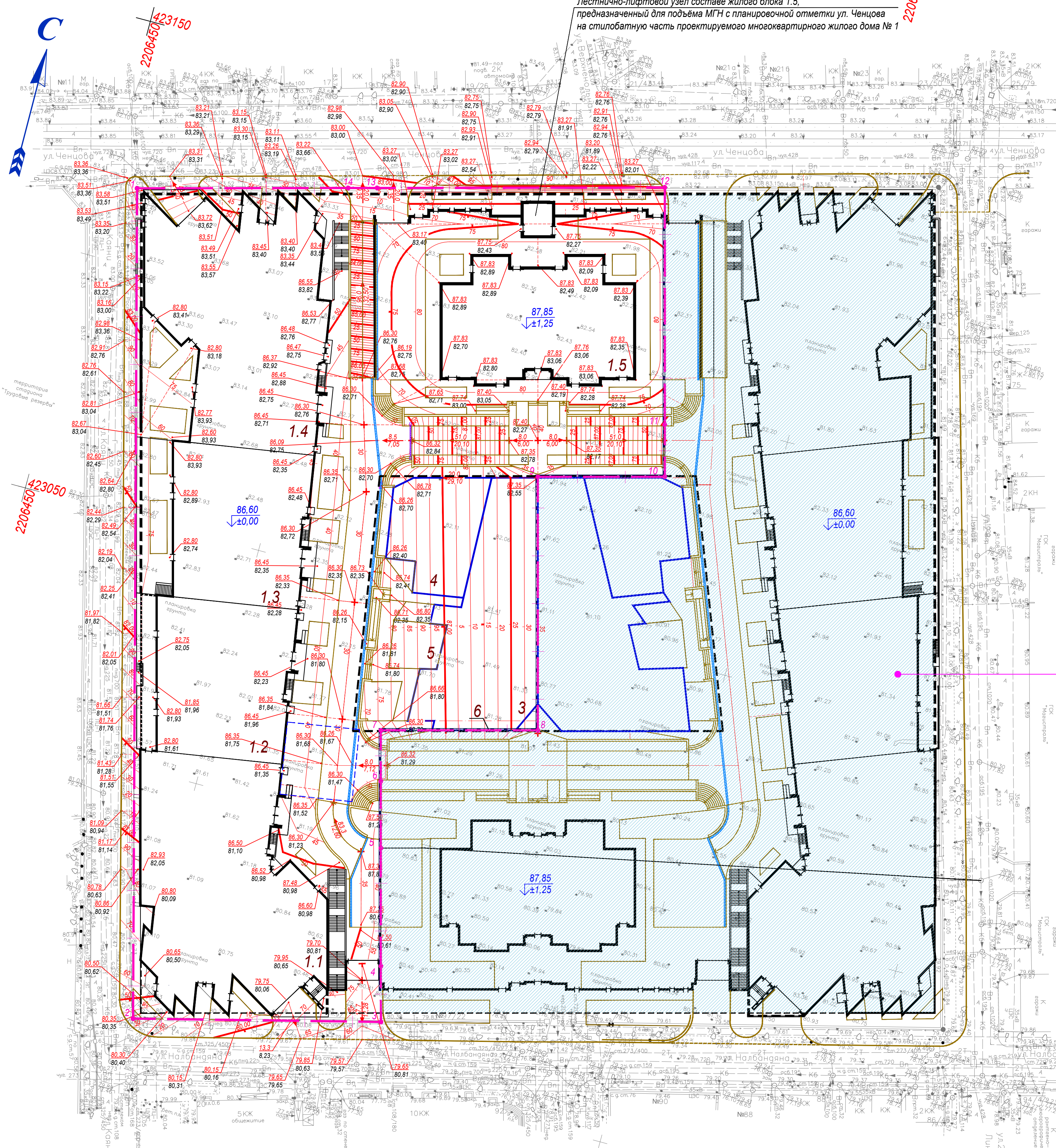
Имя подл. Подпись и дата

Взам. инв. №



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Здания	Всего	Застройки		Общая нормируемая	
					Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-		

Лестнично-лифтовой узел составе жилого блока 1.5, предназначенный для подъема МГН с планировочной отметки ул. Ченцова на стилобатную часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 1



Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603.231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127.28	2206498.50
13	423128.84	2206504.30
12	423144.34	2206561.85
11	423096.90	2206574.56
10	423086.49	2206577.35
9	423079.67	2206551.94
8	423028.97	2206565.52
7	423020.56	2206534.11
6	423010.40	2206536.83
5	422997.02	2206540.42
4	422973.39	2206546.75
3	422962.25	2206549.74
2	422949.63	2206499.97
1	423115.91	2206456.30

Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наiband'яна - ул. Кавья", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

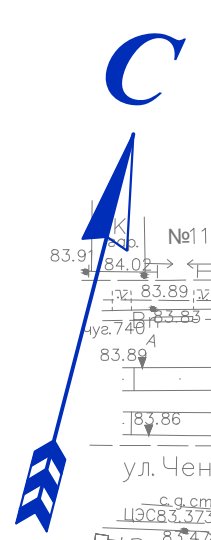
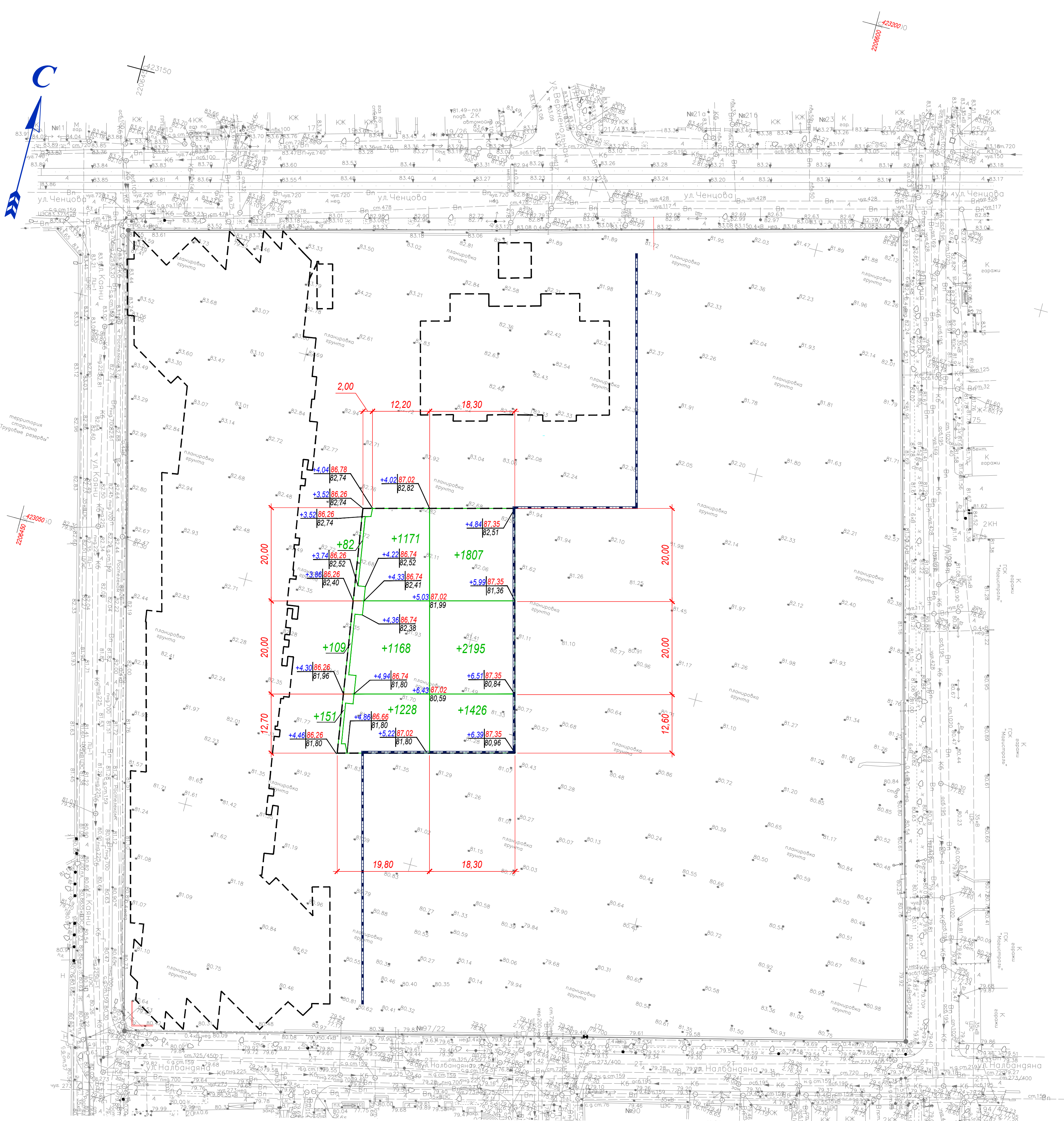
- Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231
- Водоотводной лоток
- Шлаббаум
- Подпорная стена (временная)

Изм.					Лист					Дата					Подпись					Дата				
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во восточных и восточно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Кавья - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Наiband'яна в г. Ростове-на-Дону																								
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"										Стадия					Лист					Листов				
Разработал Волохова										11.21 г.					П					5				
Проверил Кашин										11.21 г.					План организации рельефа					М 1:500				
Н. контр. Кадагазов										11.21 г.					ООО "Атектон"					Формат А1				

1. Система высот - Балтийская.
2. Проектные планировочные отметки относятся кверху покрытий проектируемых автопроездов, тротуаров и площадок, и верху свободно спланированных участков территории.
3. Вертикальная планировка (устройство планировочных насыпей и вьемоков) выполняется в границах, приведенных на настоящем чертеже.

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





метрополитанская станция "Гурьевская"

423050.0  
200000

Всего	Насыпь (+) м³	+3909	+5428	Всего, м³	+9337
	Выемка (-) м³	-	-		-

**ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС**

Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	В границе благоустройства				
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	9337	-			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		810			
а) автодорожных покрытий, покрытий тротуаров, газонных покрытий (на рельефе)		(766)			
б) плодородного грунта на участках озеленения:					
- газонное (травяное) покрытие типа Г1 (Нр.г.=0,15 м) (без учета рулонного газона)		(44)			
3. ИТОГО пригодного грунта	9337	810			
4. Поправка на уплотнение (10 %)	934				
5. ВСЕГО пригодного грунта	10274	810			
6. Недостаток пригодного грунта		9464			
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		44			
а) используемый для устройства газонных покрытий	44				
б) недостаток плодородного грунта		44			
8. ИТОГО перерабатываемого грунта	10318	10318			

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Рабочая отметка
- +0.42 43.21 - Отметка проектируемого рельефа "Красная отметка"
- 42.79 - Отметка существующего рельефа "Черная отметка"
- - - - - Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231
- — — — — Подпорная стена (временная)

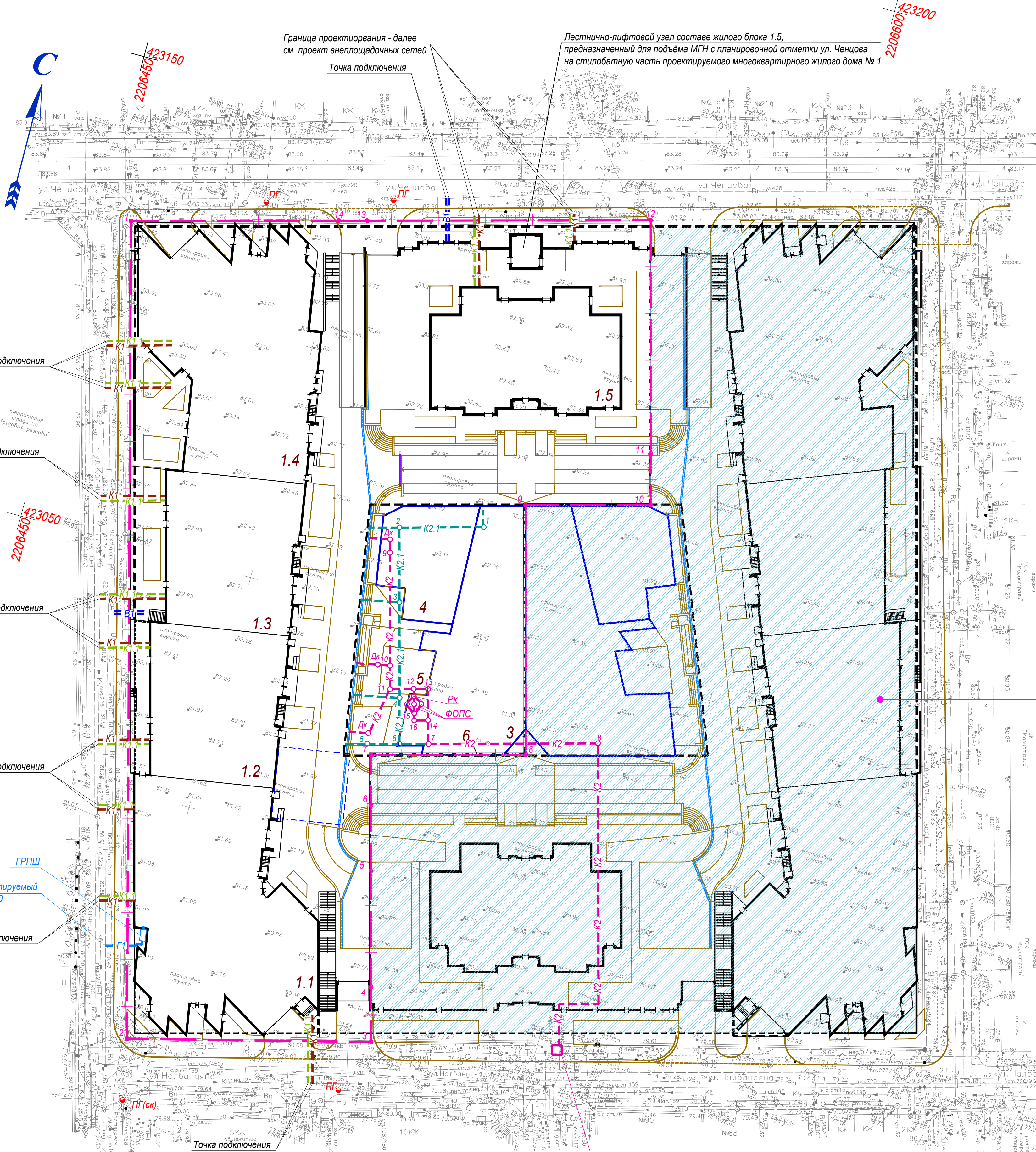
1. Система высот - Балтийская.
2. Размер сетки квадратов - 20x20 м.
3. Вертикальная планировка (выполнение земляных работ по устройству планировочных насыпей и выемок) выполняется в границах, приведенных на настоящем чертеже.
4. По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «Инженерные изыскания» в 2021 г., земельный участок с КН 61:44:0031603:231 с поверхности сложен из насыпного (техногенного) плодородного грунта, состоящего из смеси супыли и строительного мусора, и почвенно-растительный грунт на нем отсутствует. В связи с этим, снятие (срезка) существующего почвенно-растительного грунта настоящим проектом не предусмотрено.
5. Объемы земляных работ по строительству проектируемого многоквартирного жилого дома № 1, включая устройство его фундаментов и заглубленных (подземных) частей, учтены в разделе «Конструктивные решения» настоящей проектной документации.
6. В расчете объемов земляных работ, приведенном в «Ведомости объемов земляных масс» на настоящем чертеже, учтены следующие объемы земляных работ:
  - по вертикальной планировке площадки строительства;
  - по благоустройству территории площадки строительства - по устройству всех видов покрытий и газонов.
7. Отсыпка и уплотнение грунта должна производиться в соответствии с СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»: планировочные и конструктивные насыпи должны отсыпаться из связных грунтов при оптимальной влажности слоями толщиной 0,25 м с уплотнением каждого слоя 15-ю проходами катка массой 15 тонн, планировочные и конструктивные выемки должны уплотняться 3-ю проходами катка массой 15 тонн.
8. Плотность грунта в насыпи (коэффициент уплотнения), а также плотность грунтов выемки на глубину рабочего слоя (до 0,35 м) должна составлять не менее 0,95 от максимальной возможной, но не менее  $\rho = 1,65 \text{ т/м}^3$ . Максимально возможная плотность грунта определяется лабораторным путем по методу стандартного уплотнения перед производством земляных работ.
9. Коэффициент относительного уплотнения грунта определен при производстве инженерных изысканий и составляет 1,10.
10. Уплотнение грунтов насыпей и выемок должно осуществляться при оптимальной влажности, определяемой по результатам пробного уплотнения. На начальной стадии строительства уплотнение грунтов выемок должно выполняться при предварительном замачивании из расчета 0,1 м³ на 1 м² поверхности уплотнения, а насыпи из расчета 0,5 м³ на 1 м³ уплотняемого грунта, с последующей корректировкой по результатам опытного уплотнения.
11. В начальной стадии земляных работ надлежит обязательно производить опытное уплотнение в реальных условиях строительства с применением выбранных арматуроплотняющих средств с целью уточнения:
  - толщины отсыпаемого слоя;
  - количества проходов уплотняющих средств по одному следу;
  - оптимальной влажности применяемого грунта.
12. Крутизна всех проектируемых планировочных откосов - 1:2.
13. С целью защиты от эрозии и ветровой эрозии, в случае для предотвращения осыпания, все проектируемые планировочные откосы крутизной 1:2 укрепляются травяным (газонным) покрытием типа Г1. Конструкция покрытия типа Г1 приведена на листе № 10 настоящего комплекта чертежей.
14. Работы по укреплению откосов следует выполнять сразу же после завершения отсыпки и уплотнения насыпи. Поверхность откоса перед укреплением должна быть спланирована и разрыхлена (разрыхлена) на глубину 0,05-0,10 м.
15. Вертикальная планировка газонов должна производиться путем устройства травяного (газонного) покрытия типа Г1 или Г3. Конструкция покрытий типа Г1 и Г3 приведены на листе № 10 настоящего комплекта чертежей.
16. Настоящий чертеж разработан только для подсчета объемов земляных работ. При отсыпке насыпей и разработке выемок необходимо учитывать устройство газонов и покрытий. При устройстве газонного (газонного) покрытия для устройства травяного (газонного) покрытия, а при устройстве покрытий необходимо устройство корыта для строительства дорожной одежды покрытия. В связи с этим, при производстве работ по вертикальной планировке (при непосредственном выполнении земляных работ) необходимо либо пользоваться чертежом «План организации рельефа», либо на настоящем чертеже выполнить корректировку рабочих отметок (высоты насыпи и глубину выемки) в местах устройства корыта для устройства травяного (газонного) покрытия и в местах устройства корыта для устройства всех типов покрытий, и, с учетом откорректированных рабочих отметок, выполнить соответствующую корректировку фактически выполняемых объемов земляных работ (объемов насыпи и выемки) в каждом квадрате с учетом устройства газонов и покрытий.

A.06/20-1-ПЗУ.ГЧ

Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во восточных и восточно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каши - ул. Ченцова - ул. 2-я Линия - ул. Малафеева в г. Ростове-на-Дону				
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"				
План земельных масс М 1:500				
Изм.	Коп. уц.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Волохова			11.21 г.
Проверил	Кашин			11.21 г.
Н. контр.	Кадазавоз			11.21 г.
ООО "Атектон"				



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая	
					Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- G1 - Проектируемая сеть газоснабжения среднего давления
- B1 - Проектируемая сеть хозяйственно-питьевого водопровода
- K1 - Проектируемая сеть хозяйственно-бытовой канализации
- K1.1 - Проектируемая сеть хозяйственно-бытовой канализации
- K2 - Проектируемая сеть дождевой канализации - внутридворовая
- K2.1 - Проектируемая сеть дождевой канализации - стоки с кровли здания
- Шлагбаум
- Подпорная стена (временная)
- ПГ - Проектируемый пожарный гидрант
- Водоотводный лоток
- - Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231

Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Набандяна - ул. Каяни", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,97	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

- Инженерные сети на настоящем чертеже показаны на основании соответствующих планировочных чертежей инженерных сетей.
- Недостающие привязки инженерных сетей смотреть в соответствующих чертежах инженерных сетей.
- Настоящий чертёж "Сводный план инженерных сетей" выполнен для общей взаимной увязки проектируемых инженерных сетей. Строительство проектируемых инженерных сетей необходимо выполнять по чертежам соответствующих инженерных сетей.

И.О.6/20-1-ПЗУ.ГЧ				
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во восточных и восточно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Набандяна в г. Ростове-на-Дону				
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Волохова		11.21 г	
Проверил	Кашин		11.21 г	
Н. контр.	Кадагазов		11.21 г	
ГИП	Кадагазов		11.21 г	
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"			Стадия	Лист
Сводный план инженерных сетей М 1:500			П	7
ООО "Атектон"				Формат А1

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



№ лист на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Всего	Застройки		Общая нормируемая	
						Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-	-		

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
-	Тротуар в границе отведенного земельного участка с бортовым камнем типа БР100.20.8 L=373 п.м.	T1	2149,00	
-	Тротуар в границе отведенного земельного участка с бортовым камнем типа БР100.20.8 L=20 п.м.	T2	422,95	
-	Тротуар за границей отведенного земельного участка с бортовым камнем типа БР100.30.15 L=327 п.м.	T2	732,00	
3	Площадка для игр детей с бортовым камнем типа БР100.20.8 L=135 п.м.	G2 П1	495,00 415,00	
4	Площадка для занятий физкультурой с бортовым камнем типа БР100.20.8 L=58 п.м.	П1	400,00	
5	Площадка для отдыха взрослого населения с бортовым камнем типа БР100.20.8 L=53 п.м.	T2	100,00	
-	Усиленный тротуар в границе отведенного земельного участка	T3	136,00	

ВЕДОМОСТЬ ДОРОГ, ПОДЪЕЗДОВ И ПРОЕЗДОВ

Наименование	Площадь, м²		Длина, м	Ширина, м	Тип дорожной одежды	Тип поперечного профиля
	В границе участка	За границей участка				
Автопроезд в границе отведенного земельного участка с бортовым камнем типа БР100.30.15 L=452 п.м.	1592,00	-	265,33 (сред.)	6,00	A1	односкатный
Автопроезд в границе отведенного земельного участка с бортовым камнем типа БР100.30.15 L=21 п.м.	65,00	-	10,83 (сред.)	6,00	A2	односкатный
Автопроезд за границей земельного участка с бортовым камнем типа БР100.30.15 L=63 п.м.	-	152,00	25,33 (сред.)	6,00	A2	односкатный

Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61.44.0031603.231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,97	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

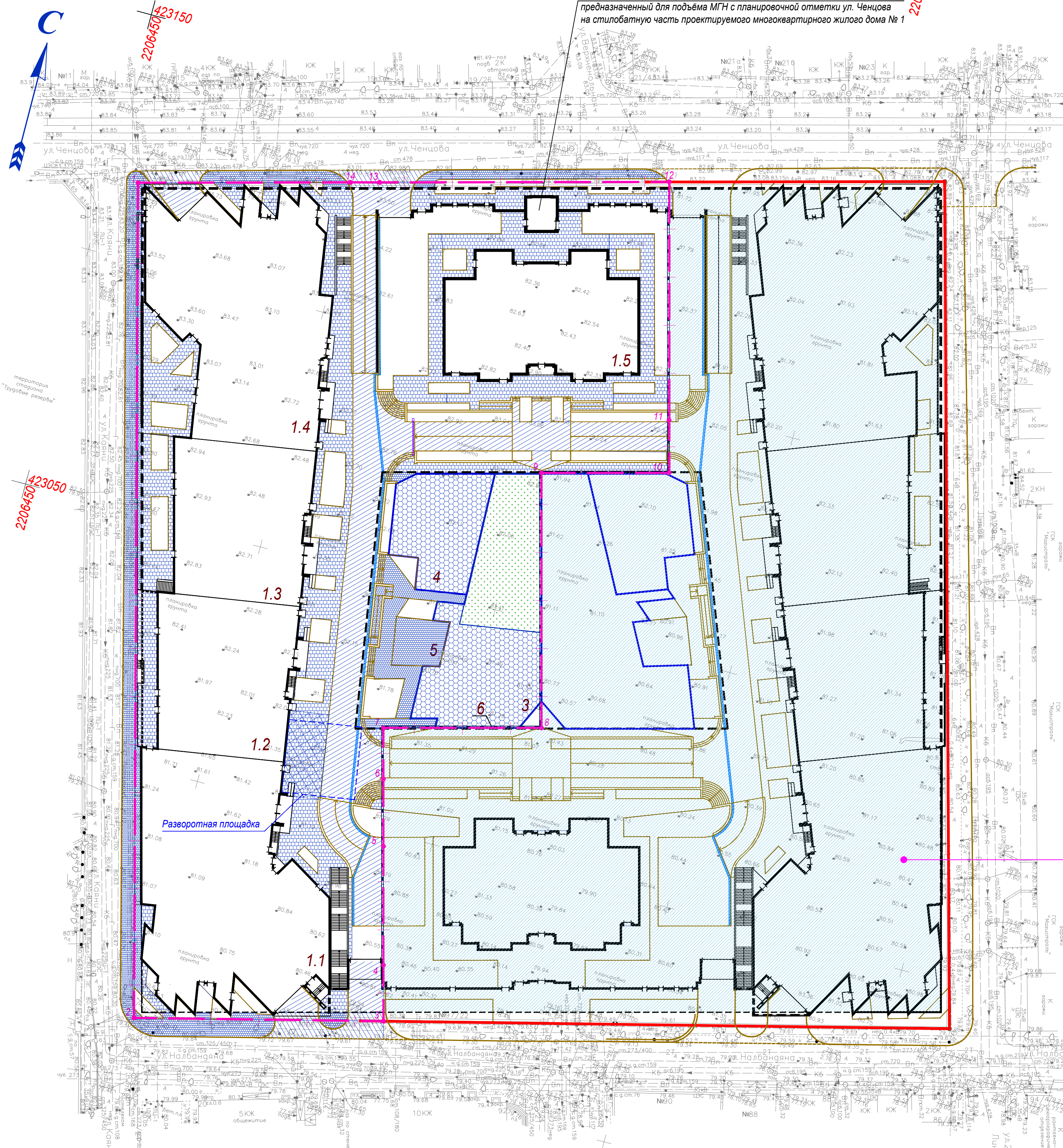
1. Конструкции покрытий приведены на листе № 10 настоящего комплекта чертежей.  
2. Расстановка малых архитектурных форм и спортивного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства будет выполнена на стадии рабочей документации на основании отдельного дизайн-проекта.

Изм.						Дата			Лист		
Разработал						11.21 г			8		
Проверил						11.21 г			8		
Н. контр.						11.21 г			8		
ГИП						11.21 г			8		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Покрытие типа А1
- Покрытие типа А2
- Покрытие типа Т1
- Покрытие типа Т2
- Покрытие типа П1
- Покрытие типа Т3
- Покрытие типа Г2
- Бортовой камень типа БР100.30.15
- Бортовой камень типа БР100.20.8
- Шлабаум
- Подпорная стена (временная)
- Водоотводный поток
- Граница земельного участка с КН 61.44.0031603.231

Лестнично-лифтовой узел составе жилого блока 1.5, предназначенный для подъема МГН с планировочной отметки ул. Ченцова на стилобатную часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 1



Имя и подп. Подпись и дата

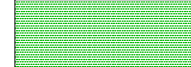




Взам. инв. №



Табл. 1  
СОСТАВ ТРАВОСМЕСИ

Наименование материала	%
Рейграс пастбищный	30
Овсяница луговая	15
Мятлик луговой	15
Полвица белая	15
Лисохвост луговой	10
Клевер белый	15

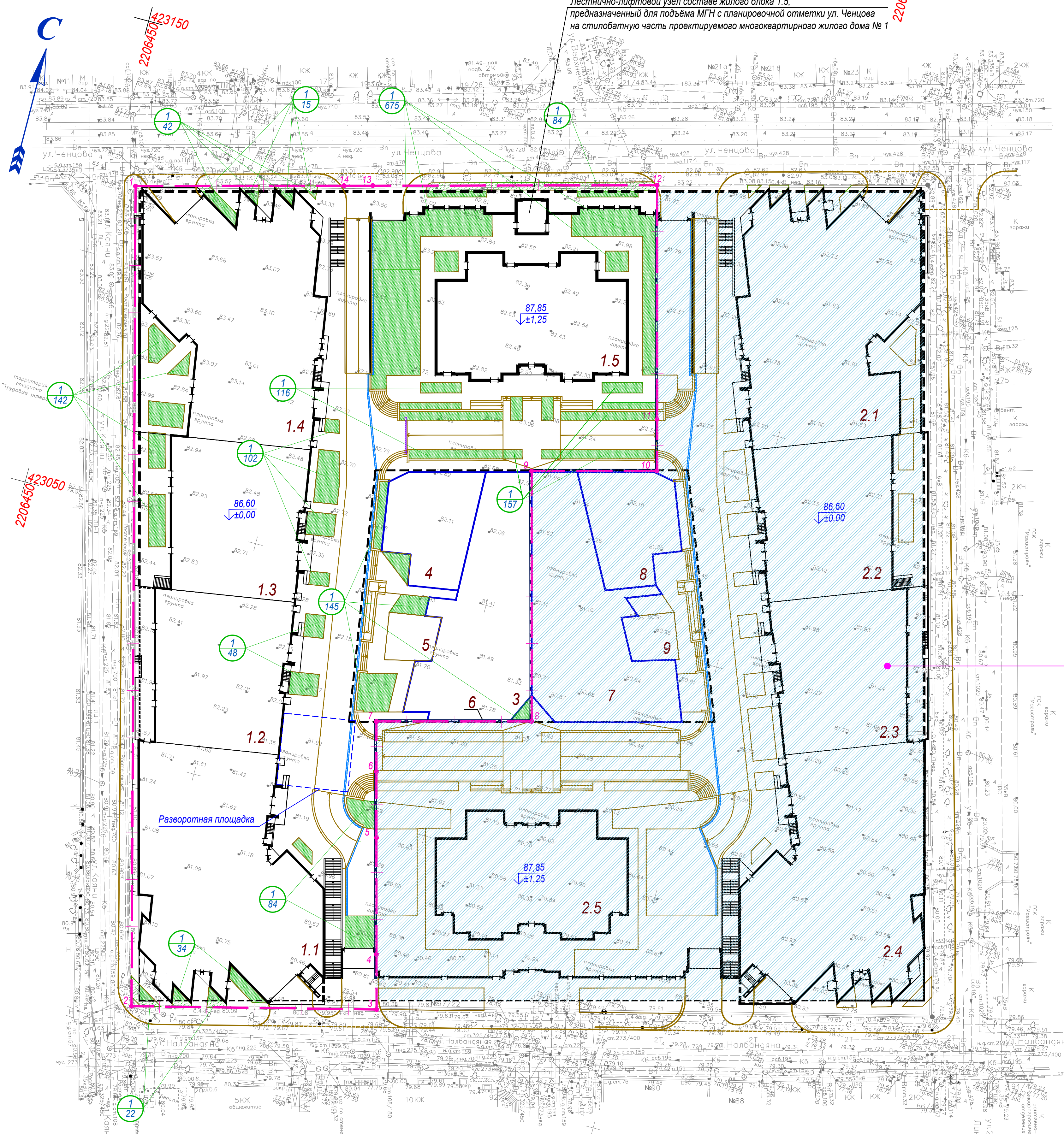
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Газон тип Г1
-  - Шлаббаум
-  - Подпорная стена (временная)
-  - Водоотводный лоток
-  - Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая	
					Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-		

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
-	Газонное покрытие типа Г1	-	1666,00	м², см. лист № 10



Лестнично-лифтовой узел составе жилого блока 1.5, предназначенный для подъема МГН с планировочной отметки ул. Ченцова на стилобатную часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 1

Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Набандяна - ул. Кавая", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,97	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

- Перед началом работ по благоустройству на участках озеленения - на вновь устраиваемых газонах - устраивается травяное (газонное) покрытие типа Г1. Конструкции покрытия типа Г1 приведена на листе № 10 настоящего комплекта чертежей.
- Посадка деревьев и кустарников будет выполнена на стадии рабочей документации на основании отдельного дендроплана, с учетом фактического расположения построенных инженерных коммуникаций.

А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ					
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во восточных и восточно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Кавая - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Набандяна в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Волохова				11.21 г.
Проверил	Кашин				11.21 г.
Н. контр.	Кадагазов				11.21 г.
ГИП	Кадагазов				11.21 г.
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"				Стадия	Лист
План благоустройства территории				П	9
М 1:500				ООО "Атектон"	



**КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ АВТОПРОЕЗДОВ**  
Тип А1

Цветная бетонная (вибропрессованная) плитка марки ЭДД1.10 по ГОСТ 17608-2017 толщиной 0,10 м. или аналогичная со следующими параметрами: прочность на сжатие (не менее) - В25; прочность на растяжение при изгибе (не менее) -  $B_{tb}=4,0$ ; морозостойкость (не менее) -  $F=250$ ; истираемость - G1 (не более 0,7  $г/см^2$ ); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W6. Цвет: все оттенки желтого и красного цветов - 0,10 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15 % - 0,05 м

Фракционированный щебень фр. 20-40 М600 по ГОСТ 8267-93\* - перем.

Геосинтетический тканый материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150  $г/м^2$ ; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м

Плита перекрытия

**КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ АВТОПРОЕЗДОВ**  
Тип А2

Цветная бетонная (вибропрессованная) плитка марки ЭДД1.10 по ГОСТ 17608-2017 толщиной 0,10 м. или аналогичная со следующими параметрами: прочность на сжатие (не менее) - В25; прочность на растяжение при изгибе (не менее) -  $B_{tb}=4,0$ ; морозостойкость (не менее) -  $F=250$ ; истираемость - G1 (не более 0,7  $г/см^2$ ); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W6. Цвет: все оттенки желтого и красного цветов - 0,10 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15 % - 0,05 м

Фракционированный щебень фр. 40-80 М600 по ГОСТ 8267-93\*, уложенный по принципу заклинки - 0,20 м

Фракционированный щебень фр. 40-80 М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,25 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014 - 0,10 м

Геосинтетический тканый материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150  $г/м^2$ ; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м

Уплотненный грунт

**КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ТРОТУАРОВ И ПЛОЩАДОК**  
Тип Т1

Цветная бетонная (вибропрессованная) плитка марки ЭДД1.6 по ГОСТ 17608-2017 толщиной 0,06 м. или аналогичная со следующими параметрами: прочность на сжатие (не менее) - В25; прочность на растяжение при изгибе (не менее) -  $B_{tb}=4,0$ ; морозостойкость (не менее) -  $F=250$ ; истираемость - G1 (не более 0,7  $г/см^2$ ); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W6. Цвет: все оттенки желтого и красного цветов - 0,06 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15 % - 0,05 м

Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* - перем.

Геосинтетический тканый материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150  $г/м^2$ ; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м

Плита перекрытия

**КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ТРОТУАРОВ И ПЛОЩАДОК**  
Тип Т2

Цветная бетонная (вибропрессованная) плитка марки ЭДД1.6 по ГОСТ 17608-2017 толщиной 0,06 м. или аналогичная со следующими параметрами: прочность на сжатие (не менее) - В25; прочность на растяжение при изгибе (не менее) -  $B_{tb}=4,0$ ; морозостойкость (не менее) -  $F=250$ ; истираемость - G1 (не более 0,7  $г/см^2$ ); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W6. Цвет: все оттенки желтого и красного цветов - 0,06 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15 % - 0,05 м

Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,15 м

Геосинтетический тканый материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150  $г/м^2$ ; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м

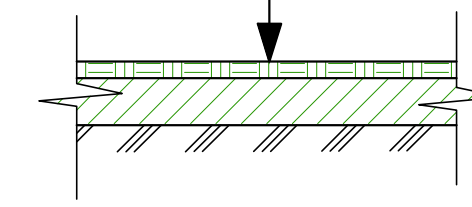
Уплотненный грунт

**КОНСТРУКЦИЯ ГАЗОНА**  
Тип Г1

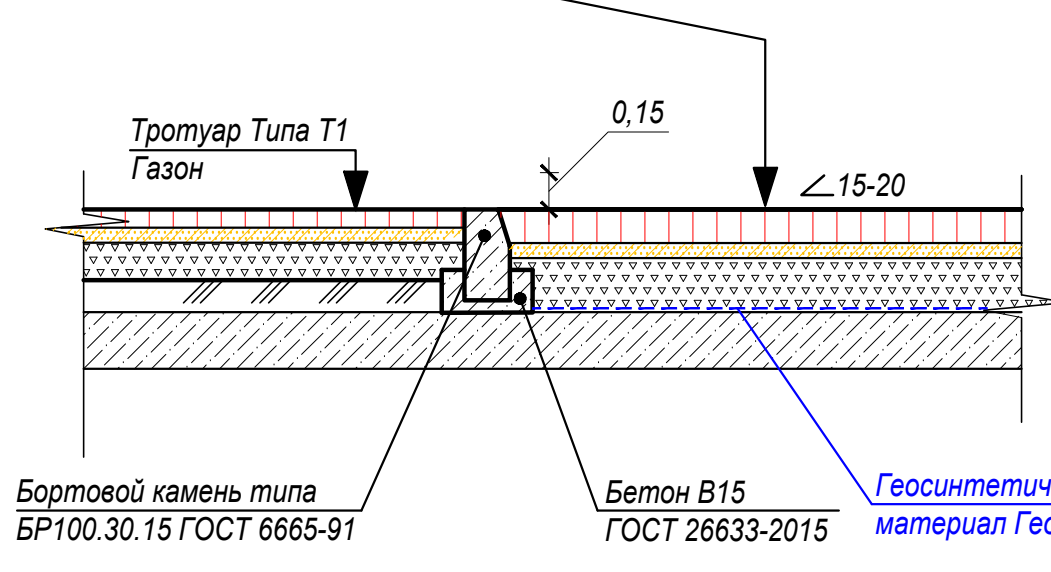
Рулонный газон типа «Универсальный» - 0,04 м

Растительный грунт - 0,15 м

Уплотненный грунт



- Конструкция покрытия типа А1 применяется для строительства дорожной одежды автопроездов на эксплуатируемой кровле, типа А2 - для строительства дорожной одежды автопроездов на рельефе, типа Т1 - для строительства покрытий тротуаров на эксплуатируемой кровле, типа Т2 - для строительства покрытий тротуаров на рельефе, типа Т3 - для строительства усиленного покрытия тротуара, рассчитанного на проезд пожарной техники, типа Г1 - для устройства газонов, типа П1 и Г2 - для устройства покрытий площадок дворового благоустройства.
- Укладка покрытий всех типов должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги».
- Расчет конструкции дорожной одежды автопроездов типа А1 и А2 произведен по ОДН 218.046-01 на программном комплексе ROBUR версия 7.2 регистрационный номер 1567242534.
- Конструкции покрытий тротуаров и площадок типов Т1 и Т2 приняты на основании «Типовых конструкций дорожных одежд городских дорог» (Минжилкомхоз, 1984 г.) с учетом применения современных строительных материалов.
- Конструкции покрытия газонов и площадок типов Г1 и Г2 приняты с учетом требований СП 31-115-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения».
- Толщина песчано-грунтовой смеси в специализированном газонном покрытии типа Г1 и Г2, отмеченная «\*» (звездочкой), указана для усаженного (прикатанного) состояния. При устройстве покрытий типа Г1 и Г2 песчано-грунтовая смесь (растительный грунт - 70 % + песок - 30 %) укладывается слоем 0,19 м (не менее) - с коэффициентом 1,25 с учетом её усадки после укладки и последующей прикатки.
- При укладке специализированного газонного покрытия типа Г1 и Г2 необходимо выполнить следующее:
  - верхний слой промежуточного дренажного слоя из фракционированного щебня фр. 20-40 укладывается катком массой не менее 5 тонн за 5 проходов по одному следу с выравниваем уровня покрытия по проектным отметкам (за минусом толщины почвенного слоя - 0,20 м.) для получения ровного покрытия и формирования необходимых уклонов поверхности;
  - нижний (подстилающий) слой покрытия из песчано-грунтовой питательной смеси (растительный грунт - 70 % + песок - 30 %) укладывается слоем 0,19 м (не менее) - с коэффициентом 1,25 с учетом её усадки. После укладки его необходимо прикатать (но не укатывать!) катком массой 50-100 кг. Для ускорения усадки необходимо выполнить поливку уложенной песчано-грунтовой питательной смеси;
  - верхний подстилающий слой покрытия из растительного грунта укладывается слоем 0,05 м (не менее). После укладки его необходимо прикатать (но не укатывать!) катком массой 50-100 кг;
  - перед укладкой верхнего слоя из рулонного газона типа «Спортивный профессиональный» («Универсальный») производится заправка песчано-грунтовой питательной смеси фосфорными и калийными удобрениями в количестве примерно 12 кг суперфосфата и 10 кг хлористого калия на 100 кв. м. покрытия площадки. Перед внесением удобрений слой покрытия из растительного грунта взрыхляется на глубину 15-20 мм;
  - укладку рулонного газона типа «Спортивный профессиональный» («Универсальный») необходимо выполнять сразу же после доставки и не более 10 часов после срезы (заготовки);
  - укладку дернин рулонного газона необходимо начинать с центра площадки;
  - уложенные дернины из рулонного газона слегка притрамбовывают ручной трамбовкой;
  - после укладки швы между дернинами рулонного газона необходимо просыпать почвенной смесью с семенами тех же злаковых трав, что входят в состав дерна. Состав семенной смеси уточняется у фирмы-поставщика рулонного газона;
  - после укладки рулонный газон типа «Спортивный профессиональный» («Универсальный») обильно поливают водой, что бы вода пропитала его до самой поверхности нижнего (подстилающего) слоя покрытия из песчано-грунтовой питательной смеси.
- Допускается замена рулонного газона типа «Спортивный профессиональный» на другие типы рулонного газона, которые отвечают требованиям для устройства спортивных полей, способные выдерживать низкое скашивание, большие физические нагрузки, быть максимально равномерными и однородными, а также устойчивыми к жвачке листа.



**КОНСТРУКЦИЯ УСИЛЕННОГО ПОКРЫТИЯ ТРОТУАРОВ**  
Тип Т3

Цветная бетонная (вибропрессованная) плитка марки ЭДД1.10 по ГОСТ 17608-2017 толщиной 0,10 м. или аналогичная со следующими параметрами: прочность на сжатие (не менее) - В25; прочность на растяжение при изгибе (не менее) -  $B_{tb}=4,0$ ; морозостойкость (не менее) -  $F=250$ ; истираемость - G1 (не более 0,7  $г/см^2$ ); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W6. Цвет: все оттенки желтого и красного цветов - 0,10 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15 % - 0,05 м

Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* - перем.

Геосинтетический тканый материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150  $г/м^2$ ; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м

Плита перекрытия

**КОНСТРУКЦИЯ ГАЗОННОГО ПОКРЫТИЯ ПЛОЩАДОК**  
Тип Г2

Рулонный газон типа «Спортивный профессиональный» - 0,04 м

Растительный грунт - 0,05 м

Песчано-грунтовая питательная смесь\*:  
растительный грунт - 70 %, песок природный крупный - 30 % - 0,15 м

Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,15 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014 - 0,10 м

Геосинтетический тканый материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150  $г/м^2$ ; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м

Уплотненный грунт

**КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ПЛОЩАДОК**  
Тип П1

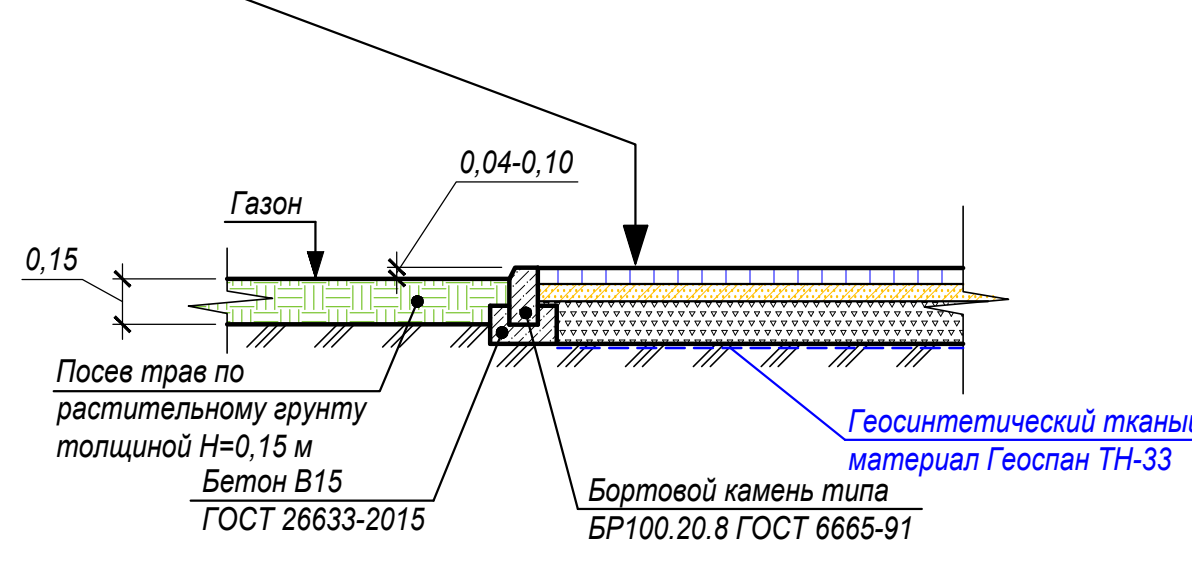
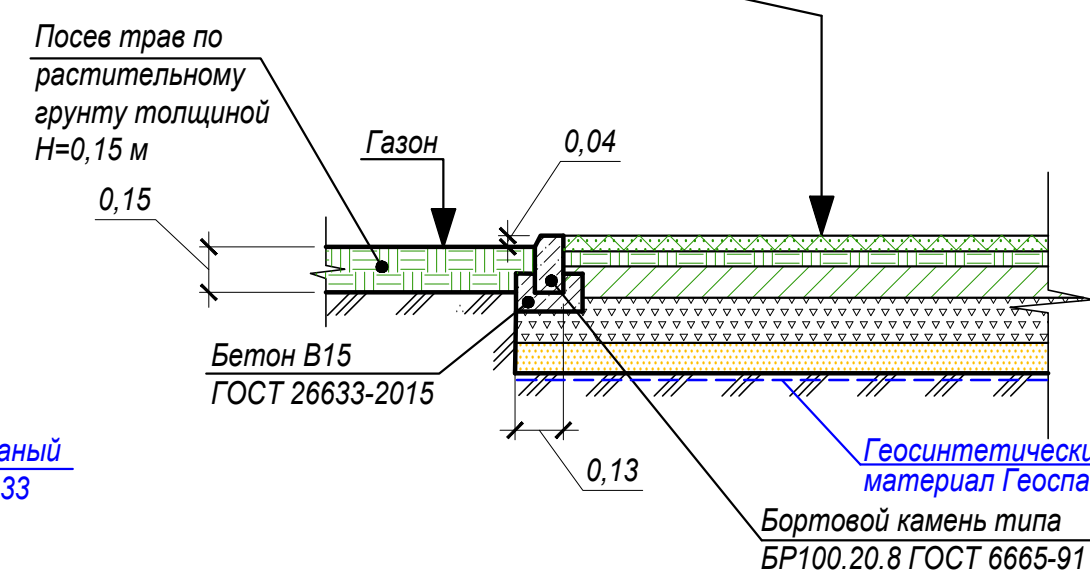
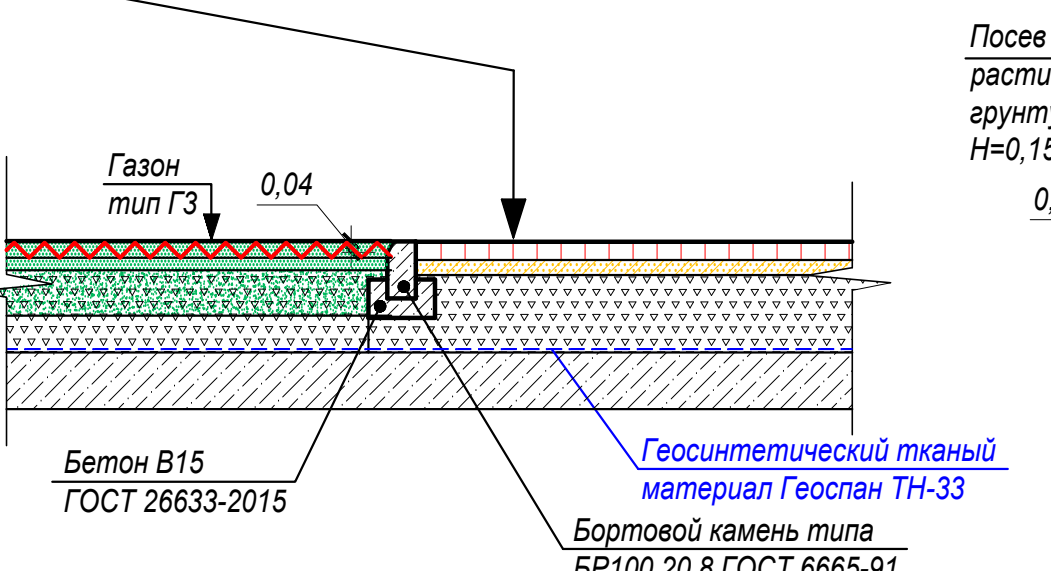
Цветная травмобезопасная резиновая плитка Ecoster размером 500x500x40 мм (тип соединения плиток между собой - втулки соединительные пластиковые). Цвет: синий, зелёный - 0,04 м

Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014 - 0,07 м

Фракционированный щебень фр. 20-40 М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,20 м

Геосинтетический тканый материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150  $г/м^2$ ; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м

Уплотненный грунт



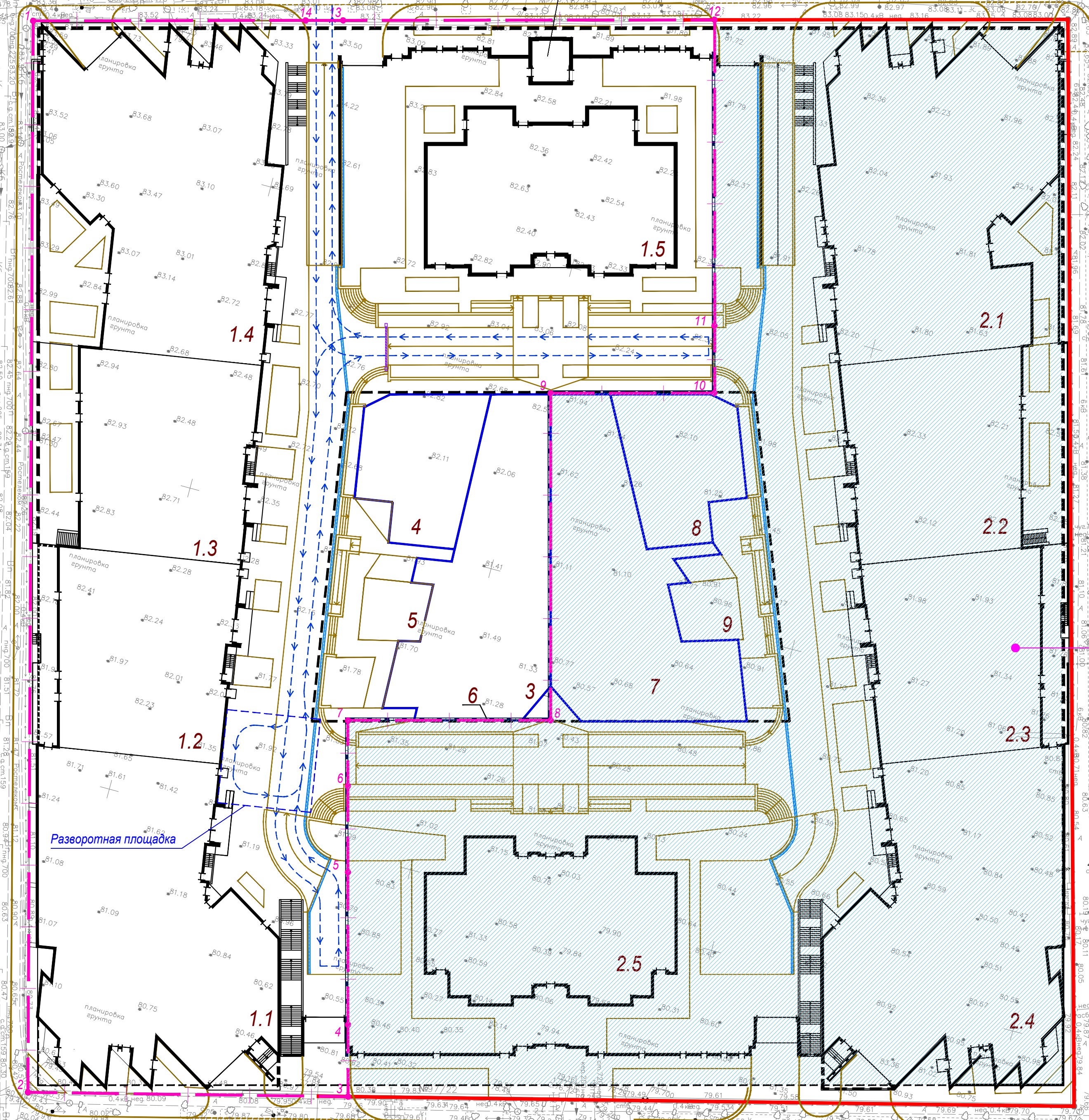
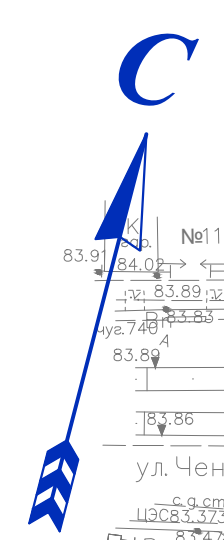
						А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ		
						Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроеном и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни - ул. Ченцова - ул. 2-я Липия - ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону		
						Раздел 2		
						"Схема планировочной организации земельного участка"		
						Стандия	Лист	Листов
						П	10	
						Конструкция покрытий		
						М 1:25		
						ООО "Атектон"		
						Формат А3х3		

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



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			Здания	Всего	Застройки		Общая нормируемая	
					Здания	Всего	Здания	Всего
1	Жилой дом № 1	14	1	-	6559,05	6559,05		
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-				
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-				
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-				
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-				
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-				
3	Площадки для игр детей	-	1	-	910,00	910,00		
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	400,00	400,00		
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	100,00	100,00		
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-		

Лестнично-лифтовой узел составе жилого блока 1.5, предназначенный для подъема МГН с планировочной отметки ул. Ченцова на стилобатную часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 1



Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Набандяна - ул. Кавая", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,98	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - Траектория движения транспортных средств
- Шлягбаум
- - - - - Подпорная стена (временная)
- - - - - Водоотводный лоток
- - - - - Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231

Изм.						А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ		
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроено-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Кавая - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Набандяна в г. Ростове-на-Дону								
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"						Стадия	Лист	Листов
Схема движения транспортных средств М 1:500						П	11	
ООО "Атектон"								

Имя подл. Подпись и дата

Взам. инв. №

422950  
2206650

423050  
2206450

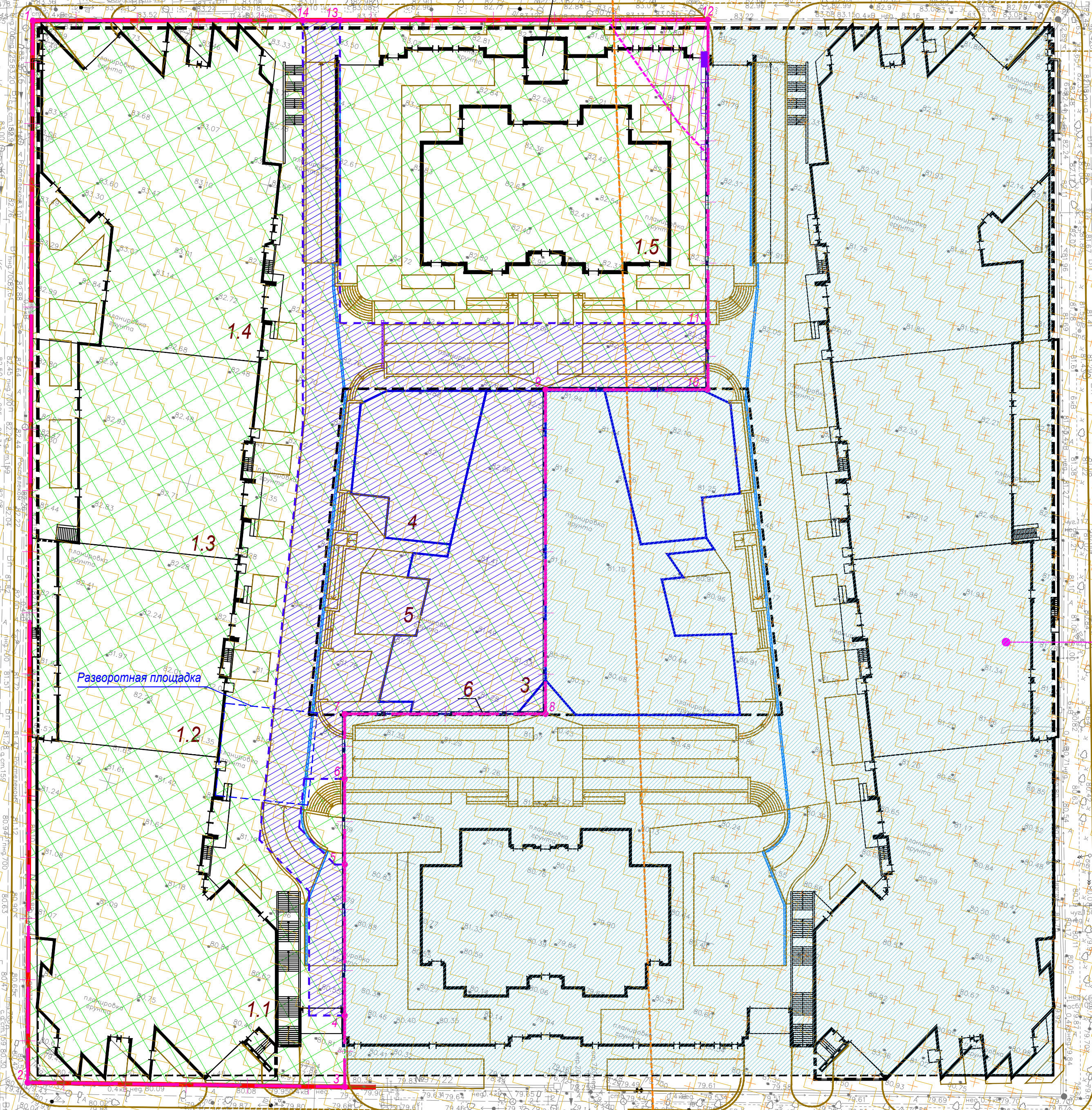
423150  
2206450

423200  
2206600



№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²		Общая нормируемая		Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Всего	Застройки		Здания		Здания	Всего
						Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 1	14	1	-	-	6559,05	6559,05				
1.1	Жилой блок 1.1	14	1	-	-						
1.2	Жилой блок 1.2	14	1	-	-						
1.3	Жилой блок 1.3	14	1	-	-						
1.4	Жилой блок 1.4	14	1	-	-						
1.5	Жилой блок 1.5	14	1	-	-						
3	Площадки для игр детей	-	1	-	-	910,00	910,00				
4	Площадки для занятий физкультурой	-	1	-	-	400,00	400,00				
5	Площадки для отдыха взрослого населения	-	1	-	-	100,00	100,00				
6	Подпорная стена (временная)	-	1	-	-	-	-				

Лестнично-цифровой узел составе жилого блока 1.5, предназначенный для подъема МГН с планировочной отметки ул. Ченцова на стилобатную часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 1



Застройка земельного участка с КН 61:44:0031603:232 показана справочно, в качестве подтверждения соответствия с "Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Налбандяна - ул. Каяни", утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Ростова-на-Дону № 709 от 18.08.2021 г.

Каталог координат

Номера точек границы	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0031603:231 (Площадь 14 000 м²)		
14	423127,28	2206498,50
13	423128,84	2206504,30
12	423144,34	2206561,85
11	423096,90	2206574,56
10	423086,49	2206577,35
9	423079,67	2206551,94
8	423028,97	2206565,52
7	423020,56	2206534,11
6	423010,40	2206536,83
5	422997,02	2206540,42
4	422973,39	2206546,75
3	422962,25	2206549,74
2	422949,63	2206499,97
1	423115,91	2206456,30

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с КН 61:44:0031603:231
- "Красная линия"
- Граница приаэродромной территории аэродромов "Батайск", "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону (Северный)"
- Граница санитарно-защитной зоны от Пролетарского (Армянского) кладбища по СанПин
- Граница публичных сервитутов
- Зона № 3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений
- Зона сохранения исторической планировочной структуры

1. Система координат - МСК-61.
2. Привязка (разбивка на местности) границы отведенного земельного участка с КН 61:44:0031603:231 выполнена в координатах системы координат МСК-61 и привведена на листе № 2 настоящего комплекта чертежей.
3. Границы зон с особыми условиями использования территории на земельном участке с КН 61:44:0031603:231 приняты в соответствии с данными Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1974 от 20.09.2021 г.

					А.06/20-1-ПЗУ.ГЧ			
Многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроено-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни - ул. Ченцова - ул. 2-я линия - ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону								
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Волохова				11.21 г.	П	12	
Проверил	Кашин				11.21 г.			
Н. контр.	Кадагазов				11.21 г.			
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"						ООО "Атектон"		
Схема зонирования территории М 1:500								
ГИП								