

# Индивидуальный предприниматель Кривенко Артем Иванович

344114, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, д. 66, корп. "Б" кв. 77

Ассоциация проектировщиков Южного округа  
Регистрационный номер 265 от 06.07.2018 г. на основании решения о приеме в члены СРО №  
28/18 от 04.07.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик «МСК-ДОН»

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными  
помещениями общественного назначения и автостоянками  
по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Михаила Нагибина»**



## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного  
участка». 1 этап**

**12/2020-10-ПЗУ-1**

**Том 2.1**

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инд. № подл	

Изм	№ док	Подп.	Дата
1	663		07.21
2	664		09.21

2021 г.



# Индивидуальный предприниматель Кривенко Артем Иванович

344114, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, д. 66, корп. "Б" кв. 77

Ассоциация проектировщиков Южного округа  
Регистрационный номер 265 от 06.07.2018 г. на основании решения о приеме в члены СРО №  
28/18 от 04.07.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик «МСК-ДОН»

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными  
помещениями общественного назначения и автостоянками  
по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Михаила Нагибина»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного  
участка». 1 этап**

**12/2020-10-ПЗУ-1**

**Том 2.1**

Индивидуальный предприниматель



А.И. Кривенко

Главный инженер проекта

Д.С. Шишов

Изм	№ док	Подп.	Дата
1	663		07.21
2	664		09.21

2021 г.

Взамен инв. №





Подпись и дата

Инв. № подл



Разрешение		Обозначение	12/2020-10-ПЗУ-1		
663		Наименование объекта строительства	«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Михаила Нагибина»		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
1	все	<p>Изменение внесено на основании задания на корректировку проектной документации ООО Специализированный застройщик «МСК-ДОН» приложение 1 к договору №Н(П).40-2 от 23.04.21г.:</p> <p>Внесены изменения в раздел «Схема планировочной организации земельного участка» в связи с добавлением пристроенной подземной автостоянки, устройством площадок благоустройства на территории земельного участка, разделением участка на 8 этапов строительства</p>		3	Нов.

Согласовано:			
	Гальченко		
Н. контр.			

Изм.внес	Богомазюк		07.2021	ИП Кривенко			Лист
Составил	Богомазюк		07.2021				Листов
ГИП	Шишов		07.2021				
Утв.	Хохлов		07.2021				



Разрешение		Обозначение	12/2020-10-ПЗУ-1		
664		Наименование объекта строительства	«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Михаила Нагибина»		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
2	все	Изменение внесено на основании замечаний негосударственной экспертизы.		4	Нов.

Согласовано:			
	Гальченко		
Н. контр.			








--	--	--	--	--	--	--	--

Изм.внес	Богомазюк		09.2021	ИП Кривенко	Лист	Листов
Составил	Богомазюк		09.2021			
ГИП	Шишов		09.2021			
Утв.	Хохлов		09.2021			



## Содержание

Обозначение	Наименование	Страницы
	Раздел 2	
12/2020-10-ПЗУ-1.ТЧ	Текстовая часть	
	1. Общие данные	2
	2.Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	3
	3.Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.	8
	4.Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).	9
	5.Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального	17

2	-	Зам	664		09.21	12/2020-10-ПЗУ-1
1	-	Зам	663		07.21	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Разработал		Богомазюк			05.2021	<div>Содержание</div> <div> <div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> </div> <div> <div>П</div> <div>1</div> <div></div> </div> <div>ИП Кривенко</div>
Проверил		Хохлов			05.2021	
						
Н.Контр.		Хохлов			05.2021	
ГИП		Шишов			05.2021	







						4
	11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.					22
	12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.					22
Графическая часть						
12/2020-10-ПЗУ-1	Ситуационный план. М 1:5 000					23
12/2020-10-ПЗУ-1	Схема разделения на этапы. М 1:500					24
12/2020-10-ПЗУ-1	Схема зон с особыми условиями использования. М 1:500					25
12/2020-10-ПЗУ-1	Разбивочный план. М 1:500					26
12/2020-10-ПЗУ-1	План организации рельефа. М 1:500					27
12/2020-10-ПЗУ-1	План земляных масс. М 1:500					28
12/2020-10-ПЗУ-1	Сводный план инженерных сетей. М 1:500					29
12/2020-10-ПЗУ-1	Благоустройство территории М 1:500					30
12/2020-10-ПЗУ-1	Схема движения транспорта. М 1:500					31
12/2020-10-ПЗУ-1	Схема движения транспорта. М 1:500					32
12/2020-10-ПЗУ-1	Схема размещения существующих объектов капитального строительства. М 1:500					33



## 1. Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т. Михаила Нагибина» выполнен на основании:

- Задания на разработку проектной документации объекта (приложение № 1 к договору № Н(П).40-2 от 23.04.2021 г.

- Дополнения № 1 к заданию на разработку проектной документации (приложение № 1.1 к договору № Н(П).40-2 от 23.04.2021 г.);

- Дополнения № 2 к заданию на разработку проектной документации (приложение № 1.2 к договору № Н(П).40-2 от 23.04.2021 г.);

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.12.2020 № 99/2020/367693825 на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0012101:962;

- Градостроительного плана земельного участка №RU61310000-0302 от 26.12.2019 г

- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий шифр 70/21-ИГДИ, выполненный ООО «Гео Плюс»;







- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий шифр 246/1-ИГИ, выполненный ИП Удовенко П.В.;

- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации, шифр 12/2020-10-ИЭИ, выполненный ИП Семёнов Н.И.

При разработке Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ (с изменениями на 13 июля 2015 года);

- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов

2	-	Зам	664		09.21	12/2020-10-ПЗУ-1			
1	-	Зам	663		07.21				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал		Богомазюк			05.2021	Текстовая часть		Лист	Листов
Проверил		Хохлов			05.2021			П	22
								ИП Кривенко	
Н.Контр.		Хохлов			05.2021				
ГИП		Шишов			05.2021				



проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 28 июля 2015 года);

- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 27 декабря 2018 года);

- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»

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

Проектируемый жилой комплекс расположен в Ворошиловском административном районе г. Ростова-на-Дону, по адресу: пр-т Михаила Нагибина, на земельном участке с КН61:44:0012101:962.

Земельный участок, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого комплекса, имеет сложную форму, площадь 8,1487 га и ограничен:

- с севера и востока – участками недействующих производственных объектов;
- с запада – участками недействующих производственных объектов, далее ул.

Пришкольная;

- с юга -запада— проезжей частью ул. Тибетская, далее участки ИЖС.



Согласно выписке ЕГРН:

1) Категория земель: земли населенных пунктов.

2) Виды разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома), код 2.6 согласно ПРИКАЗУ от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

3) Особые отметки: Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:44:0012101:969, 61:44:0012101:970, 61:44:0012101:972.

Участок расположен в зоне многофункциональной общественно-жилой застройки ОЖ/101 подзона Б.

2	-	Зам	664		09.21	12/2020-10-ПЗУ-1	Лист
1	-	Зам	663		07.21		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3



Общий уклон рельефа в направлении с юга на север. Абсолютные отметки высот на участке изменяются от 65,70 м до 56,30 м.

Согласно инженерно-геологических изысканий площадка изысканий большей частью спланирована, поверхность сложена насыпными грунтами и нижележащим почвенно-растительным грунтом, подлежащих срезке при производстве строительных работ. Основанием фундаментов проектируемых зданий и сооружений служат верхнечетвертичные делювиальные суглинки ИГЭ-1. Тип условий по просадочности- I.

Техногенные формы рельефа в пределах и вокруг участка изысканий представлены асфальтовыми дорогами. Естественный рельеф изменен в процессе освоения и застройки территории. Территория застроена техническими строениями, находящимися в разрушенном состоянии. На территории имеется существующее ограждение, дорожные покрытия.

Демонтаж существующих зданий, сооружений, инженерных сетей, ограждений и дорожных покрытий предусмотрены разделом 12/2020-10-ПОД.

**Согласно градостроительному плану участок расположен в зонах:**

- Охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ЗАО «Конверсия» кабельной линии фидера 701 (61.44.2.648), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 544,00 кв.м.



На основании письма №121 от 16.11.2020г. от АО "Конверсия 1", где сказано, что АО "Конверсия 1" не возражает против проектирования и строительства объекта в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства - кабельной линии фидера 701 (реестровый номер 61:44-6.388. учтенный номер 61:44.2.648) в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0012101:962/, в связи с принятым решением о выводе указанной линии из эксплуатации. О этом сказано в решении №1 от 13.11.2020г. от АО "Конверсия 1" (в приложении к пояснительной записке исходно-разрешительной документации).

- Охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ЗАО "Конверсия" Кабельная линия фидера 707 кабель "А","Б","В" 5850м, №56 (61.44.2.649), площадь покрываемая зоной 439,00 кв.м;

На основании письма №121 от 16.11.2020г. от АО "Конверсия 1", где сказано, что АО "Конверсия 1" не возражает против проектирования и строительства объекта в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства - кабельной линии фидера 707 (учтенный номер 61:44.2.649) в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0012101:962, в связи с принятым решением о выводе указанной линии из эксплуатации. Об этом сказано в решении №1 от 13.11.2020г. от АО "Конверсия 1" (в приложении к пояснительной записке исходно-разрешительной документации).

- Охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ЗАО «Конверсия» Кабельная линия фидера 726 кабель «А», «Б» 3960м, №57 (61.44.2.647), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 461,00 кв.м.

На основании письма №121 от 16.11.2020г. от АО "Конверсия 1", где сказано, что АО "Конверсия 1" не возражает против проектирования и строительства объекта в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства - кабельной линии фидера 726 (учтенный номер 61:44.2.647) в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0012101:962, в связи с принятым решением о выводе указанной линии из эксплуатации. Об этом сказано в решении №1 от 13.11.2020г. от АО "Конверсия 1" (в приложении к пояснительной записке исходно-разрешительной документации)

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

4



В соответствии с постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» №160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

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

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

г) размещать свалки;

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

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:



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

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736)

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

5



При проектировании жилого комплекса охранные зоны объекта электросетевого хозяйства ЗАО "Конверсия" Кабельная линия фидера 707 кабель "А","Б","В" 5850м, №56 (61.44.2.649) и объекта электросетевого хозяйства ЗАО «Конверсия» Кабельная линия фидера 726 кабель «А», «Б» 3960м, №57 (61.44.2.647) не затрагиваются.

Участок полностью в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на Дону (Центральный), «Ростов-на-Дону «Северный»».

В приложении к пояснительной записке имеется заключение о согласовании размещения и высоты объекта строительства от Войсковой части 41497 от 09.12.2020г.

Также согласно приведенных выводов в отчете Б-20-271, разработанного ООО"ЮжГео" ограничений, препятствующих строительству «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенный по адресу: Ростовская область, г Ростов-на-Дону, пр-кт Михаила Нагибина (к.н. участка 61:44:0012101:962} с абсолютной отметкой +137,95 (max.) метра, расстояние от КТА = 17403.95м, на приаэродромную территорию аэродрома «Батайск» не накладывает, так как вышеуказанный участок расположен вне границ приаэродромной территории и соответственно не находится в границах какой-либо подзоны аэродрома «Батайск». Расположение и максимальная высота проектируемого объекта не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск», проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.



Согласно постановлению Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" -"приаэродромная территория"- прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории.

Ростов-на-Дону (Северный)

Объекты капитального строительства «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Михаила Нагибина», в системе координат ПЗ-90.02 расположенного по адресу: Ростовская область, г Ростов-на-Дону, пр-кт Михаила Нагибина (к.н. участка 61 :44:0012101 :962).

1) Расположен в пределах внутренней горизонтальной поверхности Подзоны №3 приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный», в границах которой, в соответствии с Методикой расчета ограничения препятствий «Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018, максимальная абсолютная высота объекта рассчитывается по формуле: Нпр-Наэр.+50 м. - (Таблица №12, стр. 22 «Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018.») где: Наэр = + 88 метров - значение, принятое за высоту аэродрома, учитываемое в определении искусственных препятствий в границах аэродрома (стр. 121 «Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на Дону «Северный» от 18.12.2018.»)

Таким образом максимальная абсолютная высота ограничения препятствий в границах кадастрового участка - Набс. =137.95 метров.

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

6



### Выводы:

При абсолютной отметки верха наивысшего строения равной 137,95 (max) метров объект капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

Проектируемое положение объекта не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц. Проектируемые ОКС - не является опасным производственным объектом, определённым Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которого может повлиять на безопасность полётов воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону Северный».

В приложении к пояснительной записке предоставлен отчет №20-414 с определением планового высотного положения в системе ПЗ-90.02 для аэродрома «Платов» и «Центральный».

Также согласно приведенных выводов в отчете №20-414, разработанного ООО "ЮжГео", ограничений, препятствующих строительству объекта «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенный по адресу: г. Ростовна-Дону, пр. Михаила Нагибина», расстояние от КТА = 29243.61 м, на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0012101:962 по адресу: Ростовская область, г Ростов-на-Дону, пркт Михаила Нагибина, на приаэродромную территорию аэродрома «Платов» не накладывает, так как вышеуказанный участок расположен вне границ приаэродромной территории и соответственно не находится в границах какой-либо подзоны аэродрома «Платов». Расположение и максимальная высота проектируемого объекта не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Платов», проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.



Участок полностью расположен в границах зоны "границы территорий размещения производственных, коммунальных и иных объектов" (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 81487,00 кв.м.

В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 от объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками объектов не установлены санитарно-защитные зоны от указанных границ территорий, данные источники не воздействуют на проектируемые объекты и не наносят ущерб здоровью. На земельном участке нет действующих предприятий.

Согласно представленным заключениям лабораторных испытаний в приложении к пояснительной записке и отчете инженерно-экологических изысканий в исследованных пробах почвы, концентрации исследованных веществ (Приложение Д) не превышают предельно допустимых концентраций (ПДК), соответствует требованиям ГН 2.1.7.2041-06 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) химических свойств в почве», ГН 2.1.7.2511-09 «Ориентировочно допустимые концентрации (ОДК) химических веществ к качеству почвы».

По исследованным санитарно-паразитологическим показателям (приложение Д) почва, относится к категории чистая, соответствует СанПин 2.1.7.1287-03 «Санитарноэпидемиологические требования к качеству почвы».

По исследованным микробиологическим показателям (приложение Д) почва, соответствует СанПин 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы».

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

7



Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

2) разрешенные виды использования, согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 жилой комплекс не запрещается располагать в границах земельного участка.

Согласно правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону «Карта зон с особыми условиями использования территории» участок проектирования не входит в зону регулирования застройки, поэтому показатель «Коэффициент плотности застройки» не нормируется. Тем не менее плотность застройки проектируемого объекта не превышает нормируемого согласно СП42.13330.2016 в границах территориальной зоны.

Согласно градостроительному плану земельного участка №RU61310000-0302 от 26.02.2019 г. и «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»» в проекте принято расчетное количество озеленения — 6 м.кв. на человека, но не менее 25 % площади микрорайона.

Согласно п. 7.5 СП476.1325800.2020 При примыкании жилого микрорайона к общего-городским паркам и организации пешеходных связей между территорией микрорайона и общегородскими парками, протяженностью не более 400 м, допускается сокращение нормы обеспеченности жителей микрорайона озелененными территориями, но не более чем на 25%.

- «Роща СКА» - территория, относящаяся к городским лесам;
- сквер Завода Электроаппарат.

Основанием для разработки проекта послужила топографическая съемка ООО «Гео Плюс» в 2021 г. в системе координат МСК-61, Балтийской системе высот, высотой сечения рельефа 0,5 м в масштабе 1:500.

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

На земельном участке, отведенном для строительства проектируемого жилого комплекса, нет производств, предусматривающих установление санитарно-защитных зон.



При планировочной организации земельного участка соблюдены:

1) Санитарный разрыв - 15м – от въезда-выезда подземных стоянок и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, площадок отдыха и др., (п. 7.1.12 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

Санитарный разрыв - 7м – от въезда-выезда из стоянок до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, площадок отдыха и др., (п. 7.1.12 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

Разрыв от территорий подземных гаражей-стоянок не лимитирован.

Для гостевых автостоянок жилых домов разрыв не установлен.

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

8



2) Санитарный разрыв от котельной, место для которой определено в границах участка первого этапа, определяется расчетом по отдельному проекту ООО «Распределенная генерация-Батайск» в части реализации договора № 30-8-15 от 30.07.2021 года о подключении (технологическом подключении) к системе теплоснабжения, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

3) Санитарный разрыв - 15м - от подземных резервуаров накопителей поверхностного стока закрытого типа мощностью до 0,2 тыс.м3/сут до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха. (табл.7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «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**



Планировка и компоновка земельного участка – площадки строительства проектируемого жилого комплекса – выполнена с учётом сложившейся планировочной возможности – конфигурации и площади отведённого земельного участка, требований Градостроительного плана земельного участка, ориентации проектируемых жилых домов проектируемого жилого комплекса по условиям инсоляции и проветривания, этапности строительства, функционального зонирования территории, а также технологических, санитарных и противопожарных требований.

На земельном участке градостроительный план №RU61310000-0302 от 26.12.2019 г, предусматривается строительство жилого комплекса с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой 1 - 8 этап строительства и детский сад – 9 этап строительства (выполняется отдельным проектом).

Для строительства 1 этапа выделена часть земельного участка с КН 61:44:0012101:962. Площадь участка 1 этапа составляет 28 053,50м2.

В границах 1 этапа расположены:



- Жилой дом (ТИП 2) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подземной автостоянкой поз.10 по ПЗУ;

2	-	Зам	664		09.21	12/2020-10-ПЗУ-1	Лист
1	-	Зам	663		07.21		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		9



- Жилой дом (ТИП 3) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подземной автостоянкой поз.11 по ПЗУ;
  - Жилой дом (ТИП 3) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подземной автостоянкой поз.12 по ПЗУ;
  - Жилой дом (ТИП 2) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подземной автостоянкой поз.13 по ПЗУ;
  - РП ТП поз. 14.1;
  - ТП поз. 14.2 и ТП поз. 14.3;
  - Предусмотренное место для котельной и трубы поз.16 и поз.16.1 (Согласно задания на проектирование, дополнение 2, котельная с сетями газоснабжения выполняется по отдельному проекту согласно договора №30-8-15 от 30.08.2021г о подключении (техническом присоединении) к системе теплоснабжения между ООО «Распределенная генерация – Батайск» и ООО СЗ «МСК-ДОН»;
  - Предусмотрено место под ТП поз.18 (выполняется заказчиком отдельным проектом);
  - Резервуары накопители поз. 15.1 и поз. 15.3;
  - Наружные сети для подключения всего объекта (сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, наружного освещения, газоснабжения, сети связи и тепловые сети);
  - Инженерный канал для сетей теплоснабжения и противопожарного водоснабжения и хозяйственного водопровода;
  - Ограждение котлована (выполняется в соответствии с проектом производства работ)
  - проектируемые автопроезды, стоянки и площадки дворового благоустройства.
- Элементами дворового благоустройства являются:
- площадки детские игровые
  - площадка для занятий физкультурой
  - площадки для тихого отдыха взрослого населения
  - площадки ТБО.
  - открытые автостоянки.

Для пешеходного обслуживания проектируемых объектов проектируемого жилого комплекса проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмостками проектируемых объектов. Проектируемые

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

10



тротуары связывают площадку (территорию) проектируемого жилого комплекса в единый комплекс и обеспечивают связь с внешними пешеходными коммуникациями;

Для транспортного, технологического и противопожарного обслуживания проектируемых объектов проектируемого жилого комплекса проектом предусмотрено строительство автопроездов. Обеспечено два въезда/выезда со стороны ул. Тибетская, 1 въезд/выезд на ул. Пришкольная. Проектируемые автопроезды связывают площадку (территорию) проектируемого жилого комплекса в единый комплекс, обеспечивают подъезд автотранспорта, включая пожарную и специальную технику, ко всем проектируемым объектам проектируемого жилого комплекса и имеют выезд на прилегающие существующие городские автодороги.

Обеспечены въезды/выезды на участки 61:44:0012101:969 и 61:44:0012101:970.



Привязка (разбивка на местности) отведённого земельного участка, всех проектируемых объектов (зданий и сооружений) проектируемого жилого комплекса и осей, проектируемых автопроездов выполнена в координатах местной системы координат. Привязка (разбивка на местности) проектируемых площадок и тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемых капитальных объектов. Привязка (разбивка на местности) второстепенных планировочных элементов, проектируемых автопроездов выполнена линейными размерами осей, проектируемых автопроездов и от наружных граней стен проектируемых капитальных объектов.

#### **Обеспечение регламента градостроительного плана**

Соответствие проектных решений предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таблица 1

№ п.п	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Проектные решения
1	Минимальная и	Площадь земельного участка не

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата



12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

11



	максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению	ограничена
2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры не ограничены
3	Минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки - 1 м (для объектов капитального строительства, являющихся смежными по отношению к земельным участкам, предназначенных для индивидуального жилищного строительства)	Участок проектирования не граничит непосредственно с участками, предназначенными для индивидуального жилищного строительства, минимальный отступ от межи, разделяющей соседние участки не лимитирован, что удовлетворяет требованию к предельным параметрам разрешенного строительства
4	Этажность (количество наземных этажей) максимальная - 24, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны	По максимальной этажности максимальной высоте к объектам на участке предъявляются требования, как для объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения. Количество этажей,

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата



12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

12



	<p>объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, этажность (количество наземных этажей минимальная - 4 – для многоквартирных жилых домов;</p> <p>высота максимальная - 90 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения</p> <p>высота минимальная -12 м - для многоквартирных жилых домов, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного</p>	<p>проектируемых многоквартирных жилых зданий – 22, что более минимально допустимых 4 этажей. Высота проектируемых многоквартирных жилых зданий более 12м, что удовлетворяет требованию к предельным параметрам разрешенного строительства</p>
--	---	--

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

13



	наследия, безопасности воздушного движения;	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не ограничен	Процент застройки в границах земельного участка не ограничен

#### Расчет обеспеченности площадками дворового благоустройства



Согласно Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018 г (ред. от 22.06.2021 №129). Статьи 25, п. 6 «Минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, составляет 10% от площади земельного участка.

Площадь 1 этапа, выделенного для проектирования, составляет 28 053,50м<sup>2</sup>.

Таким образом, общая расчетная (проектная) площадь площадок благоустройства составляет:  $(28\,053,50 \times 10) : 100 = 2805\text{ м}^2$ .

В границах 1 этапа предусмотрено размещение следующих площадок дворового благоустройства общей площадью 4 824,0м<sup>2</sup>:

- детских игровых площадок поз.А1.1 и А1.2 площадью 1080,0м<sup>2</sup> и 927,0м<sup>2</sup> соответственно,
- площадка для занятий физкультурой поз.Б1 площадью 2425м<sup>2</sup>
- для отдыха взрослого населения поз.В1.1, В1.2, В1.3 площадью 122,0м<sup>2</sup>, 152м<sup>2</sup> и 118,0м<sup>2</sup> соответственно,

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

14



Площадь проектируемых площадок обеспечивает потребность в минимально необходимых площадках дворового благоустройства и превышает нормативную площадь на 2019м<sup>2</sup>.

Запроектированы также площадки ТБО.

### **Расчет требуемой площади озеленения**

Согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»» Таблица 9 расчетное количество озеленения — 6 м<sup>2</sup> на человека, но не менее 25 % площади микрорайона:

Проектная (расчетная) площадь озеленения территории в границах 1 этапа:

$1344 \text{ чел} \times 6 \text{ м}^2 = 8064 \text{ м}^2$ , где 1344 чел - расчетное количество жителей жилого комплекса в 1 этапе.

Площадь озеленения, принятая проектом, составляет в границах отвода участка – 13 355,61м<sup>2</sup>.

При этом проектная площадь озеленения более 25 % площади микрорайона ( $28\,053,50 \times 25 : 100 = 7\,013 \text{ м}^2$ ).

### **Расчет мусороудаления**

Согласно постановлению МЖКХ РО от 3,06,2020г норма накопления мусора для жителей многоквартирных жилых домов в крупных населенных пунктах – 319,16кг на человека в год или 2,02м<sup>3</sup>, смет с твердых покрытий – 0,02м<sup>3</sup> на 1м<sup>2</sup>.

Количество жителей проектируемого жилого комплекса в 1 этапе – 1344 человек.

Вместимость контейнера – 1,3 м<sup>3</sup> (510 кг)

Коэффициент неравномерности накопления отходов – 1,25

Периодичность удаления отходов – ежедневно

Площадь твердых покрытий – 8570м<sup>2</sup>

Суммарное среднесуточное накопление мусора:

$2.02 \text{ м}^3 \times 1344 : 365 + 0,02 \times 8570 : 365 = 7,44 \text{ м}^3 + 0,77 = 8.21 \text{ м}^3$



Количество контейнеров:

$(1.25 \times 8,21 \times 1) : 1,3 = 8$  контейнеров.

Проектом принято две площадки ТБО, расположенных в западной и восточной части участка общей вместимостью 18 мусоросборочных контейнеров.

### **Расчет требуемой вместимости автостоянок**

Расчет требуемой вместимости автостоянок для проектируемой застройки

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

15



выполнен на основании статьи 12 и 13, НГП городского округа «Город Ростов-на-Дону», (2017г, решение №459).

### Расчет

Расчетное количество жителей проектируемого жилого комплекса в 1 этапе 1344 человек. В соответствии с статьей 13 НГП городского округа «Город Ростов-на-Дону» (2017г, решение №459), расчетный уровень автомобилизации – 350 машин, на 1000 жителей.

Расчетное число легковых автомобилей для жителей проектируемого жилого комплекса составляет:

$$1344 \times 350 : 1000 = 470 \text{ автомобилей}$$

В границах жилых территорий и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа. Требуемая расчетная вместимость стоянок для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого комплекса составляет:

$$470 \times 0,9 = 423 \text{ м/м}$$

Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, для жилых районов 25%

Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для временного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса составляет:

$$470 \times 0,25 = 118 \text{ м/м}$$



Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для объектов общественного назначения (учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения местного значения), составляет 10 м/мест на 100 работающих. Для 112 работников:

$$112 \times 10 / 100 = 11 \text{ м/м}$$

Согласно проектным (расчетным) данным, общее количество требуемых машино-мест для проектируемого жилого комплекса для 1 этапа составляет:

$$423 + 118 + 11 = 552 \text{ м/м}$$

На стоянке (парковке) транспортных средств следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

16



инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

$552 \cdot 0,1 = 55$  м/м — машино-мест для МГН категорий М1-М3.

В том числе для 501 и более машино-мест 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500.



$0,01 \cdot (552 - 500) + 14 = 15$  м/м — расширенных машино-мест для МГН категории М4.

Проектными решениями на территории жилого комплекса в подземной автостоянке 1этапа предусмотрено размещение 841 мест для хранения машин, в том числе 5 машино-мест для автотранспорта МГН на кресле-коляске. На территории участка предусмотрено 19 машино-мест на открытых гостевых стоянках для временного размещения автомобилей, из них 10 - для автотранспорта МГН на кресле-коляске.

Количество проектируемых машино-мест – 860 - обеспечивает потребность в минимально необходимых парковочных местах и превышает нормативное количество на 308 машино-мест.

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

Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
Площадь участка по градостроительному плану № RU 61310000-0302 с КН 61:44:00121:962	м2	81487,00
Площадь земельного участка в границах 1 этапа	м2	28 053,50
Площадь сохраняемой существующей территории	м2	53 433,50
ТЭП по земельному участку в границах 1 этапа		
Площадь застройки надземных зданий	м2	6 127,89
Площадь застройки подземных зданий и сооружений	м2	20 184,63
Площадь твердых покрытий	м2	8570,00
Площадь озеленения	м2	13 355,61
Процент застройки	%	21,8
Процент озеленения	%	47,6

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

17



## **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**

С целью выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого жилого комплекса.

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки (участка) строительства входят: разборка существующих покрытий, переустройство существующих инженерных сетей, и 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 – на площадке строительства проектируемого жилого комплекса – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

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

Вертикальная планировка площадки (территории) строительства проектируемого жилого комплекса решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей, проектируемых здании и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом, а также исходя из максимально возможного сохранения существующего рельефа.

Проектные уклоны колеблются в пределах от 5 до 50 ‰, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Проектируемые автопроезды имеют городской односкатный тип поперечного

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

18



профиля с бортовым камнем по краям проезжей части.

Проектом на площадке проектируемого жилого комплекса предусматривается строительство дождевой канализации. Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров и площадок сбрасываются в водоотводные лотки и дождеприемники и далее-по сетям ливневой канализации в резервуар-накопитель.

## 8. Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории (площадке) проектируемого жилого комплекса настоящим проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство автопроездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров (пешеходных дорожек);
- строительство площадок дворового благоустройства;
- установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов, посадка деревьев и кустарников на участках благоустройства.

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

Настоящим проектом предусмотрено на участках озеленения – на вновь устраиваемых газонах – нанесение растительного грунта слоем не менее 0,15 м. Нанесенный растительный грунт уплотнению не подлежит.



Все проектируемые площадки дворового благоустройства оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим региональным каталогам специализированных фирм.

Проектируемые площадки для мусорных контейнеров расположены вдоль проектируемых автопроездов, имеют навесы и сплошное ограждение с трёх сторон высотой 1,20 м., и на них предусмотрена установка контейнеров для мусора.

Проектируемые автопроезды и открытые автостоянки имеют асфальтобетонное покрытие.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Все проектируемые площадки дворового благоустройства имеют покрытие в

2	-	Зам	664		09.21	12/2020-10-ПЗУ-1	Лист
1	-	Зам	663		07.21		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		19



соответствии со своим функциональным назначением:

- площадки для игр детей и для занятий физкультурой – покрытие из рулонного газона;
- площадки для отдыха взрослого населения – плиточное покрытие;
- площадки для хозяйственных целей – покрытие из однослойного асфальтобетона;

По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

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

На территорию (площадку) проектируемого жилого комплекса предусмотрены въезды/выезды - с южной стороны с проезда ул. Тибетская, с западной стороны с проезда ул. Пришкольная.

На территории (площадке) проектируемого жилого комплекса запроектированы автопроезды, которые обеспечивают подъезд ко всем проектируемым зданиям и сооружениям проектируемого жилого комплекса, а также имеют выезды на прилегающую автодорогу.



Внутренняя транспортная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется автомобильным транспортом: по проектируемым автопроездам можно проехать в любую часть проектируемого жилого комплекса, а также выехать на существующие городские автодороги.

Подход пешеходов к территории (площадке) проектируемого жилого комплекса предусмотрен с юга и запада и осуществляется по существующим тротуарам (пешеходным дорожкам).

Внутренняя пешеходная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется по проектируемым тротуарам (пешеходным дорожкам), по которым можно пройти в любую часть проектируемого жилого комплекса.

Конструкция покрытия автопроездов и открытых автостоянок принята по расчёту по ОДН 218.046-01.

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

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

Лист

20



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



Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), настоящим проектом на всех путях движения МГН к проектируемым зданиям проектируемого жилого комплекса предусмотрено строительство специальных пандусов на пересечениях проектируемых тротуаров с проезжей частью проектируемых автопроездов. Продольные уклоны на пандусах для движения МГН не превышают нормативных значений и составляют 80 ‰ (1:12,5) как для стесненных условий застройки. Ширина пандусов для движения МГН составляет 1,50 м. Высота бортового камня на примыканиях пандусов к проезжей части проектируемых автопроездов не превышает нормативных значений и составляет 0,01 м. Ширина тротуаров принята 1,5м - не менее 1,2 м как для стесненных условий застройки, при этом не реже чем через каждые 25 м длины такого пешеходного пути в зоне прямой видимости предусмотрены для разъезда инвалидов на креслах-колясках «карманы» длиной по направлению пешеходного пути не менее 2,5 м при общей с проходной частью ширине не менее 2,0 м.

При прокладке инженерных коммуникаций и устройстве входных узлов зданий 2-8 этапов предусмотреть восстановление проектируемого в 1 этапе благоустройства.

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

Зонирование территории проектом не разрабатывается как для объекта непроизводственного назначения.

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

2	-	Зам	664		09.21	12/2020-10-ПЗУ-1	Лист
1	-	Зам	663		07.21		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		21



Схемы транспортных коммуникаций проектом не разрабатываются как для объекта непроизводственного назначения.

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

Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций как для объекта непроизводственного назначения не приводятся.

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



На территорию (площадку) проектируемого жилого комплекса предусмотрены въезды/выезды - с южной стороны с проезда ул. Тибетская, с западной стороны с проезда ул. Пришкольная.

На территории (площадке) проектируемого жилого комплекса запроектированы автопроезды, которые обеспечивают подъезд ко всем проектируемым зданиям и сооружениям проектируемого жилого комплекса, а также имеют выезды на прилегающую автодорогу.

Внутренняя транспортная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется автомобильным транспортом: по проектируемым автопроездам можно проехать в любую часть проектируемого жилого комплекса, а также выехать на существующие городские автодороги.

Подход пешеходов к территории (площадке) проектируемого жилого комплекса предусмотрен с юга и запада и осуществляется по существующим тротуарам (пешеходным дорожкам).

Внутренняя пешеходная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется по проектируемым тротуарам (пешеходным дорожкам), по которым можно пройти в любую часть проектируемого жилого комплекса.

2	-	Зам	664		09.21
1	-	Зам	663		07.21
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата

12/2020-10-ПЗУ-1

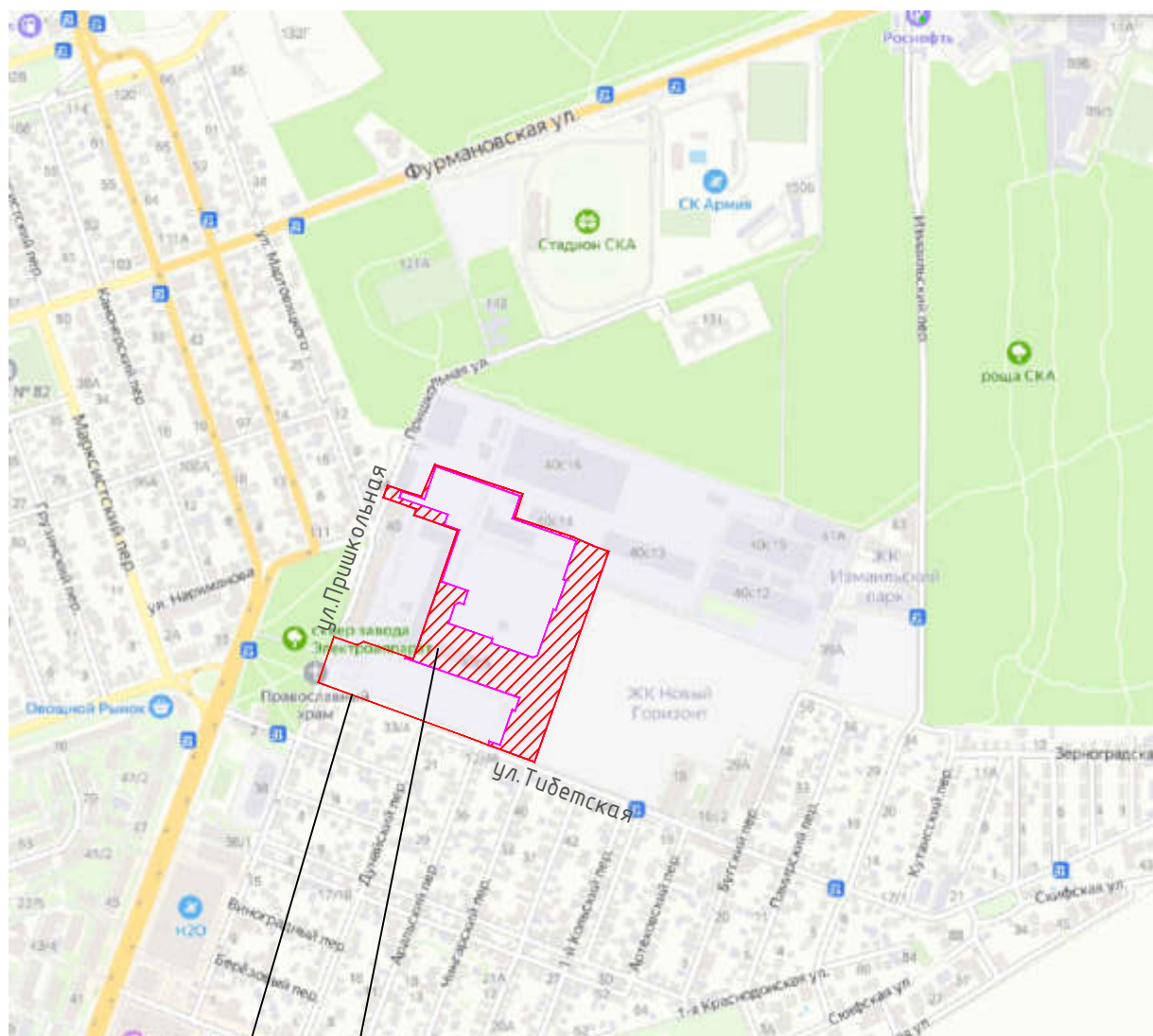
Лист

22



С  
Ю

Ситуационный план. М 1:5000



участок 1 этапа строительства

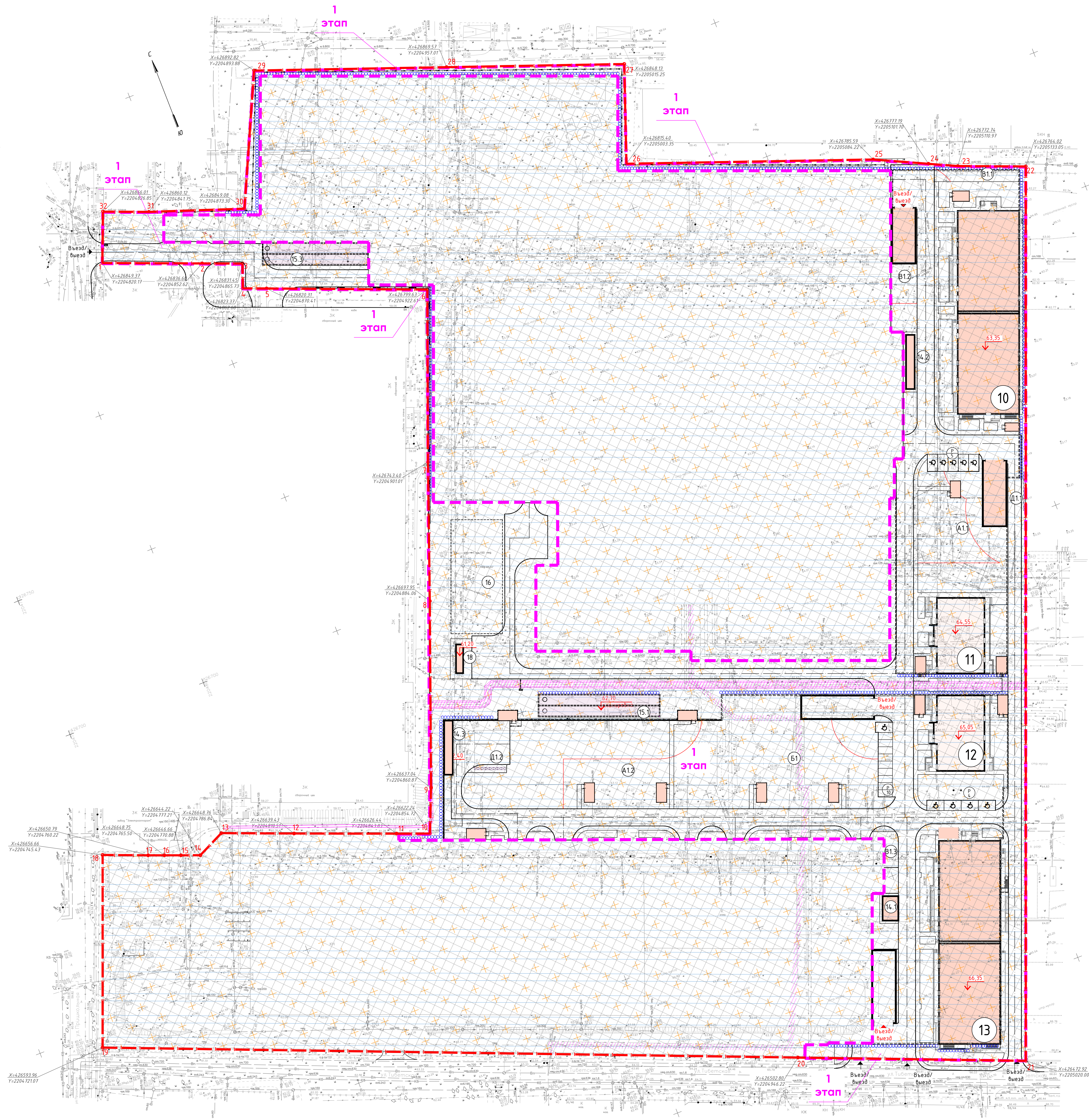
участок с КН61:44:0012101:962

						12/2020-10-ПЗУ-1			
1	-	Зам.	664	<i>Д. Орников</i>	09.21	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т. Михаила Нагибина			
1	-	Нов.	663	<i>Д. Орников</i>	07.21				
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Богомазюк		<i>Д. Орников</i>	07.21		П	1	
Проверил		Хохлов		<i>Д. Орников</i>	07.21				
Н.контр.		Хохлов		<i>Д. Орников</i>	07.21	Ситуационный план. М 1:5000	ИП Кривенко		
ГИП		Шишов		<i>Д. Орников</i>	07.21				



Формат A0





Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Границы земельного участка	
Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства	
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЗАО "Ковверсия" Кабельная линия фидера 707 кабель "А", "Б", "В" 5850м, №56 (61.44.2.649)	
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЗАО "Ковверсия" Кабельная линия фидера 701 (61.44.2.648)	
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЗАО "Ковверсия" Кабельная линия фидера 726 кабель "А", "Б" 3960м, №57 (61.44.2.647)	
Территория размещения производственных, коммунальных и иных объектов	
Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону(Центральный)", "Ростов-на-Дону(Северный)", "Платов"	

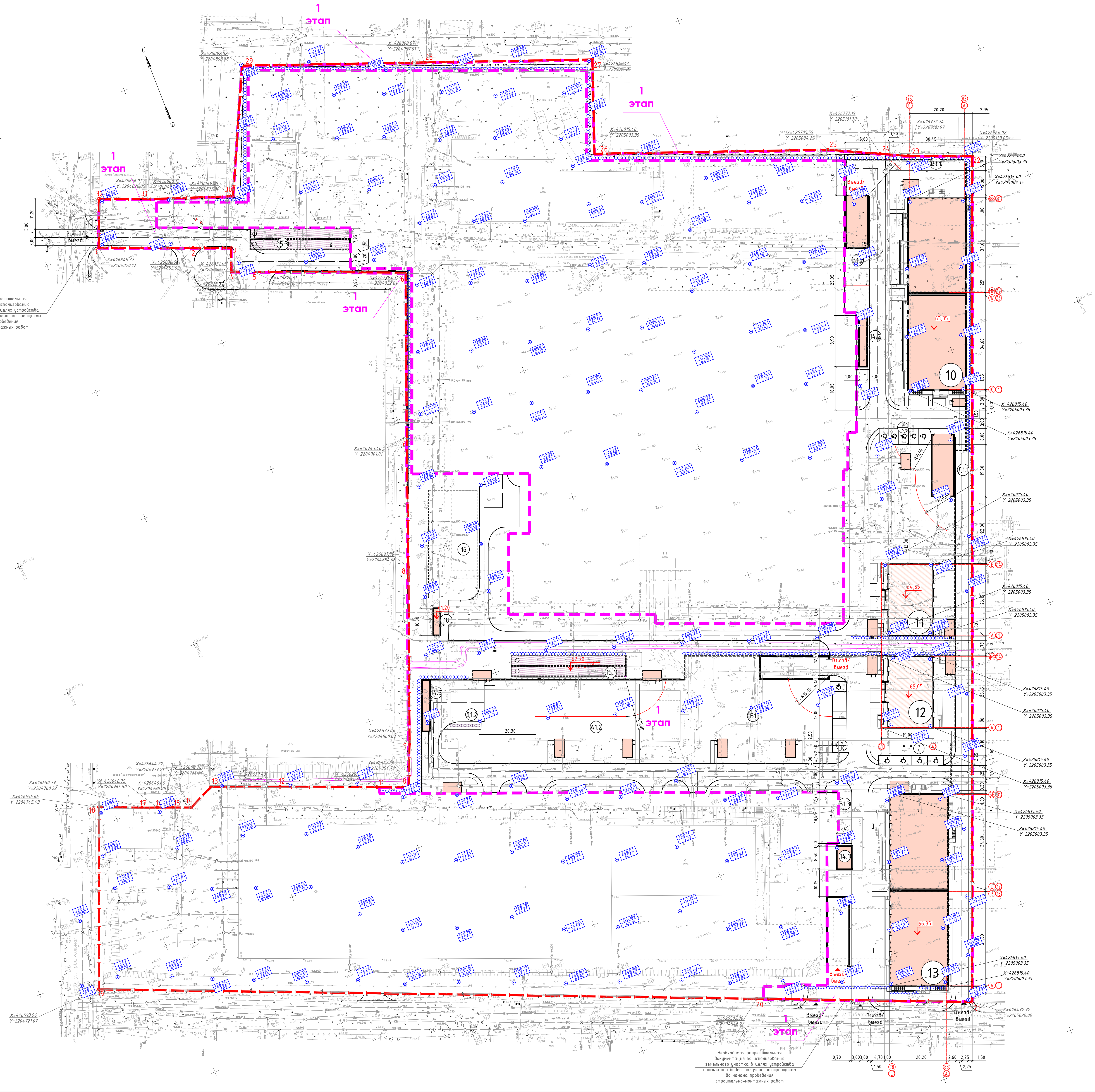
12/2020-10-ПЗУ-1				ИП Кривоного		
1	Зем	664	09.21	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т. Михаила Насонова	Лист	Листов
2	Вод	663	07.21		3	3
3	Вод	663	07.21			
4	Вод	663	07.21			
5	Вод	663	07.21	Схема планировочной организации земельного участка	Лист	Листов
6	Вод	663	07.21		3	3
7	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
8	Вод	663	07.21		3	3
9	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
10	Вод	663	07.21		3	3
11	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
12	Вод	663	07.21		3	3
13	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
14	Вод	663	07.21		3	3
15	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
16	Вод	663	07.21		3	3
17	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
18	Вод	663	07.21		3	3
19	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
20	Вод	663	07.21		3	3
21	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
22	Вод	663	07.21		3	3
23	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
24	Вод	663	07.21		3	3
25	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
26	Вод	663	07.21		3	3
27	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
28	Вод	663	07.21		3	3
29	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
30	Вод	663	07.21		3	3
31	Вод	663	07.21	Схема зон с особыми условиями использования	Лист	Листов
32	Вод	663	07.21		3	3



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая*	здания	всего		
1 Этап										
10	Жилой дом (Тип 2) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	504	504	2005.54	2005.54			
11	Жилой дом (Тип 3) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	105	105	861.66	861.66			
12	Жилой дом (Тип 3) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	105	105	1059.95	1059.95			
13	Жилой дом (Тип 2) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	504	504	2040.59	2040.59			
14.1	РП ТП	1	1			46.75	46.75			
14.2	ТП	1	1			56.7	56.7			
14.3	ТП	1	1			56.7	56.7			
15.1	Резервуар накопитель	1				346.68	346.68			
15.3	Резервуар накопитель	1				305.37	305.37			
16	Место под котельную	1				-	-			
18	Место под ТП	1				-	-			
БЛАГОУСТРОЙСТВО										
A11	Площадка детская узкобазовая	1				1080.0	1080.0			
A12	Площадка детская узкобазовая	1				927.0	927.0			
B1	Площадка для зонтичной физкультурной площадки для отдыха взрослого населения	1				2425.0	2425.0			
B11	Площадка для отдыха взрослого населения	1				122.0	122.0			
B12	Площадка для отдыха взрослого населения	1				152.0	152.0			
B13	Площадка для отдыха взрослого населения	1				118.0	118.0			
D11	Площадка ТБО	1				22.3	22.3			
D12	Площадка ТБО	1				38.3	38.3			

№№ точек	КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
	X	Y
1	426849.37	2204820.17
2	426836.60	2204852.62
3	426831.45	2204865.73
4	426823.37	2204862.68
5	426820.31	2204870.41
6	426799.63	2204922.61
7	426743.40	2204901.01
8	426697.95	2204884.06
9	426637.04	2204860.87
10	426622.24	2204854.72
11	426626.44	2204843.83
12	426639.43	2204810.51
13	426648.76	2204786.84
14	426644.22	2204777.21
15	426646.66	2204770.88
16	426648.75	2204765.50
17	426650.79	2204760.22
18	426656.66	2204745.43
19	426593.96	2204721.07
20	426502.80	2204946.22
21	426472.92	2205020.00
22	426764.02	2205133.05
23	426772.74	2205110.97
24	426777.19	2205101.70
25	426785.59	2205084.22
26	426815.40	2205003.35
27	426848.13	2205015.25
28	426869.57	2204957.01
29	426892.82	2204893.88
30	426849.08	2204873.30
31	426860.12	2204841.75
32	426866.01	2204826.85

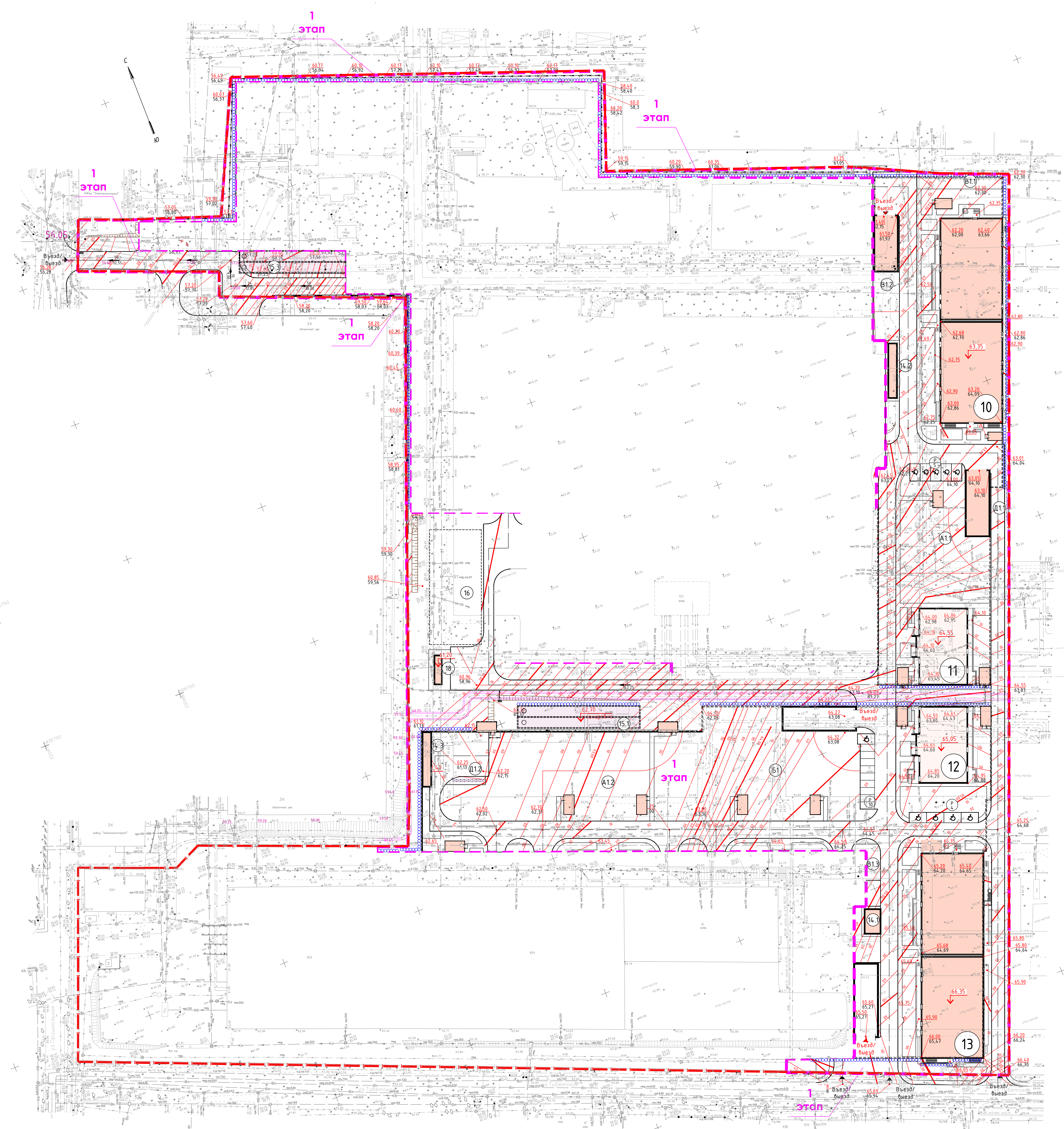
12/2020-10-ПЗУ-1				Жилой комплекс со встраиваемыми помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т. Космонавтов		
1	Зем.	664	09.21	Лист	Лист	Лист
2	Зем.	663	09.21	Лист	Лист	Лист
3	Зем.	662	09.21	Лист	Лист	Лист
4	Зем.	661	09.21	Лист	Лист	Лист
5	Зем.	660	09.21	Лист	Лист	Лист
6	Зем.	659	09.21	Лист	Лист	Лист
7	Зем.	658	09.21	Лист	Лист	Лист
8	Зем.	657	09.21	Лист	Лист	Лист
9	Зем.	656	09.21	Лист	Лист	Лист
10	Зем.	655	09.21	Лист	Лист	Лист
11	Зем.	654	09.21	Лист	Лист	Лист
12	Зем.	653	09.21	Лист	Лист	Лист
13	Зем.	652	09.21	Лист	Лист	Лист
14	Зем.	651	09.21	Лист	Лист	Лист
15	Зем.	650	09.21	Лист	Лист	Лист
16	Зем.	649	09.21	Лист	Лист	Лист
17	Зем.	648	09.21	Лист	Лист	Лист
18	Зем.	647	09.21	Лист	Лист	Лист
19	Зем.	646	09.21	Лист	Лист	Лист
20	Зем.	645	09.21	Лист	Лист	Лист
21	Зем.	644	09.21	Лист	Лист	Лист
22	Зем.	643	09.21	Лист	Лист	Лист
23	Зем.	642	09.21	Лист	Лист	Лист
24	Зем.	641	09.21	Лист	Лист	Лист
25	Зем.	640	09.21	Лист	Лист	Лист
26	Зем.	639	09.21	Лист	Лист	Лист
27	Зем.	638	09.21	Лист	Лист	Лист
28	Зем.	637	09.21	Лист	Лист	Лист
29	Зем.	636	09.21	Лист	Лист	Лист
30	Зем.	635	09.21	Лист	Лист	Лист
31	Зем.	634	09.21	Лист	Лист	Лист
32	Зем.	633	09.21	Лист	Лист	Лист



Необходима разрешительная документация по использованию земельного участка в целях устройства прилегающей территории, за исключением до начала проведения строительных-монтажных работ

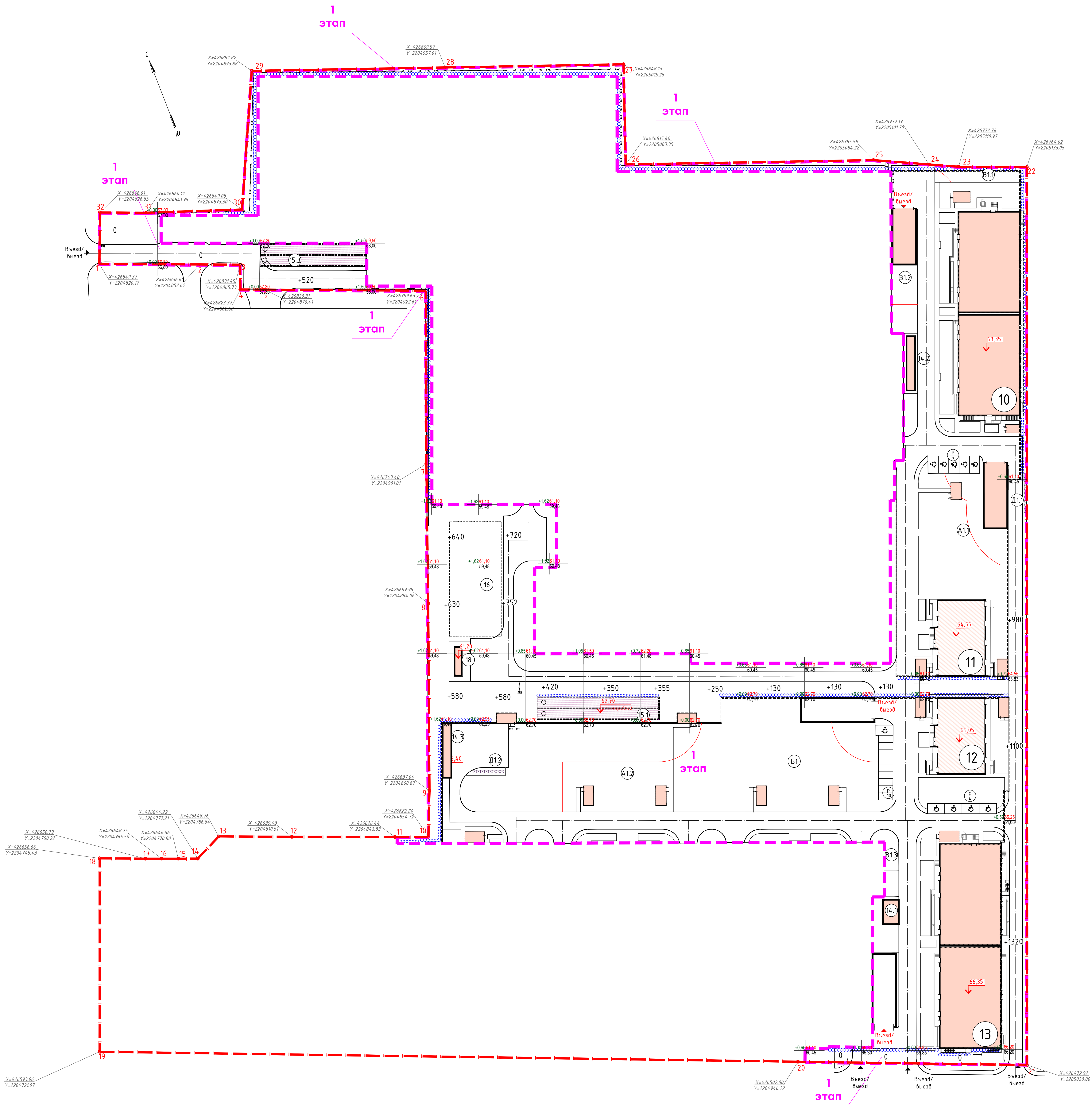


Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность			Количество		Площадь, м²				Строительный объем	
					зданий	квартир	застройки	общая нормируемая*		здания	всего	
								здания	всего			
												здания
1 Этап												
10	Жилой дом (Пл.2) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	504	504	2005.54	2005.54					
11	Жилой дом (Пл.3) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	105	105	861.66	861.66					
12	Жилой дом (Пл.3) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	105	105	1059.95	1059.95					
13	Жилой дом (Пл.2) со встроенными на 1 этаже помещениями под офисы и подвальной парковкой	22	1	504	504	2040.59	2040.59					
14.1	РП ТП	1	1			46,75	46,75					
14.2	ТП	1	1			56,7	56,7					
14.3	ТП	1	1			56,7	56,7					
15.1	Резервуар накопитель	1				346,68	346,68					
15.3	Резервуар накопитель	1				305,37	305,37					
16	Место под котельную	1				-	-					
18	Место под ТП	1				-	-					
БЛАГОУСТРОЙСТВО												
A11	Площадка детская узкобеговая	1				1080,0	1080,0					
A12	Площадка детская узкобеговая	1				927,0	927,0					
B1	Площадка для занятий физкультурой	1				2425,0	2425,0					
B11	Площадка для отдыха взрослого населения	1				122,0	122,0					
B12	Площадка для отдыха взрослого населения	1				152,0	152,0					
B13	Площадка для отдыха взрослого населения	1				118,0	118,0					
D11	Площадка ТБО	1				22,3	22,3					
D12	Площадка ТБО	1				38,3	38,3					



				12/2020-10-ПЗУ-1			
1	-	Зем.	66,3	09.21	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т. Южная Набережная		
2	-	Лес.	66,3	07.21			
3	Лес.	Лес.	66,3	07.21			
4	Лес.	Лес.	66,3	07.21			
5	Разреш.	Зем.	66,3	07.21	Сквозь планировочной организации земельного участка		
6	Генераль.	Лес.	66,3	07.21			
7	Исх.	Лес.	66,3	07.21			
8	Исх.	Лес.	66,3	07.21			
9	ИП	Шилова	66,3	07.21	План организации рельефа М 1500		ИП Крюченко





Ведомость объемов земляных масс

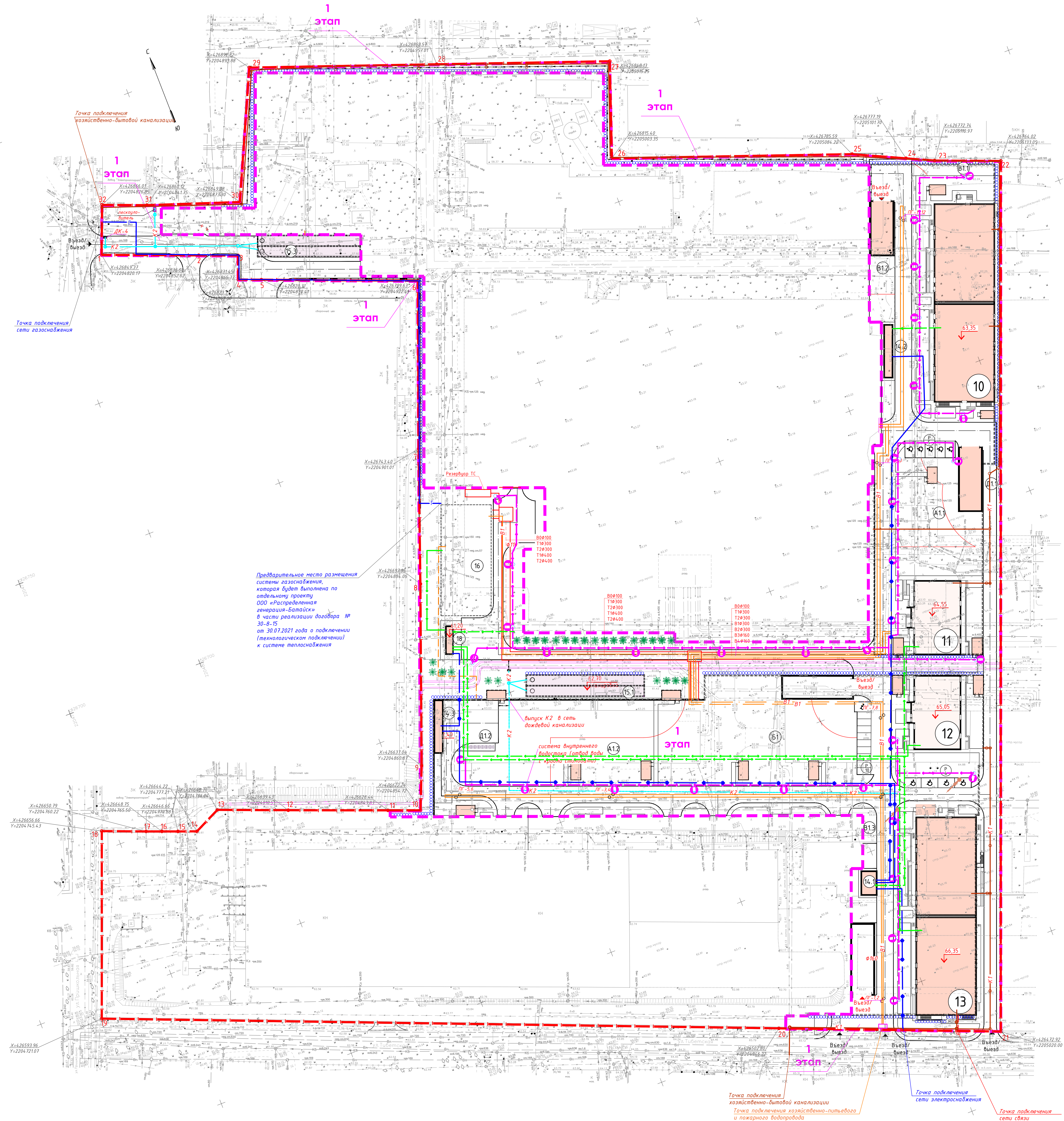
Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	В границах участка		На прилегающей территории		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	9337	0			
2. Недостаток пригодного грунта		9337			
3. Итого перерабатываемого грунта	9337	9337			

- Разбивка сетки квадратов выполняется от ограждения участка.
- Плотность грунта в насыли на глубину рабочего слоя 0,25 м должна составлять не менее 0,98 от максимально возможной, но не менее  $\rho = 1,65 \text{ т/м}^3$ . Уплотнение основания конструкции покрытий производить прицепными вибрационными катками весом 2,2 т. за 8 проходов по слою.
- Отсыпку (вертикальную планировку) газонов производить растительным грунтом без уплотнения на толщину не менее 0,15 м.

				12/2020-10-ПЗУ-1			
1	-	Зем.	664	09.21	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т. Михаила Насонова		
2	-	Тр.	663	09.21			
3	-	Пл.	663	09.21	Схема планировочной организации земельного участка		
4	-	Пл.	663	09.21			
5	-	Пл.	663	09.21	План земельных масс. М 1:500		
6	-	Пл.	663	09.21			
7	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
8	-	Пл.	663	09.21			
9	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
10	-	Пл.	663	09.21			
11	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
12	-	Пл.	663	09.21			
13	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
14	-	Пл.	663	09.21			
15	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
16	-	Пл.	663	09.21			
17	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
18	-	Пл.	663	09.21			
19	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
20	-	Пл.	663	09.21			
21	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
22	-	Пл.	663	09.21			
23	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
24	-	Пл.	663	09.21			
25	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
26	-	Пл.	663	09.21			
27	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
28	-	Пл.	663	09.21			
29	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
30	-	Пл.	663	09.21			
31	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
32	-	Пл.	663	09.21			
33	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
34	-	Пл.	663	09.21			
35	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
36	-	Пл.	663	09.21			
37	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
38	-	Пл.	663	09.21			
39	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
40	-	Пл.	663	09.21			
41	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
42	-	Пл.	663	09.21			
43	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
44	-	Пл.	663	09.21			
45	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
46	-	Пл.	663	09.21			
47	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
48	-	Пл.	663	09.21			
49	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
50	-	Пл.	663	09.21			
51	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
52	-	Пл.	663	09.21			
53	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
54	-	Пл.	663	09.21			
55	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
56	-	Пл.	663	09.21			
57	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
58	-	Пл.	663	09.21			
59	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
60	-	Пл.	663	09.21			
61	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
62	-	Пл.	663	09.21			
63	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
64	-	Пл.	663	09.21			
65	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
66	-	Пл.	663	09.21			
67	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
68	-	Пл.	663	09.21			
69	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
70	-	Пл.	663	09.21			
71	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
72	-	Пл.	663	09.21			
73	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
74	-	Пл.	663	09.21			
75	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
76	-	Пл.	663	09.21			
77	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
78	-	Пл.	663	09.21			
79	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
80	-	Пл.	663	09.21			
81	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
82	-	Пл.	663	09.21			
83	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
84	-	Пл.	663	09.21			
85	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
86	-	Пл.	663	09.21			
87	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
88	-	Пл.	663	09.21			
89	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
90	-	Пл.	663	09.21			
91	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
92	-	Пл.	663	09.21			
93	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
94	-	Пл.	663	09.21			
95	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
96	-	Пл.	663	09.21			
97	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
98	-	Пл.	663	09.21			
99	-	Пл.	663	09.21	ИП Кривенко		
100	-	Пл.	663	09.21			



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая*	здания	всего		
1 Этап										
10	Жилой дом (Пл 2) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офис и подвальной парковкой	22	1	504	504	2005.54	2005.54			
11	Жилой дом (Пл 3) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офис и подвальной парковкой	22	1	105	105	861.66	861.66			
12	Жилой дом (Пл 3) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офис и подвальной парковкой	22	1	105	105	1059.95	1059.95			
13	Жилой дом (Пл 2) со встраиваемыми на 1 этаже помещениями под офис и подвальной парковкой	22	1	504	504	2040.59	2040.59			
14.1	РП ТП	1	1			46,75	46,75			
14.2	ТП	1	1			56,7	56,7			
14.3	ТП	1	1			56,7	56,7			
15.1	Резервуар накопитель	1				346,68	346,68			
15.3	Резервуар накопитель	1				305,37	305,37			
16	Место под котельную	1				-	-			
18	Место под ТП	1	1			-	-			
БЛАГОУСТРОЙСТВО										
A11	Площадка детская игровая	1				1080,0	1080,0			
A12	Площадка детская игровая	1				927,0	927,0			
B1	Площадка для занятий физкультурой	1				2425,0	2425,0			
B11	Площадка для отдыха взрослого населения	1				122,0	122,0			
B12	Площадка для отдыха взрослого населения	1				152,0	152,0			
B13	Площадка для отдыха взрослого населения	1				118,0	118,0			
D11	Площадка ТБО	1				22,3	22,3			
D12	Площадка ТБО	1				38,3	38,3			



- ПРОЕКТИРУЕМЫЕ СЕТИ
- В1 водопровод хоз-питьевой, пожарный
  - К1 канализация хоз-бытовая
  - К2 канализация дождевая
  - сети электроснабжения 0,4 кВ
  - сети электроснабжения 10 кВ
  - сети освещения
  - сети теплоснабжения в канале
  - сети связи
  - траншея сети связи к месту для котельной
  - Предварительное место размещения системы газоснабжения, которая будет выполнена по отдельному проекту ООО «Распределенная генерация-Батайск» в части реализации договора № 30-Б-15 от 30.07.2021 года о подключении (технологическом подключении) к системе теплоснабжения

12/2020-10-ПЗУ-1									
1	Зем.	66.6	09.21	Жилой комплекс со встраиваемыми помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-т. Михаила Никольского					
2	Водоканал	66.6	09.21	Схема планировочной организации земельного участка					
3	Проектировщик	Хохлов	09.21	Сводный план инженерных сетей. М 1:500					
4	Инженер	Хохлов	09.21	ИП Кривенко					
5	ФИП	Шибов	09.21	Формат					



Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примеч.
Покрывания по кровле стилобата				
1	Покрывание проездов с бордюром камнем БР 100.30.15	1	4200	
2	Покрывание тротуаров и отмостки с бордюром камнем БР 100.20.8	2	1278	
3	Газон	3	8115,03	
Покрывания по рельефу				
4	Покрывание проездов с бордюром камнем БР 100.30.15	4	2300	190
5	Покрывание тротуаров и отмостки с бордюром камнем БР 100.20.8	5	792	65
6	Газон	6	5 240,58	155

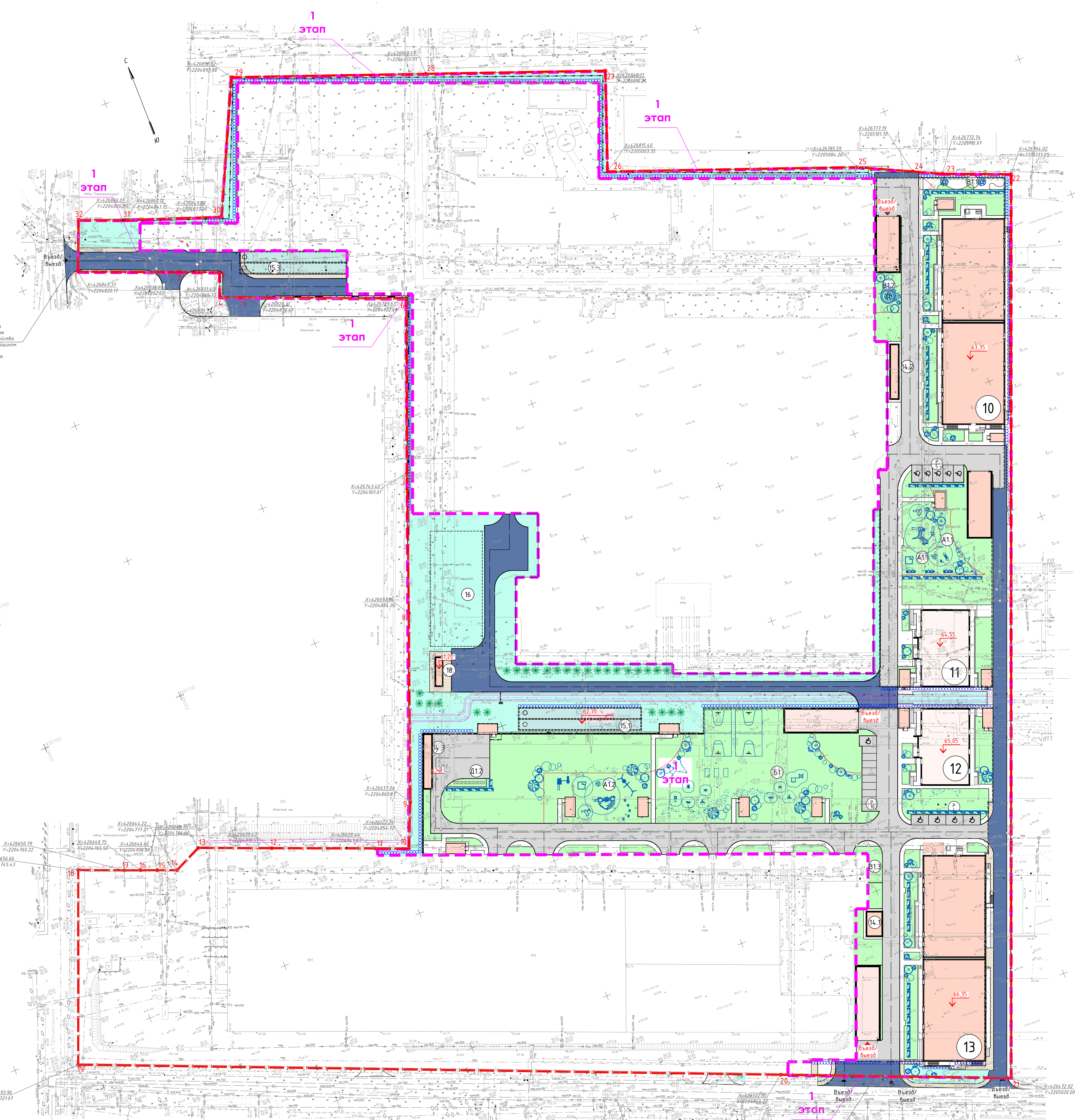
Условные обозначения

Покрывания по кровле стилобата		Покрывания по рельефу	
	проектируемые проезды, тип 1		проектируемые проезды, тип 4
	отмостки и тротуары, тип 2		отмостки и тротуары, тип 5
	газон обыкновенный, тип 3		газон обыкновенный, тип 6
			Кустарники декоративных пород

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Усл. обозн.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1		Деревья декоративные лиственных пород	3-5	27	

1. При обозначении групп деревьев и кустарников ставится аббревиатура, числитель которой обозначает N породы по ассортименту, а знаменатель - количество растений в группе.  
2. Посадку деревьев и кустарников уточнить в зависимости от прокладки инженерных сетей: расстояние от ствола дерева до коммуникаций: канализации - 15м; теплотрассы, водопровода, кабеля - 2,0м; расстояние от кустарника до теплотрассы - 1,0 м; кабеля - 0,3м.  
3. Деревья высаживаются в посадочные ямы 1,0х1,0м глубиной 0,6м.  
4. Посадку деревьев предусматривать крупномерным посадочным материалом с закрытой корневой системой, с зеленым коконом 1,0х1,0х0,6м - по предписаниям ГОСТ 24909-81 для саженцев деревьев лиственных пород третьей группы (высотой 3,5-4 м, диаметром ствола не менее 4,5 см, количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.)

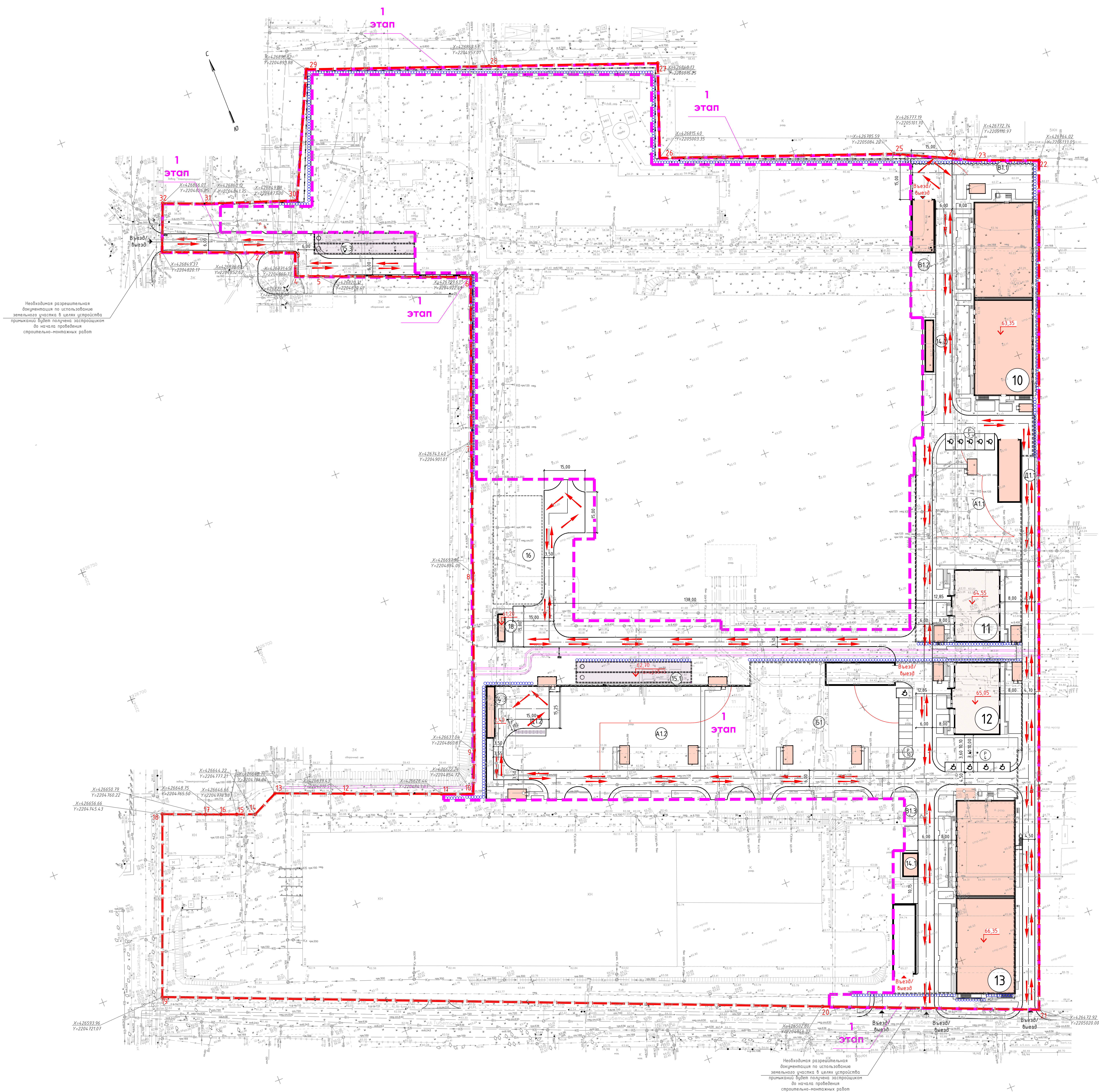


Необходима разрешительная документация на использование земельного участка в целях устройства прилегающей территории до начала проведения строительно-монтажных работ

Необходима разрешительная документация на использование земельного участка в целях устройства прилегающей территории до начала проведения строительно-монтажных работ

12/2020-10-ПЗУ-1					
1	-	Зем.	66,4	09.21	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками, расположенного по адресу: г. Ижевск, на-Дзну, пр-т. Ижевск, Находина
2	-	Зем.	66,4	09.21	
3	-	Зем.	66,4	09.21	
4	Иж. Ком. Жил.	Зем.	Иж. Ком. Жил.	Иж. Ком. Жил.	Иж. Ком. Жил.
Разработчик	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Схема планировочной организации земельного участка
Пользователь	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Ижевск	
Исполнитель	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Ижевск	
ГИП	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Благоустройство территории М 1500 ИИТ Крыльцо





Условные обозначения

- |  |  |
|--|--|
|  | граница земельного участка<br>кадастровый номер 61:44:0012101962 |
|  | граница этажа строительства                                      |
|  | наружная стена надземной части                                   |
|  | абрис подземной части паркинга                                   |
|  | шпунтовый ряд  |
|  | направление движения транспорта                                  |

							12/2020-10-ПЗУ-1		
1	-	-	Зем	664		09.21	Хилов Алексей с фотопроект-присланными пояснениями общественного назначения и обоснования, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-п. Нахичеванская		
1	-	Наш	663		01.21				
Имя	Кл. чл.	Имя	М. доп.	Подпись	Дата				
Разработ		Богаченко							
Проверил		Хохлов				01.21	Схема планировочной организации земельного участка	Стояда	Лист
Исполнит.		Хохлов				01.21		П	9
ГИП		Шинко				01.21	Схема движения транспорта: М 1500		ИП Крюченко



