

# ООО "КУБАНЬПРОЕКТ"

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в  
г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 10. Подземная  
автостоянка Литер 10/1. Жилой дом Литер 11.**

## *ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

### **Раздел 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

### **Том 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**10.05/21 – 10;11;10/1 - ПЗУ**

г. Краснодар, 2022 г.

# ООО "КУБАНЬПРОЕКТ"

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в  
г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 10. Подземная  
автостоянка Литер 10/1. Жилой дом Литер 11.**

## *ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

### **Раздел 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

### **Том 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**10.05/21 – 10;11;10/1 - ПЗУ**

Генеральный директор

Порчелли А.В.

Главный инженер проекта

Порчелли А.В.

г. Краснодар, 2022 г.

## Пояснительная записка

### 1. Текстовая часть.

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

Участок для строительства многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями Литер 11 (4.1 этап строительства), , 10 (4.3 этап строительства) и подземной автостоянкой 10/1 (4.2 этап строительства) расположен в новом, строящемся, жилом микрорайоне расположенного в южной части города, в Кировском административном районе города Ростов-на-Дону.

Рассматриваемый земельный участок является неотъемлемой частью всего микрорайона, площадь территории которого, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, составляет 266 221 кв. м, территория ограничена:

- с севера – ул. Левобережная;
- с юга – ул. Бориса Слюсаря;
- с запада – пер. Фанатов;
- с востока – существующая дорожная развязка в одном уровне.

В непосредственной близости от участка, вдоль западной стороны, расположен футбольный стадион «Ростов-Арена», построенный в 2018 году специально для проведения матчей чемпионата мира.

По состоянию на сегодняшний день участок, отведенный под застройку свободен от застройки и ценных зеленых насаждений.

Рельеф участка имеет перепады, незначительные навалы грунта. Уклон в северном направлении. Абсолютные отметки колеблются от 2.00 м до 1.20.

Опасных геологических процессов и паводковых вод на территории не наблюдается.

Геологическое строение рассматриваемого участка, гидрологические условия и коррозионная агрессивность, представлены в отчете 229 – 21 – ИГИ «Инженерно-геологические изыскания» выполненного ООО БКиГ «Донгеосервис» г. Ростов-на-Дону в 2021 году.

#### 1.2. 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.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2022-0271 проектируемы участок расположен в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

Изм	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ		
ГАП		Порчелли Е		02.22	Лит.	Лист	Листов
					П	1	
					Пояснительная записка		
					ООО «Кубаньпроект»		

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростов-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 19450,00 кв.м.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 19450,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность (61:00-6.1218).

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка  $H_{пр} = H_{аэр} + 110 м$ , где

$H_{пр}$  – высота поверхности ограничения препятствий;

$H_{аэр}$  – высота аэродрома (+88м).

Подзона №6 приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1275). Ограничение по видам размещаемых объектов – запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 19450,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Внешняя горизонтальная поверхность (сектор 1) (61:00-6.1280). Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта.

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка  $H_{пр} = H_{а} + 150 м$ , где

$H_{пр}$  – высота поверхности ограничения препятствий;

$H_{а}$  – высота аэродрома (+13,36м).

Подзона №6 приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1282). Ограничение по видам размещаемых объектов – запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

При размещении застройки в зонах подлетов воздушного транспорта Ростов-на-Дону Северный, аэродрома Батайск получен Технический отчет №7186-22 по определению координат и высот в системе ПЗ-90.02 объектов,

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ

Лист  
2

согласно проекту планировки территории, согласно которому размещение объекта в соответствии с проектными решениями не противоречит существующим ограничениям в пределах установленных границ приаэродромной территории.

При размещении застройки в зонах подлетов воздушного транспорта Ростов-на-Дону (Центральный) получено заключение №77/418/71 от 09.02.2022г. по согласованию размещения и высоты объектов в Войсковой части 41497.

В соответствии с данными об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» рассматриваемая территория расположена в шестой подзоне с радиусом 15 км от контрольной точки аэродрома (КТА), в пределах которой запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, размещение объектов коммерческого и жилого назначения не запрещено. При этом высота ограничения препятствий (относительно высоты аэродрома) + 110 метров (где точка высоты аэродрома 66 метров в БСК) составляет 176 метров, что более высоты планируемой высотной жилой застройки, высота самого высокого здания в которой составляет 122 метра в БСК.

Согласно заключения по согласованию размещения и высоты объекта: «Земельный участок», расположенного в границах: ул. Левобережная-восточная граница земельного участка с КН 61:44:0000000:165571-южная граница существующих земельных участков-западная граница существующего земельного участка с КН 61:44:0041316:66 от Минобороны РФ №77/383/789 от 05.08.2021 г и технического отчета № 6498-21 по определению координат ПЗ-90.02 объекта: «Земельный участок», расположенного в границах: ул. Левобережная-восточная граница земельного участка с КН 61:44:0000000:165571-южная граница существующих земельных участков-западная граница существующего земельного участка с КН 61:44:0041316:66, выполненный ООО «БТИ-Техпаспорт» в 2021 г, максимальная наивысшая абсолютная высота проектируемых объектов в наивысшей точке не должна превышать 200 метров, что полностью соответствует максимальной допустимой высоте на площадке в соответствии с ПЗЗ.

В связи с размещением объектов капитального строительства в 6-й подзоне, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, проектом не предусмотрено объектов, способствующих привлечению и массовому скопления птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны затопления 1%-м паводком (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 19450,00 кв.м.

В соответствии с отчетом по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям – 229 – 21 – ИГМИ, выполненная ООО БКиГ «Донгеосервис» в 2021 г., максимальная амплитуда колебаний сгонно-нагонных уровней

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						3

достигает по данным наблюдений 4,4 метра от – 2.2 (2002г) до +2,2 м (1997г), максимальный уровень воды достигает отметки 4,41 м при естественном режиме реки в зоне затопления 1 %-м паводком. В соответствии с данными Росгидромет ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» максимальный уровень воды на территории за период с 1905-1951 год был 5,29 мБС и в период с 1952-2019 год был 2,63 мБС. Проектом расположение помещений жилого назначения и уровень благоустройства внутри дворового пространства жилых групп принят на отметке 6,60 мБС. В качестве дополнительных мероприятий, предусмотрено устройство дренажных систем.

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-экологическим изысканиям 229 – 21 – ИЭИ, выполненным ООО БКиГ «Донгеосервис» в 2021 г., размер водоохраной зоны реки Дон в пределах участка изысканий составляет 200 м. участок изысканий не попадает в границы ВОЗ и ПЗП водных объектов, а так же не входит в границы охотничьих угодий, территорий и акваторий водно-болотных угодий и ключевых орнитологических территорий Ростовской области.

Рисков возможного воздействия проектируемых объектов на окружающую природную среду не выявлено.

- Земельный участок расположен в зоне градостроительного регулирования застройки Левобережной части города.

Согласно статьи 15 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону. при новом строительстве в границах указанной зоны подготовка проектной документации должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории в целях сохранения баланса природных и рекреационных территорий по отношению к урбанизированным территориям, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства. Все строительство и места допустимого размещения зданий сооружений и строений предусмотрены в рамках утвержденной документации по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021 г).

- Земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

В соответствии с тем что рассматриваемая территория попадает в зону регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города Ростова-на-Дону, улиц Левобережная и ул. Б. Слюсаря (карты зон градостроительного регулирования Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону), в предусмотрен расчет максимальной высоты здания, которая должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 ПЗЗ города Ростова-на-Дону. При новом строительстве максимальная высота здания определяется пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противоположного элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ - линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального

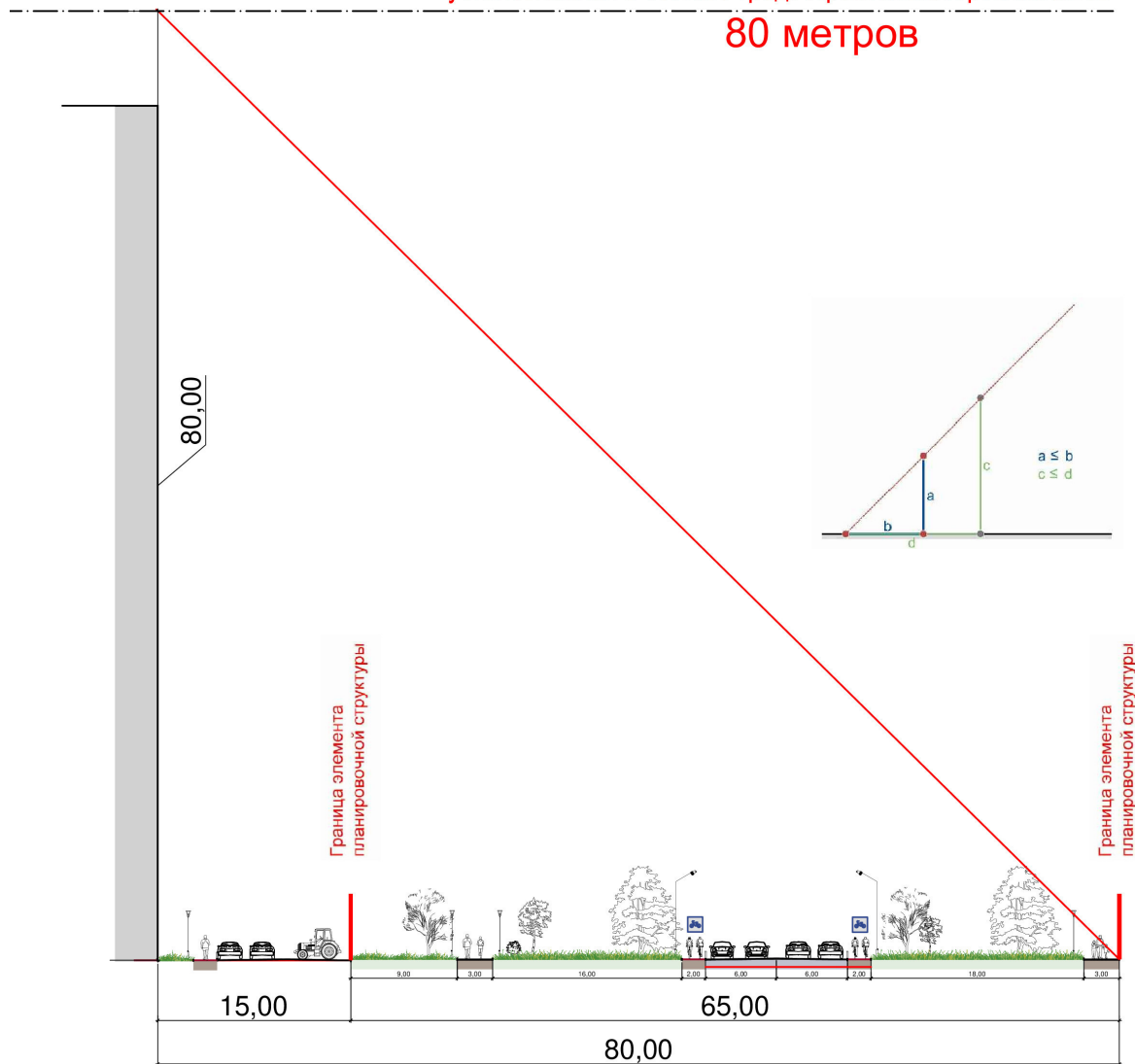
Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ</b>	<i>Лист</i>
						4

строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной в составе градостроительных регламентов территориальной зоны, в границах которой располагается проектируемый объект капитального строительства. Проектная документация полностью соответствует высотным параметрам, утвержденным в рамках постановления администрации №1153 от 13.12.2021 г.

Определение максимальной высоты зданий, сооружений и строений, расположенных по магистральной улице районного значения Левобережная.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений,  
установленная в составе градостроительных регламентов  
**80 метров**



- Земельный участок расположен в зоне №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

В соответствии с Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.10.2017 № 398 (ред. от 19.10.2021, с изм. от 21.12.2021) "Об утверждении "Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону" в новой редакции" применена палитра из колерного листа № 2 набора палитр цветового решения фасадов зданий муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» согласно приложению. Цвета фасадов подобраны из колерной группы №1

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ

Лист  
5

колерного листа №2 Приложения 4 к решению Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Схемы цветового регулирования отделки и окраски фасадов зданий на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону».

Доминирующий цвет стен принят RAL 000 45 00, Акцентный цвет принят RAL White, Цвет цоколя принят RAL 060 30 05, RAL 040 40 05, цвет кровли принят RAL 000 75 00. Допускается отклонение от базового набора палитр на 2 оттенка в соответствии с палитрой стандарта RAL (DESIGN) или аналог.

При отделке фасадов зданий не допускается использование сайдинга и аналогичных материалов, металлопрофиля. Не допускается использование сэндвич панелей без дополнительной отделки.

В соответствии с письмом комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 25.05.2021 № 20/1-4776, испрашиваемые земельные участки расположены вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры), при этом до начала проведения земляных работ на последующих стадиях проектирования необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы.

В соответствии с письмом комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 22.03.2022г. №20/1-3044, выявленные объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов археологического наследия отсутствуют. Испрашиваемые земельные участки расположены вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).

Размещение объекта капитального строительства предполагается за границами охранной зоны газораспределительных сетей.

Проектом не предусмотрено размещение объектов капитального строительства и иных сооружений, ограничивающих действие публичных сервитутов.

В соответствии с Разрешением на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута №931-р от 28.02.2022г. часть территории, предоставленная в границах кадастрового квартала 61:44:0041308 для целей благоустройства, расположена в границах охранной зоны транспорта (приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», аэродрома экспериментальной авиации «Северный», зона публичного сервитута «для целей размещения объекта электротететового хозяйства (двухцепная ВЛ-110), охранная зона линии электропередач Койсуг-БТ1-Р31-Р16-Р25-Р23, линии электропередач Р23-Р25-ПП2-Р22. По участку проходит сеть газопровода, электрокабель. Проектом не предусмотрено проведение строительно-монтажных работ в указанных зона, в связи с чем дополнительных согласований не требуется.

Жители комплексной жилой застройки обеспечены необходимой социальной инфраструктурой в рамках разработки документации по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021 г).

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ</b>

<i>Лист</i>
6



Иных мероприятий по обеспечению возможности размещения проектируемых объектов строительства в зонах с особыми условиями использования не требуется.

В соответствии с требованиями п. 1 ст. 47 ГрК РФ была определена программа проведения инженерных изысканий, в состав которых вошли 4 вида основных инженерных изысканий из перечня видов инженерных изысканий, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006г. №20: инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические и инженерно-экологические изыскания.

В соответствии с п. 5 ст. 47 ГрК РФ, ввиду достаточной степени изученности разработанных изысканий, проведение других видов изысканий не требуется.

В соответствии с требованиями статьи 36 ПЗЗ города Ростова-на-Дону строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке в границах территориальной зоны ОЖ допускается при условии, если суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны\*, составляет не менее 40% от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны (если такая зона или подзона не превышает размера элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон)), включая планируемые к строительству, реконструкции объекты капитального строительства. При разработке документации по планировке территории в границах территориальной зоны или подзоны допускается уменьшать суммарную площадь застройки объектов общественного назначения до 20% от площади застройки всех объектов в границах территориальной зоны или подзоны при условии сохранения в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) не менее 40% суммарной площади застройки объектами общественного назначения от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон). При уменьшении суммарной площади застройки объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны, площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме общественного назначения не должна быть менее 10% от общей площади многоквартирного жилого дома в границах земельного участка.

При разработке документации по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021 г), был выполнен расчет суммарной площади застройки, который рассматриваемого в границах элемента планировочной структуры в рамках формируемого квартала жилой застройки составляет = 42,6 %

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						7

**1.3. 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).**

По генеральному плану города Ростова-на-Дону планируемая территория относится к Кировскому административному району города и согласно карте функциональных зон расположен в зоне общественно-жилой застройки.

В соответствии со схемой границ территориальных зон, для которых в ПЗЗ города Ростова-на-Дону (решение городской Думы города Ростова-на-Дону от 26 апреля 2011 года № 87), в редакции от 21.12.2021 года, установлены соответствующие регламенты, участок строительства расположен в зоне - ОЖ/3/5– зоне общественно-жилой застройки;

Согласно выписке, из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041312:265, категория земель под размещение объекта проектирования – земли населенных пунктов, разрешенное использование-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

В рамках освоения данной территории в границы благоустройства входят следующие земельные участки (61:44:0041312:265, 61:44:0041312:256, часть 61:44:0000000:178356 и часть 61:44:0000000:178355) а так же часть участка находящегося в муниципальной собственности, на использование которого выдано разрешение администрации города Ростова-на-Дону №931-р от 28.02.2022), включающие объекты и территории, необходимые для полноценного функционирования объекта, на которых расположены - подъездные пути (улицы местного значения), пожарные проезды, участки благоустройства и размещения инженерных объектов (ТП).

В связи с тем, что на рассматриваемой территории утверждена документация по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021 г), коэффициент использования территории не устанавливается на земельные участки на которые распространяется действие утвержденной документации по планировке территории.

Расчетное население на рассматриваемой территории принято из расчета 40 м<sup>2</sup> на человека, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021 г., следовательно для Литеров 10-11

№	№ ОКС	Общая площадь квартир	Расчетное население
1	Литер 10	25 235,60	631
2	Литер 11	26 305,60	658

Параметры объектов капитального строительства уточнены при проектировании и не превышают максимально допустимых величин, установленных в документации по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021 г).

Вместимость подземной автостоянки уточнена на стадии проектирования с учетом соблюдения общего баланса парковочных мест с учетом наземных автостоянок и расчетных требований нормативов.

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Предельный показатель этажности принят в соответствии со статьей 25 ПЗЗ и не превышает максимального показателя в 25 этажей.

В соответствии с требованиями статьи 25 ПЗЗ, максимальный процент застройки подземными частями зданий в границах всех территориальных зон не превышает 85%. Что для участка с кадастровым номером 61:44:0041312:265, общей площадью 19 450 кв. м, должно составлять не более 16 533 кв. м,

Наименование ОКС	Площадь застройки подземной части, кв.м	Процент застройки подземными частями	
		Норматив	Принято проектом
Литер 10	2 101,50	не более 85% (16 533 кв.м)	10,8 %
Литер 11	2 101,50		10,8 %
Подземная автостоянка Литер 10/1	8 600,00		44,3 %
Итого	12 803,00		65,8 %

- В связи с требованием ПЗЗ г. Ростова-на-Дону, в границах элемента планировочной структуры, суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения составляет не менее 40%.

Строительство осуществляется в рамках утвержденной документации по планировке территории (Постановление Главы администрации г. Ростова-на-Дону №1153 от 13.12.2021г.)

Проектом соблюдена зона регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города, максимальная высота здания не противоречит положениям ст. 25 ПЗЗ.

Процент озеленения составляет 30% и не противоречит требованиям ГПЗУ (минимальный процент озеленения 15%)

Максимальная площадь встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном доме не превышает 15%

Жители комплексной жилой застройки обеспечены необходимой социальной инфраструктурой в рамках разработки документации по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021 г).

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

Кадастровый номер земельного участка 61:44:0041312:265, общей площадью 19 450 кв. м.

#### **1.5. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.**

Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации. В соответствии с проектом плана организации рельефа на территории проектируемого участка предусмотрена насыпь земляных масс до проектных отметок в увязке с отметками прилегающих территорий. В пределах

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						9

искусственных покрытий и зон озеленения выполняются корыта в соответствии с конструктивными разрезами и пояснениями по озеленению.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей сечением рельефа через 0,1м с учетом:

1. Природных условий
2. Строительных и технологических требований
3. Размещения транспортных путей
4. Условий организации стока поверхностных вод
5. Минимального объема земляных работ.

Дорожное покрытие подъездов, мощение пешеходных путей и хозяйственно-бытовых площадок участка, выполнено твердым с учетом организованного сбора и удаления поверхностного водостока с территории комплексного благоустройства (включая грунтово-травяные площадки).

Атмосферные воды с поверхности пешеходных дорожек и детских игровых и спортивных площадок направляются в сторону проектируемых проездов.

Продольные и поперечные уклоны запроектированы в пределах допустимых норм, в соответствии с СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

#### 1.6. Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство всей территории включает устройство твердых покрытий, проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием, установку малых форм архитектуры и озеленение, с посадкой деревьев и кустарников.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Подъезд к зданиям осуществляется со всех сторон. Пожарные проезды равноудалены от строений на 8-10 метров, ширина проезда 6 метров. Часть пожарных проездов выполнена в плиточном покрытии, ввиду того, что концепцией застройки было предусмотрено устройство дворов без машин и ограничение транспортного потока на территории.

Дана координатная привязка проектируемого здания точек пересечения осей проектируемого здания. Граница построена по геодезическим координатам в соответствии с градостроительным планом, см. Лист ПЗУ-2 «Схема планировочной организации земельного участка».

В соответствии с п.6 статьи 25 ПЗЗ города Ростова-на-Дону, в редакции от 21.12.2021 года, минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, составляет 10% от площади земельного участка, при этом допускается принимать площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой менее 10% на основании документации по планировке территории.

В соответствии с п. 5.2. не менее 15% озеленения земельного участка размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						10

части здания, строения, подземные сооружения, кроме земельных участков выделенных на основании документации по планировке территории, для которых допускается принимать менее 15% озеленения земельного участка. Проектом предусмотрено комплексное благоустройство всей территории, с высадкой деревьев на кровле подземного паркинга, где озеленение территории не менее 15%, но с учетом всех территорий, включая земельные участки над паркингом, в соответствии с чем в документации по планировке территории было выполнено соответствующее обоснование.

Следовательно, для проектируемых жилых домов, Литер 10 и Литер 11, необходимо предусмотреть следующие элементы внутри дворового благоустройства и озеленения.

№ п/п	№ участка /площадь	№ объекта по проекту планировки территории	Площади элементов внутри дворовой территории		Озеленение земельного участка	
			Необходимо 10% от площади земельного участка, кв.м	принято	необходимо 15 % от земельного участка, кв.м	принято* //в т.ч на кровле автостоянки
1	2	3	4	5	6	7
1.	61:44:0041312:265/ 19 450 м2	10,10/1, 11	1945	3800	2918 (15%)	5239,21 (27 %) //2295,64 (12 %)

На территории квартала жилой застройки предусмотрены площадки для игр детей, занятий физкультурой, отдыха взрослых и хозяйственных целей.

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение придомового пространства жилых домов. Озеленение деревьями и кустарниками проводится с учетом климатических условий. В основу проекта озеленения территории легли функциональные и художественные задачи, с созданием искусственных геопластичных форм. Создаются посадки зеленых насаждений вдоль тротуаров и вокруг детских площадок. Проектом предусмотрено озеленение кровель над подземными автостоянками с посадками деревьев, в таких условиях ограничивая дерево и лишая нормального газопочвенного обмена при обустройстве брусчаткой, предусмотрено закладывание специальной гофры, в которой есть множество отверстий, через которые будет поступать вода и воздух в прикорневой круг.

На территории детских игровых и спортивных площадок предусматривается установка малых архитектурных форм и переносных изделий.

В соответствии с п.7.3 СП 82.13330.2016 «Благоустройство территории» для создания ограничения прохода на участки внутри дворового благоустройства предусмотрены ограды из легких материалов и живой изгороди в виде кустарника с максимальной высотой 1,2 м.

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инд. №	Подп. и дата
Инд. № дубл.	Подп. и дата
Подп. и дата	

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						11

Ограды в виде живой изгороди устраиваются с посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные высокие клумбы глубиной не менее 50 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья. Живые изгороди выполнены в соответствии с ассортиментом кустарников.

Благоустрой территории выполнено с учетом обеспечения доступной среды жизнедеятельности для маломобильных граждан.

Проектом предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание. Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, автостоянками.

При устройстве съездов их продольный уклон выполнен не более 1:20 (5%), в соответствии с п.5.1.8. СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Перепад высот между нижней гранью съезда и проезжей частью не превышает 0,015 м. Высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок следует принята не менее 0,05 м.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках на основных путях движения принята не менее 2 м.

Дорожное покрытие подъездов и мощение пешеходных путей с системой организованного сбора и удаления поверхностного водостока с территории комплексного благоустройства (включая грунтово-травяные площадки) выполнено твердым, с применением цементно-песчаной плитки и асфальтобетона.

В соответствии с «Нормативами накопления твердых коммунальных отходов на территории Ростовской области» постановление министерства ЖКХ Ростовской области (с изменениями по 26.11.2021), количество твердых бытовых отходов на 1 человека проживающего в многоквартирном жилом доме, составляет 517,44 кг/год, следовательно:

Наименование ОКС	Расчетная единица/ 1 человек	Норматив накопления отходов	Всего в год / м3	В сутки / м3
Литер 10	631	3,08 м3/год	1 944	5
Литер 11	658		2 027	6
Итого			3 971	11

В соответствии с «Методическими рекомендациями для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов», постановление министерства природных ресурсов и экологии РФ от 26.10.2020 N 05-25-53/28263, на территории приняты контейнеры емкостью 1,2 куб.м, который выгружается с помощью мусоровозов, всего на территории необходимо предусмотреть 9 мусорных контейнеров.

В соответствии с п. 6 СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", на контейнерных площадках должно размещаться не более 8 контейнеров для смешанного накопления ТКО или 12 контейнеров, из которых 4 - для раздельного накопления ТКО, и не более 2 бункеров для накопления КГО. Проектом предусмотрено размещение на придомовой территории площадки из 9 контейнеров 2 из которых предусмотрены для раздельного хранения мусора – один для макулатуры, один для пластика.

**1.7. 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.**

Планируемая территория нового формируемого микрорайона представляет собой участок многоэтажной многоквартирной жилой застройки с частью парковой зоны, включенной в первый этап благоустройства (внутриквартальная бульварно-парковая зона в рамках земельного участка с КН 61:44:0000000:178356), с крупными включениями густых зеленых насаждений.

Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в городском пространстве и задач, сформулированных заказчиком, предполагающие размещение на рассматриваемой территории района многоэтажного жилищного строительства, обеспеченного всеми необходимыми по расчету объектами обслуживания населения, социальной инфраструктурой и парковой зоной.

Благоустройство всей территории ведется комплексно и последовательно в зависимости от этапности освоения с учетом благоустройства и озеленения каждого конкретного участка. Каждый жилой дом обеспечен всеми, необходимыми по расчету площадками, располагаемых в границах каждого этапа строительства. В виду того, что сдача объектов в эксплуатацию ведется поочередно, а благоустройство ведется комплексно единым пространством, проектом не предусмотрено разделение дворового благоустройства на этапы и на момент ввода в эксплуатацию объекта первой очереди строительства, все внутридворовое благоустройство уже будет выполнено.

Все дворы и кварталы объединены между собой системой пешеходных дорожек, велодорожек, беговых дорожек и представляют собой единый ансамбль. При этом земельный участок с КН 61:44:0000000:178356, являющийся единой бульварной озелененной территорией, предполагается озеленять частями совместно с каждым этапом строительства жилых домов.

Ландшафтно-архитектурная среда формируется как достаточно разнообразная, привлекательная среда, соответствующая разновозрастному составу жителей. Покрытие площадок предусмотрено травяным и со спец

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						13

смесью, поэтому при озеленении, несмотря на ограниченности размеров участков, используется разнообразный видовой состав растений.

Помимо газонов, на площадках предусмотрена травосмесь "Спортивная". Это оптимально составленная смесь трав для спортивного газона, в которую входят только низкорастущие злаки с мощной корневой системой, образующей крепкую упругую дернину (мятлик луговой, овсяница красная, райграс многолетний и полевица). Здесь удачно сочетаются красивый внешний вид и высокая устойчивость к вытаптыванию. Используется для закладки спортивных и интенсивно эксплуатируемых газонов.

Состав: Мятлик луговой - 40%, Райграс многолетний - 30%, Овсяница красная - 30%.

В связи с тем, что застройка земельного участка ведется комплексно и обслуживается единой управляющей компанией, проектом предусмотрено расположение мусорных баков из расчета на все население проектируемого жилого района, без выделения площадок под каждый, конкретный объект капитального строительства. Благоустройство всей внутри дворовой территории предполагается выполнить в одинаковом цветовом и архитектурном стиле и использовать жильцами всех литеров.

### **1.8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.**

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, утвержденной в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (постановление администрации №1153 от 13.12.2021г.) и получены согласования Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону АД-2846/2 от 07.09.2021, в соответствии с которыми выполнены все поперечные профили улиц и дорог. Основной въезд и движение на рассматриваемой территории осуществляется через улицу в жилой застройке, которая обрамляет весь микрорайон по периметру. Через нее осуществляется въезд в подземные паркинги, подъезд к парковкам, подъезд к жилым домам.

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 2.3. статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовской городской Думой 6 созыва решением № 605, в редакции от 21.12.2021 №219, для объектов нового строительства, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) составляет - 270 мест /1000 чел.

Наименование ОКС	Расчетное население	Необходимо по расчету	Принято проектом
Литер 10	631	170	*
Литер 11	658	178	
Итого	1289	348	348

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата



\*Проектом предусмотрено размещение 268 машиноместа в подземной автостоянке литер 10/1 и 80 машиномест в подземной автостоянке литер 14/1.

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 2.8 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, в редакции от 21.12.2021 №219, для объектов нового строительства, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей составляют в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) 60 мест/1000 жителей.

Наименование ОКС	Расчетное население	Необходимо по расчету	Принято проектом
Литер 10	631	38	*
Литер 11	658	39	
Итого	1289	77	77

\*Проектом предусмотрено размещение 17 машиноместа на территории внутридворового благоустройства, 60 машиномест на территории земельного участка 61:44:0000000:178355 с видом разрешенного использования улично-дорожная сеть.

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п.2.10 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, в редакции от 21.12.2021 №219, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, для офисных зданий и помещений (расположенных во встроенных помещениях жилых домов коды 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 4.1, 4.4, 4.5, 5.1.2) составляют:

Наименование ОКС	Общая площадь офисных помещений	Расчетные параметры	Временные автостоянки	
			Необходимо по расчету	Принято проектом
Литер 10, в том числе:	1457,60		28	29
3.2.2 - Оказание социальной помощи населению (Размещение семейного клуба по интересам)	357,00	1 место на 200 м2 общей площади	2	2
3.2.3 - Оказание услуг СВЯЗИ (салон сотовой связи, офис телефонного оператора, пункт выдачи Pony Express)	175,00			
3.3 - Бытовое обслуживание (солярий,	175,00	1 место на 20 м2 общей	9	10

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

салон моды)		площади		
4.1-Деловое управление (агентство недвижимости, дизайн мебели, дизайн сантехники)	600,00	1 место на 50 м2 общей площади	12	12
4.4- Магазины (размещение помещений предназначенных для онлайн продажи с доставкой «Ситилинк»)	150,60	1 место на 30 м2 общей площади	5	5
Литер 11	1457,60		28	29
3.2.2 - Оказание социальной помощи населению (кабинеты бесплатной психологической помощи, коуч-центр)	250,00	1 место на 200 м2 общей площади	1	2
4.1-Деловое управление (ландшафтная мастерская, салон штор, букмекерская контора, агентство недвижимости)	257,6	1 место на 50 м2 общей площади	5	5
4.4- Магазины (продажа музыкальных инструментов, книжный магазин, канцелярский магазин )	550,00	1 место на 60 м2 общей площади	9	9
4.5 - Банковская и страховая деятельность (представительство страховой компании)	250,00	1 место на 30 м2 общей площади	8	8
5.1.2 - Обеспечение занятий спортом в помещениях (студия йоги, пилатеса и дыхательной гимнастики)	150,00	1 место на 25 м2 общей площади	5	5
Итого	2915,20		58	58

\*Проектом предусмотрено размещение 58 машиномест на территории земельного участка 61:44:0000000:178355 с видом разрешенного использования улично-дорожная сеть, в рамках которого предусмотрено размещение функционально связанных со зданием подъездов и 6 мест для стоянок (парковок) для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, расстояние от зданий (организации или учреждения, доступного для инвалидов) до стоянок (парковок) принято не более 150 м.

Согласно, п. 5.2.1 СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на всех стоянках (парковках) общего пользования около жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						16

передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа, где на стоянках до 100 – 5% мест с габаритами по 5.2.4.

Следовательно,

$(58+77)*10\%=14$  машиномест (в том числе 7(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4)

Для жилой застройки, на земельный участок которой запрещен проезд транспортных средств, за исключением автомобилей и специальной техники оперативных служб, допускается увеличивать расстояние от подъездов жилых зданий до стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, до 200 м.

Всего проектом предусмотрено 483 парковочных мест.

- 58 парковочных мест для временного хранения автомобилей объектов обслуживания (в том числе 6 мест для маломобильных групп населения);

- 77 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД, на открытых площадках в карманах улиц и дорог(в том числе 8 мест для маломобильных групп населения);

- 348 парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов жилых домов в подземной автостоянке литер 10/1, 14/1.

Всего в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:178355 предусмотрено размещение 111 м/мест.

В соответствии с Разрешением на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности от 28.02.2022г. №932-р, ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» получило разрешение на использование земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:178355 (вид разрешенного использования – Улично-дорожная сеть), для размещения проездов, в том числе вдоль трассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется получения разрешения на строительство.

В соответствии с СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования" (утв. Приказом Минстроя России от 01.08.2018 N 474/пр) (ред. от 27.12.2021) Парковки на УДС допускается предусматривать на проезжей части только для размещения легковых автомобилей. Пропускная способность не нарушена за счет обустройства парковочных карманов.

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						17

### 1.9. Основные показатели по застройке.

№	Наименование	Площадь, м2	%
1	Площадь в границах благоустройства участка	38157,28	100
	Площадь земельного участка № 61:44:0041312:265	19450,00	
	Площадь земельного участка с КН 61:44:0041312:256 (ТП)	81,00	
	Площадь части земельного участка с КН 61:44:0000000:178356 (благоустройство территории)	8073,99	
	Площадь части земельного участка с КН 61:44:0000000:178355 (улично-дорожная сеть)	6085,68	
	Площадь части участка находящегося в муниципальной собственности, на использование которого выдано разрешение администрации города Ростова-на-Дону №931-р от 28.02.2022	4466.61	
2	Площадь застройки	4869,87	13
	- Многоквартирный жилой дом Литер 10	2101,50	
	- Многоквартирный жилой дом Литер 11	2101,50	
	- Подземная автостоянка Литер 10/1	336,00	
	- трансформаторная подстанция	25,00	
	- подпорные стены	305,87	
3	Площадь покрытий	17767,62	46
4	Площадь озеленения участка	15519,79	41

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ

## Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. «Положения о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию», утвержденное Правительством Российской Федерации № 87 от 16.02.2008
2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
4. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
5. СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».
6. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, решение Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 21.12.2021 №219);

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>10.05/21 – 10;11;10/1 – ПЗ.ПЗУ</b>		Лист
							19

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
10	Жилой дом (этап строительства 4.3)	
10.1	Подземная автостанка (этап строительства 4.2)	
10.2	Трансформаторная подстанция (этап строительства 4.1)	
11	Жилой дом (этап строительства 4.1)	

Ведомость временных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Обозначение типового проекта*
I	Здание административного назначения	"Универсал" (п.п.1129-022)
II	Помещение для обработки рабочих	"Универсал" (п.п.1129-024)
III	Гардеробные для рабочих	"Универсал" (п.п.1129-020)
IV	Умывальные и душевые с биологической очисткой стоков	"Универсал" (п.п.1129-047)
V	Оушка для одежды	"Универсал" (п.п.1129-024)
VI	Уборная с биологической очисткой стоков	"Стандарт"
VII	Открытые площадки складирования несгораемых материалов и конструкций	-
VIII	Навесы и закрытые склады	-
IX	Проездная	"Универсал" (п.п.1129-065)
X	Площадка размещения мусорных контейнеров	-
XI	Пожарный запас воды**	-

\* Номенклатура временных зданий определена на основании "Альбома унифицированных решений временных зданий и сооружений для обустройства строительных площадок" выпущенного ОАО ПКТИпромстрой в 2002 г.  
 \*\* Пожарный запас воды должен быть обеспечен одной или несколькими емкостями суммарным объемом не менее 54 м<sup>3</sup>, исходя из расчета тушения одного пожара в течении 3 часов с расходом 5 л/с. Место размещения и состав сооружений уточнить в ППР исходя из имеющегося в наличии у подрядной организации оборудования.

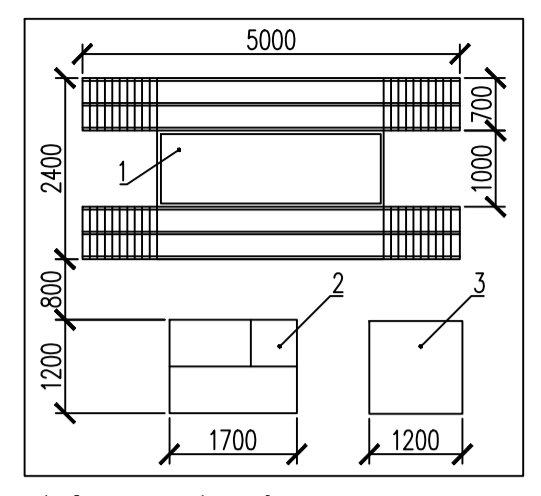
Условные обозначения и изображения

Условное обозначение	Наименование
	Общая граница застройки жилого комплекса
	Граница земельного участка строительства этапов 4.1, 4.2, 4.3
	Условная граница производства работ этапов 4.1, 4.2, 4.3
	Граница дополнительных работ по благоустройству
	Граница проектируемого в рамках этапа бульвара
	Защитно-охранное ограждение территории высотой не менее 2,2 метра *
	Ворота в ограждении территории шириной не менее 4 м
	Калитка в ограждении территории
	Граница опасной зоны вблизи строящегося здания
	Граница опасной зоны при работе крана
	Граница рабочей зоны башенного крана
	Граница рабочей зоны башенного крана при погрузке грузов до 5 м
	Граница рабочей зоны автомобильного крана
	Стяжка крана КС-55721
	Пожарный щит
	Временная площадка для очистки колес автомобилей с отстойником
	Направление движения транспортных средств
	Временный электрокабель (электролиния в изоляции)
	Опоры освещения
	Временный водопровод
	Водоразборная колонка
	Места расположения знаков закрепления разбивочных осей

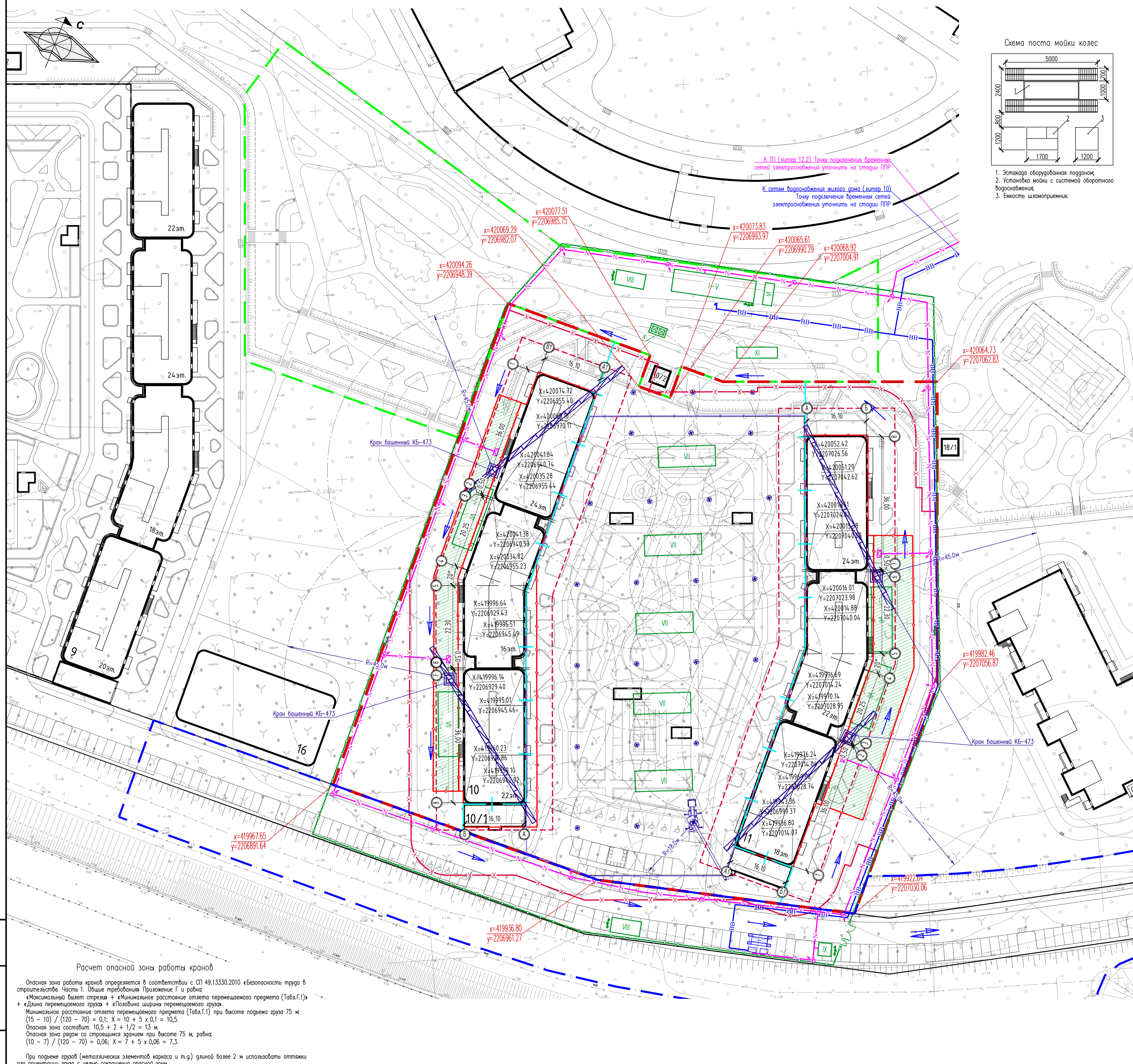
\* Ограждение предусмотрено сплошное высотой не менее 2,2 метров. Ограждения с защитным козырьком устраивать в местах прохода людей, места установки козырьков определять по месту с учетом фактической сложившейся ситуации на момент начала строительства и отразить в проекте производства работ.

- Электроснабжение на период строительства предусмотрено от трансформаторной подстанции литер 10.2.
- Водоснабжение на период строительства предусмотрено от сетей водоснабжения жилого дома литер 10.
- Обеспечение связью на период строительства предусмотрено от сотовой связи местных операторов.
- В соответствии с требованиями СП 49.13330.2010 п.6.2.5, у въезда на производственную территорию установить схему внутриместных дорог и проездов с указанием мест складирования материалов и конструкций, мест разворота транспортных средств, объектов пожарного водоснабжения и пр.
- У въезда на строительную площадку установить:
  - знаки ограничения скорости автотранспорта – 5 км/час, проезд запрещен;
  - паспорт строящегося объекта с реквизитами строительной организации;
  - план пожарной защиты в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности», утвержденным Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ.
- На территории площадки установить предупреждающие знаки безопасности: «Опасная зона. Проход запрещен», «Опасная зона. Работает кран».

Схема поста мойки колес



- Эстакада оборудованная поддоном
- Установка мойки с системой оборотного водоснабжения
- Емкость шломоприемник



Лист № подл.  
 Подп. и дата  
 Взам. инв. №

Расчет опасной зоны работы краном

Опасная зона работы кранов определяется в соответствии с СП 49.13330.2010 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования» Приложение Г и равна:  
 «Максимальный вылет стрелы» + «Минимальное расстояние отлета перемещаемого предмета (Табл.Г.1)» + «Длина перемещаемого груза» + «Половина ширины перемещаемого груза».  
 Минимальное расстояние отлета перемещаемого предмета (Табл.Г.1) при высоте подъема груза 75 м:  
 $(15 - 10) / (120 - 70) = 0,1; X = 10 + 5 \times 0,1 = 10,5$ .  
 Опасная зона составляет:  $10,5 + 2 + 1/2 = 13$  м.  
 Опасная зона рядом со строящимся зданием при высоте 75 м, равна:  
 $(10 - 7) / (120 - 70) = 0,06; X = 7 + 5 \times 0,06 = 7,3$ .  
 При погрузке грузов (металлических элементов каркаса и т.п.) длиной более 2 м использовать оттяжки для ориентации груза с целью сокращения опасной зоны.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗАСТРОЙКЕ

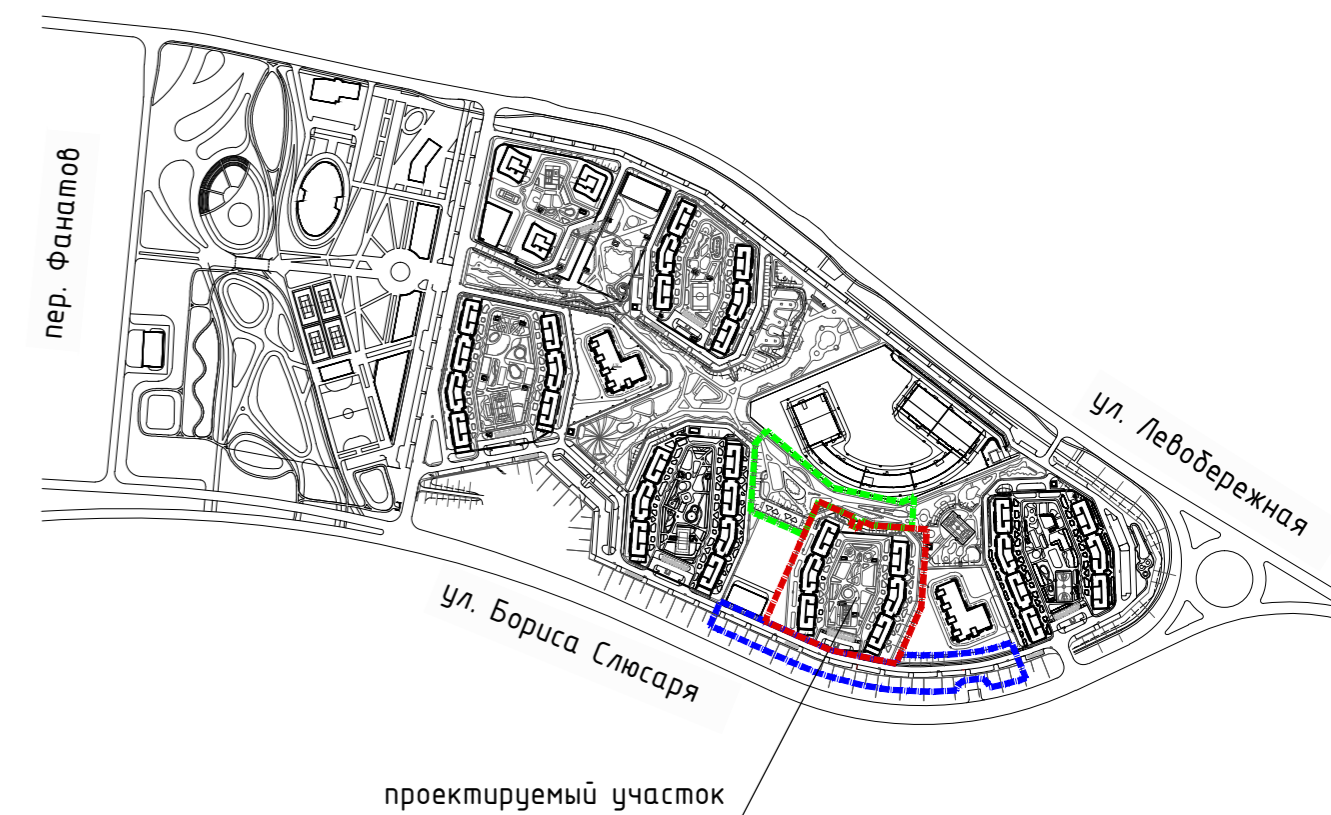
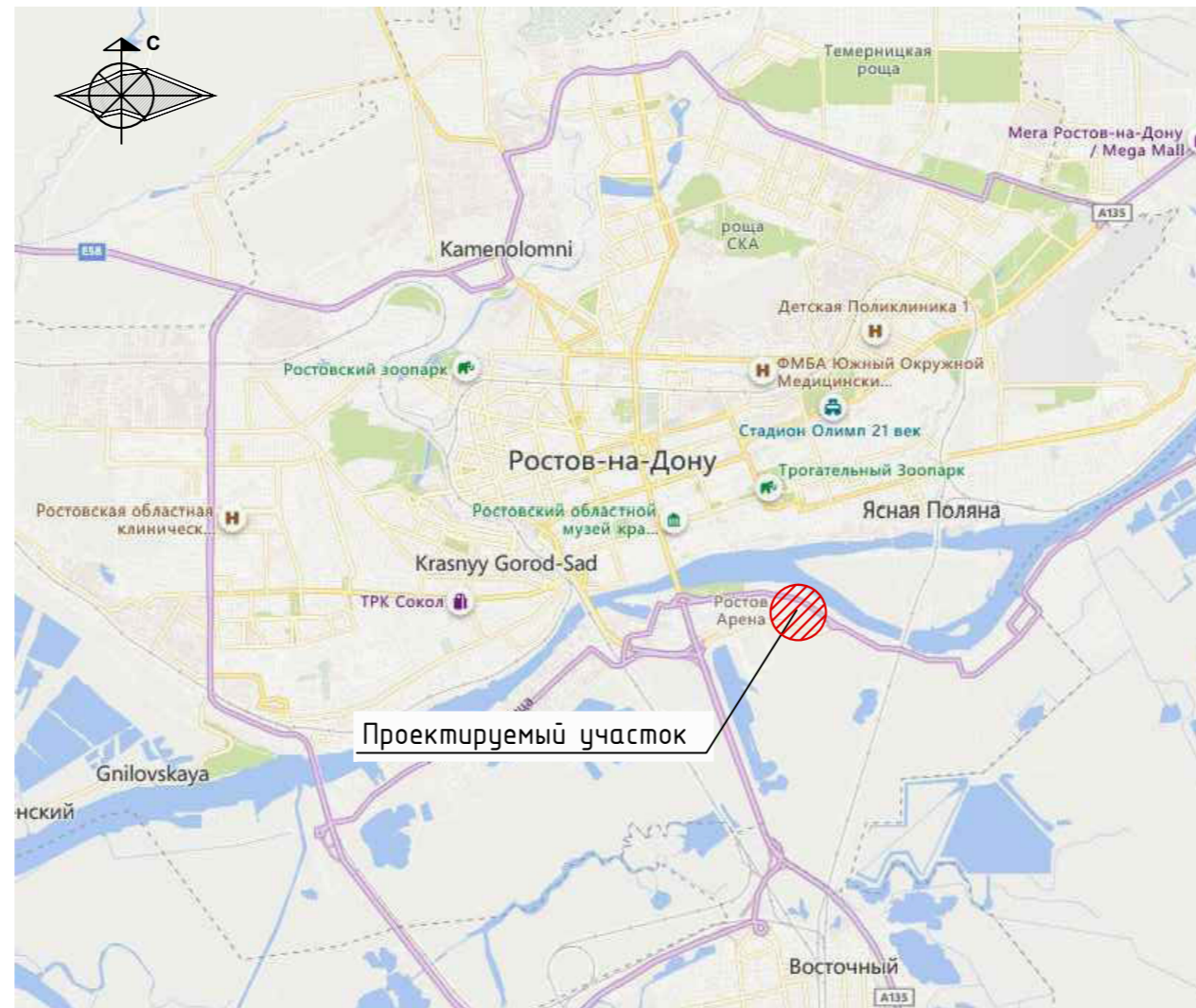
Обозначение на плане	Наименование	Количество, м <sup>2</sup>	%	Примечание
	Площадь бульвара	8154,99		
	Площадь дополнительных работ по благоустройству	10552,29		
	Площадь участка к.н. 61:44:0041312:265	19450,00		
	Площадь в границах благоустройства	38157,28	100	
	Площадь застройки, в т.ч.:	4869,87	13	
	- в границах з.у.61:44:0041312:265	4837,87		
	- в границах бульвара	32,00		
	Площадь покрытий, в т.ч.:	17767,62	46	
	- в границах з.у.61:44:0041312:265	9372,92		
	- в границах дополнительных работ по благоустройству	4282,50		
	- в границах бульвара	4112,20		
	Площадь озеленения, в т.ч.:	15519,79	41	
	- в границах з.у.61:44:0041312:265	5239,21		
	- в границах дополнительных работ по благоустройству	6269,79		
	- в границах бульвара	4010,79		

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	План земляных масс. М 1:500	
5	План покрытий. М 1:500	
6	Конструкции покрытий.	
7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	
7.1	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:2000	
8	Схема путей подъезда к объектам пожарной техники и передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
<u>Ссылочные документы</u>		
ГОСТ 17608-2017	Плиты бетонные тротуарные	
ГОСТ 6665-91	Камни бортовые железобетонные	
ГОСТ 9128-2009	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон.	
ГОСТ 8267-93	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ.	
<u>Прилагаемые документы</u>		
Приложение 1	Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1:500	



Общие указания.

- Настоящий проект разработан на основании задания на проектирование, приложения №1 к договору №10.05/21-1 от 13 мая 2021г. "Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону."
- За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа зданий и сооружений, что соответствует абсолютной отметке по топографической съемке: 6.90
- Проект разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ООО бюро кадастра и геодезии "Донгеосервис" 2021г.
- Система координат местная. Система высот Балтийская.
- Перечень видов работ, для которых необходимо составлять акты освидетельствования скрытых работ:
  - разбивка осей зданий и сооружений;
  - устройство оснований для стационарных малых архитектурных форм;
  - устройство земляного полотна тротуаров, дорожек, площадок, проездов;
  - укладка растительного грунта.
- Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами, стандартами и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	10.05/21 - 10;11;10/1 - ПЗУ		
						Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 10. Подземная автостоянка Литер 10/1. Жилой дом Литер 11.		
						Жилой дом Литер 10.	Стадия	Лист
ГИП	Порчелли А.		01.22			Подземная автостоянка Литер 10/1.	П	1
ГАП	Порчелли Е.		01.22			Жилой дом Литер 11.		
						Общие данные. Ситуационный план.		ООО "Кубаньпроект"
Н.Контроль	Порчелли Е.		01.22					

Взам. инв. N

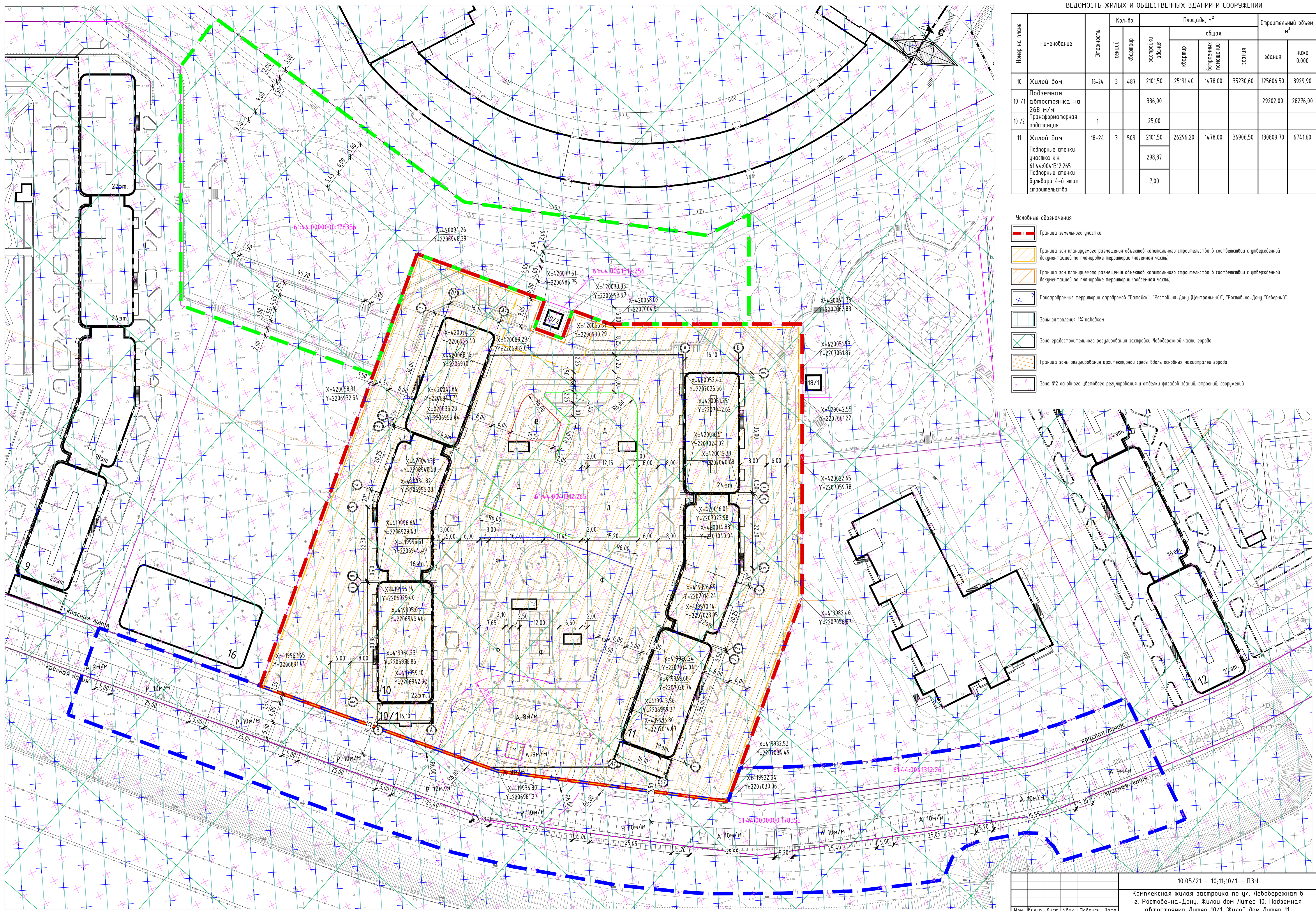
Подпись и дата

Инв. N док.

Номер на плане	Наименование	Этажность	Кол-во секций	Квадратр. застройкой здания	Площадь, м <sup>2</sup>			Строительный объем, м <sup>3</sup>		
					общая	вспомогательных помещений	зданий	зданий	ниже 0,000	
10	Жилой дом	16-24	3	4,87	2101,50	25191,40	1478,00	35230,60	125606,50	8929,90
10 /1	Подземная автостоянка на 268 м/м				336,00				29202,00	28276,00
10 /2	Трансформаторная подстанция	1			25,00					
11	Жилой дом	18-24	3	509	2101,50	26296,20	1478,00	36906,50	130809,70	6741,60
	Подпорные стенки участка к.н. 61:44:004:1312:265				298,87					
	Подпорные стенки бульвара 4-й этап строительства				7,00					

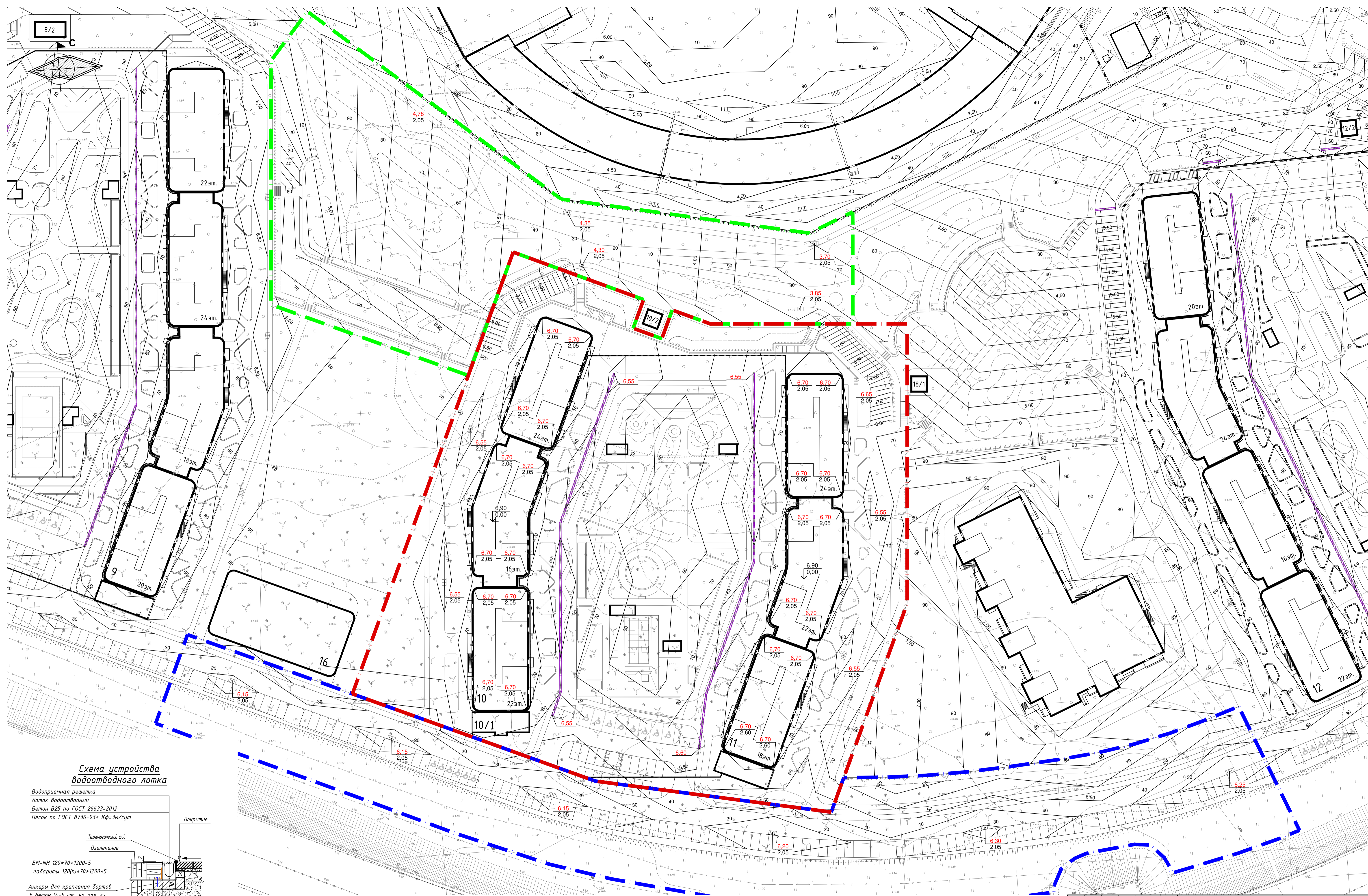
Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (наземная часть)
- Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (подземная часть)
- Приаэродромные территории аэродромов "Батайск", "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону (Северный)"
- Зоны заполнения 1% паводком
- Зона градостроительного регулирования застройки Левобережной части города
- Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города
- Зона №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений

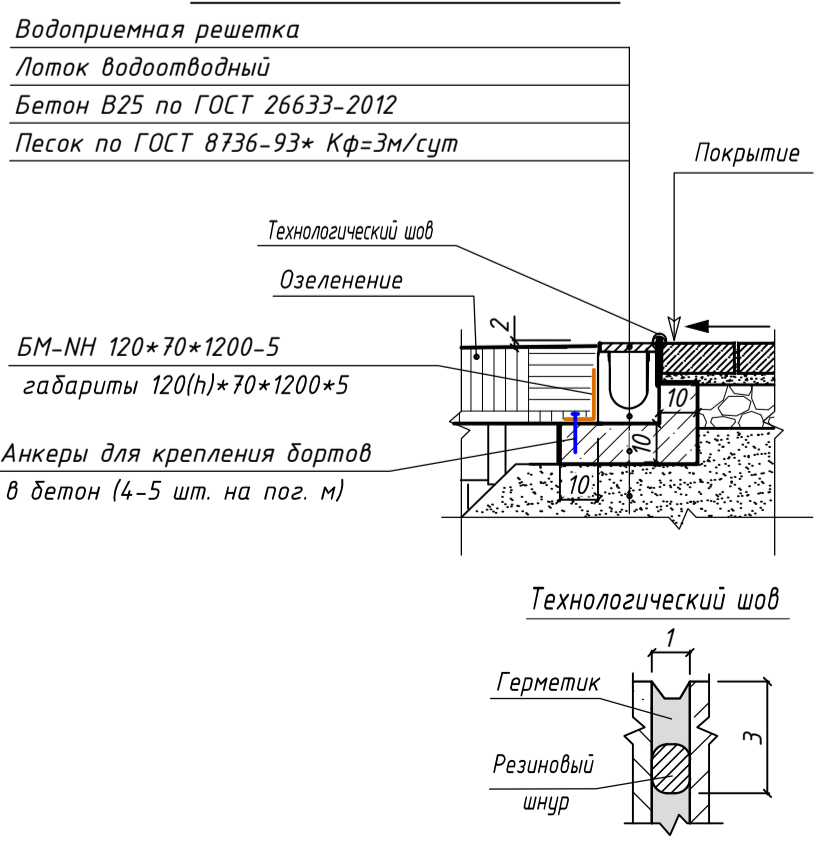


		10.05/21 - 10;11;10/1 - ПЭУ						
		Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Липер 10. Подземная автостоянка Липер 10/1. Жилой дом Липер 11.						
Изм.	Жолучи	Лист	№док.	Подпись	Дата	Склад	Лист	Листов
ГИП	Порчелли А.				01.22	Подземная автостоянка Липер 10/1.	П	2
ГАП	Порчелли Е.				01.22	Жилой дом Липер 11.		
Н.Контроль	Порчелли Е.				01.22	Схема планировочной организации земельного участка, М 1500		
							000 "Кубаньпроект"	





**Схема устройства водоотводного лотка**



**Условные обозначения и изображения**

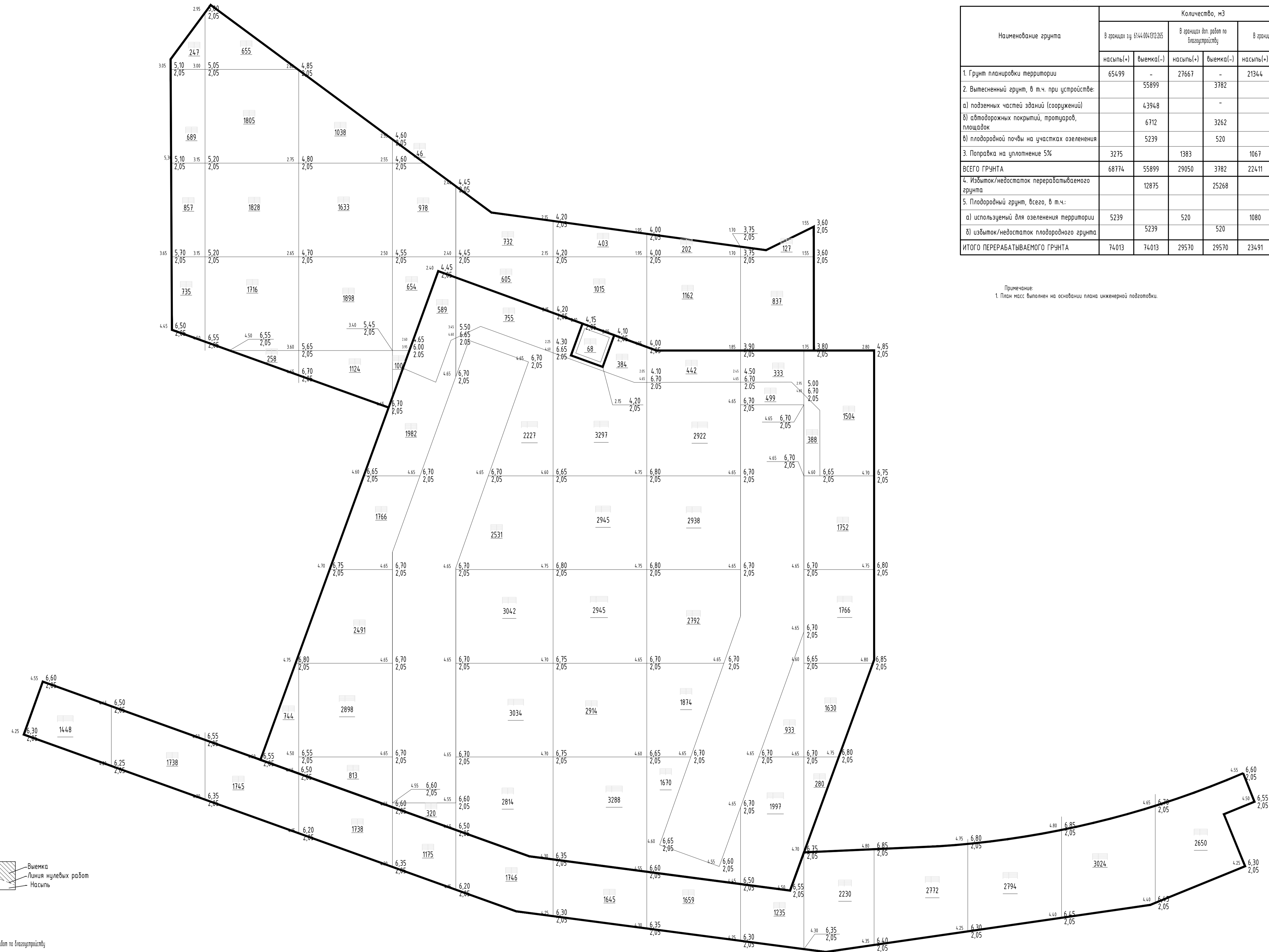
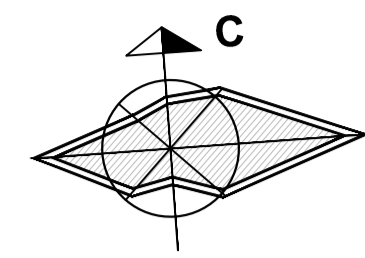
- 111.10 Проектная отметка
- 111.10 Существующая отметка
- 33.500 Абсолютная отметка 0.000 зданий

		10.05/21 - 10.11/10/1 - ПЭУ						
		Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом литер 10. Подземная автостоянка литер 10/1. Жилой дом литер 11.						
Изм.	Жолуч.	Лист	Надк.	Подпись	Дата	Этадия	Лист	Листов
ГИП	Порчелли А.	01.22				Подземная автостоянка литер 10/1.	П	3
ГАП	Порчелли Е.	01.22				Жилой дом литер 11.		
Н.Контроль		Порчелли Е.	01.22			План организации рельефа. М 1:500	000 "Кубаньпроект"	

Инф. N док. Подпись и дата. Взам. инв. N

Наименование грунта	Количество, м3					
	В границах эл. 6144-004/10/2/265		В границах доп. работ по благоустройству		В границах бульвара	
	насыпь(+)	выемка(-)	насыпь(+)	выемка(-)	насыпь(+)	выемка(-)
1. Грунт планировки территории	65499	-	27667	-	21344	-
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		55899		3782		3034
а) подземных частей зданий (сооружений)		43948		-		-
б) автомобильных покрытий, тротуаров, площадок		6712		3262		1954
в) плодородной почвы на участках озеленения		5239		520		1080
3. Поправка на уплотнение 5%	3275		1383		1067	
<b>ВСЕГО ГРУНТА</b>	<b>68774</b>	<b>55899</b>	<b>29050</b>	<b>3782</b>	<b>22411</b>	<b>3034</b>
4. Избыток/недостаток перерабатываемого грунта		12875		25268		19377
5. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:						
а) используемый для озеленения территории	5239		520		1080	
б) избыток/недостаток плодородного грунта		5239		520		1080
<b>ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА</b>	<b>74013</b>	<b>74013</b>	<b>29570</b>	<b>29570</b>	<b>23491</b>	<b>23491</b>

Примечание:  
1. План масс выполнен на основании плана инженерной подготовки.



**Условные обозначения.**  
 0.70 | 88.70 - проектные отметки  
 88.00 - отметки земли



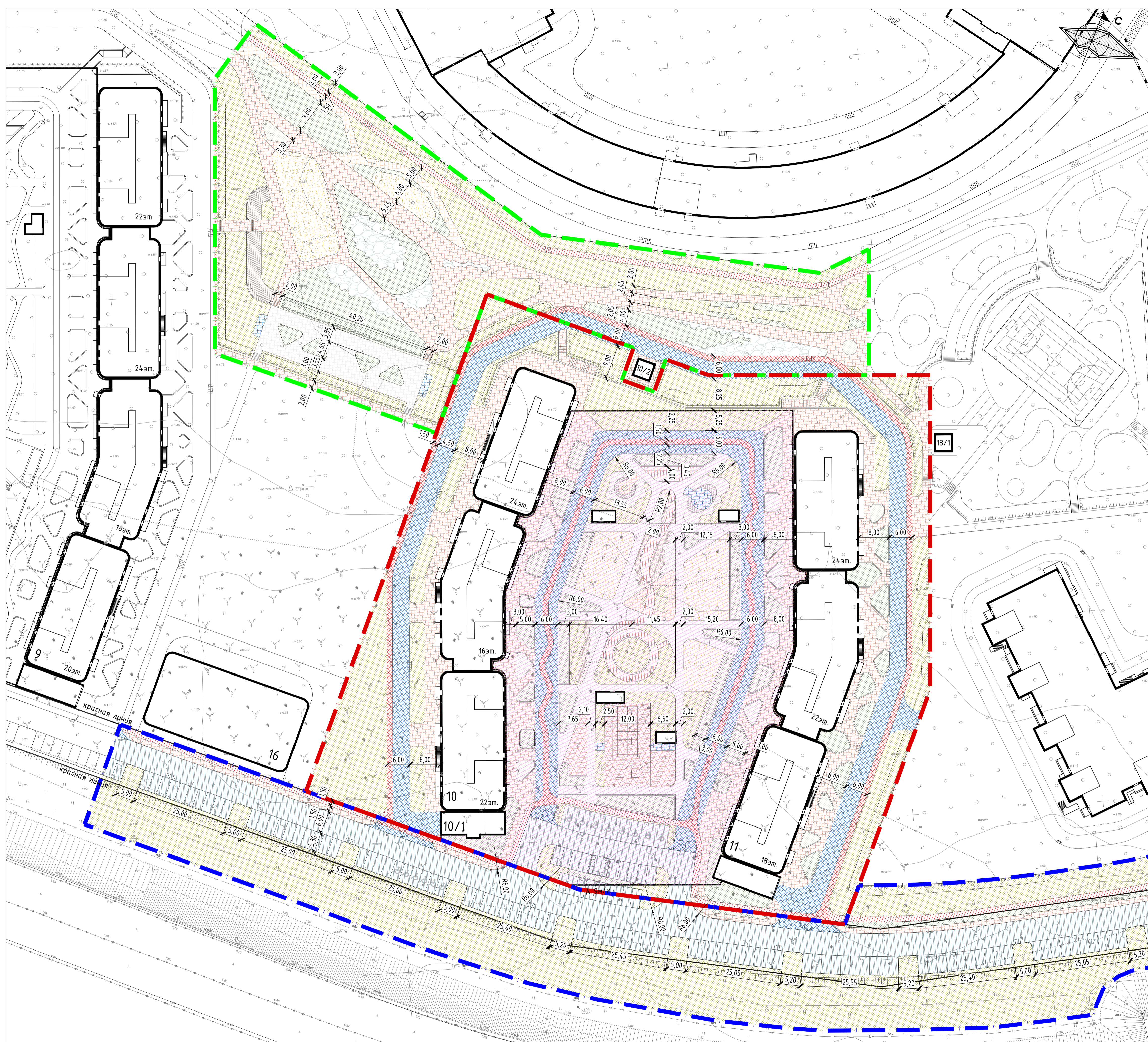
Насыль	Выемка	Итого	14 48	1738	1745	1738	1175	1746	1713	1659	1235	2230	2772	2794	3024	2650	Всего	27667

В границах эл. 6144-004/10/2/265		Насыль	Выемка	Итого	744	10539	320	14403	15773	12638	3762	7320	Всего	65499

В границах бульвара 4-й этап стр-ва		Насыль	Выемка	Итого	2528	6262	5693	1778	1337	1418	1364	964	Всего	21344

10.05/21 - 10.11/10/1 - ПЭУ			
Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 10. Подземная автостоянка Литер 10/1. Жилой дом Литер 11.			
Изм.	Жолуч.	Лист	Надк.
ГИП	Порцелли А.	01.22	
ГАП	Порцелли Е.	01.22	
Н.Контроль	Порцелли Е.	01.22	
Жилой дом Литер 10.			Стация
Подземная автостоянка Литер 10/1.			Лист
Жилой дом Литер 11.			Листов
План земляных масс. М 1:500			000 "Кубаньпроект"

Инф. N док. Подпись и дата. Взам. инв. N



Тип	Наименование	Обозначение на плане	Площадь покрытия, м²		
			В границах зу 6144.004.012.265	В границах Бульвара	В границах доп. работ по благоустройству
1	Проезды (асфальт) по грунту	[Hatching]	61,07	-	3493,91
2	Проезды (асфальт) по стилобату	[Hatching]	644,46	-	-
3	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту	[Hatching]	1553	272,96	75,34
4	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату	[Hatching]	1132,44	-	-
5	Тротуарная плитка (Туп1) по грунту	[Hatching]	-	23,78	-
	Тротуарная плитка (Туп2) по грунту	[Hatching]	-	196,08	-
	Тротуарная плитка (Туп3) по грунту	[Hatching]	1542,91	1759,95	363,37
	Тротуарная плитка (Туп4) по грунту	[Hatching]	-	461,87	-
6	Тротуарная плитка (Туп1) по стилобату	[Hatching]	46,03	-	-
	Тротуарная плитка (Туп2) по стилобату	[Hatching]	79,01	-	-
	Тротуарная плитка (Туп3) по стилобату	[Hatching]	1123,88	-	-
	Тротуарная плитка (Туп4) по стилобату	[Hatching]	888,72	-	-
7	Покрытие из деревянных спилов по грунту	[Hatching]	-	114,36	-
8	Покрытие из деревянных спилов по стилобату	[Hatching]	27,88	-	-
9	Площадки с резиновым покрытием по грунту	[Hatching]	-	-	-
10	Площадки с резиновым покрытием по стилобату	[Hatching]	396,88	-	-
11	Площадки с галькой по грунту	[Hatching]	-	428,74	-
12	Площадки с галькой по стилобату	[Hatching]	537,71	-	-
13	Покрытие для велосипедных дорожек по грунту	[Hatching]	51,92	274,77	327,38
14	Покрытие для велосипедных дорожек по стилобату	[Hatching]	96,35	-	-
15	Покрытие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по грунту	[Hatching]	473,97	149,22	22,50
16	Покрытие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по стилобату	[Hatching]	391,18	-	-
17	Деревянная щепа по грунту	[Hatching]	-	-	-
18	Деревянная щепа по стилобату	[Hatching]	89,45	-	-
19	Сухой ручей из камней по грунту	[Hatching]	-	430,47	-
20	Покрытие из террасной доски по грунту	[Hatching]	-	-	-
21	Покрытие из террасной доски по стилобату	[Hatching]	236,06	-	-
всего твердых покрытий:			9372,92	4112,20	4282,50
22	Рулонный газон	[Hatching]	316,53	1228,69	214,70
23	Рулонный газон	[Hatching]	976,63	-	-
24	Газон	[Hatching]	2584,06	2741,33	6055,09
25	Газон	[Hatching]	979,24	-	-
26	Цветник	[Hatching]	42,98	40,77	-
27	Цветник	[Hatching]	339,77	-	-
всего озеленения:			5239,21	4010,79	6269,79

10.05/21 - 10.11/10/1 - ПЭУ

Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 10. Подземная автостоянка Литер 10/1. Жилой дом Литер 11.

Изм.	Жолучи	Лист	Надк.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Порчелли А.			[Signature]	01.22	Подземная автостоянка Литер 10/1.	П	5
ГАП	Порчелли Е.			[Signature]	01.22	Жилой дом Литер 11.		
Н.Контроль	Порчелли Е.			[Signature]	01.22	Жилой дом Литер 10.		

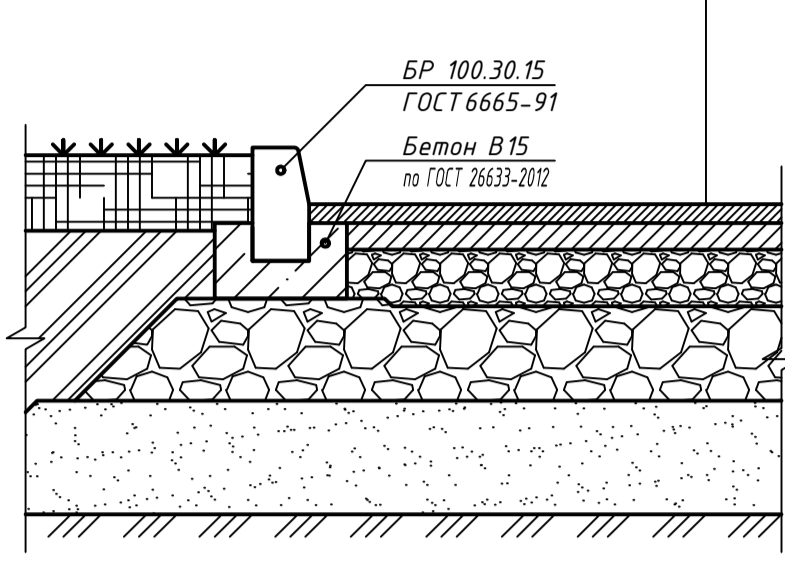
План покрытий. М 1:500

ООО "Кубаньпроект"

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

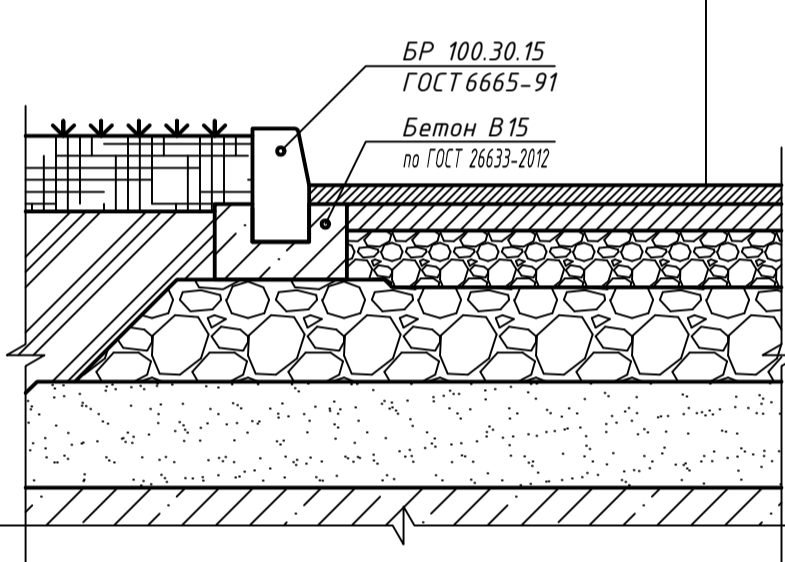
Проезды (асфальт) по грунту Тип 1

Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси ГОСТ 9128-97, тип Б марки II h = 5 см  
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7 см  
 Щебень розлив битума по щебню 0,8 л/м<sup>2</sup> (Фр20-40) марки 600 ГОСТ 8267-93\* h = 15 см  
 Щебень (Фр40-80(70)) марки 600 ГОСТ 8267-93\* h = 25 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



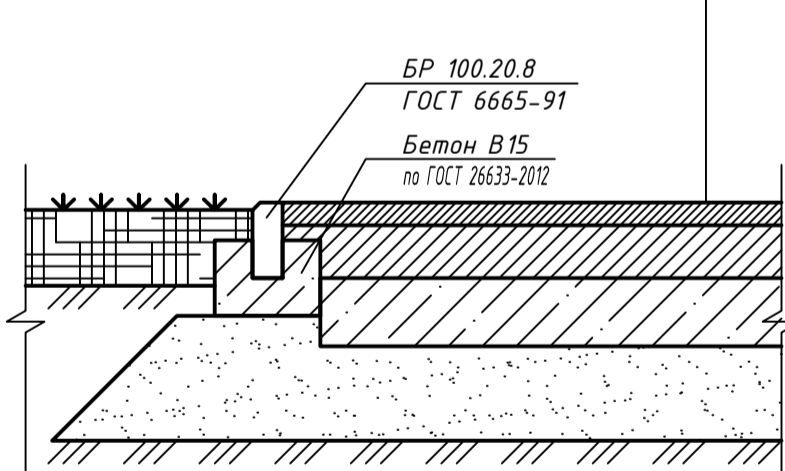
Проезды (асфальт) по стилобату Тип 2

Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси ГОСТ 9128-97, тип Б марки II h = 5 см  
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7 см  
 Щебень розлив битума по щебню 0,8 л/м<sup>2</sup> (Фр20-40) марки 600 ГОСТ 8267-93\* h = 15 см  
 Щебень (Фр40-80(70)) марки 600 ГОСТ 8267-93\* h = 25 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 0 - 25 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



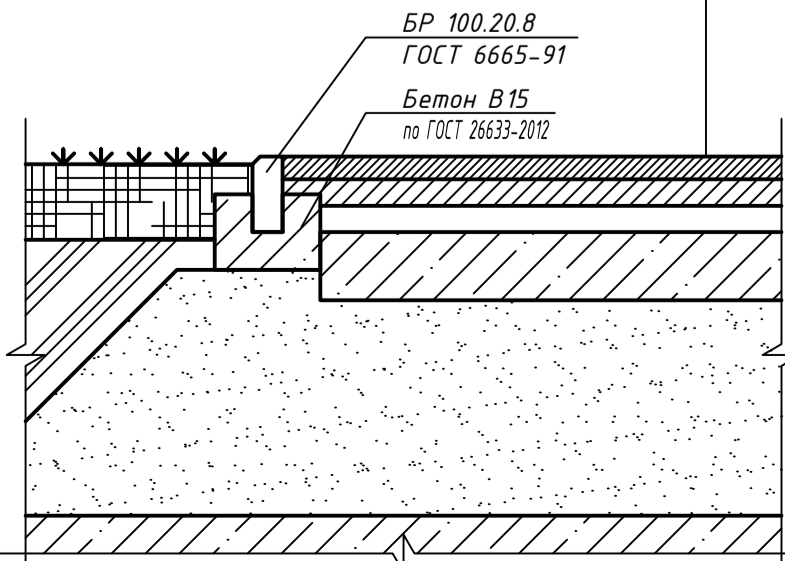
Покрывие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 15

Цветной (Покрывие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97\* h = 6 см  
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7 см  
 Песок по ГОСТ 8736-93\* Кф=1м/сут h = 7 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



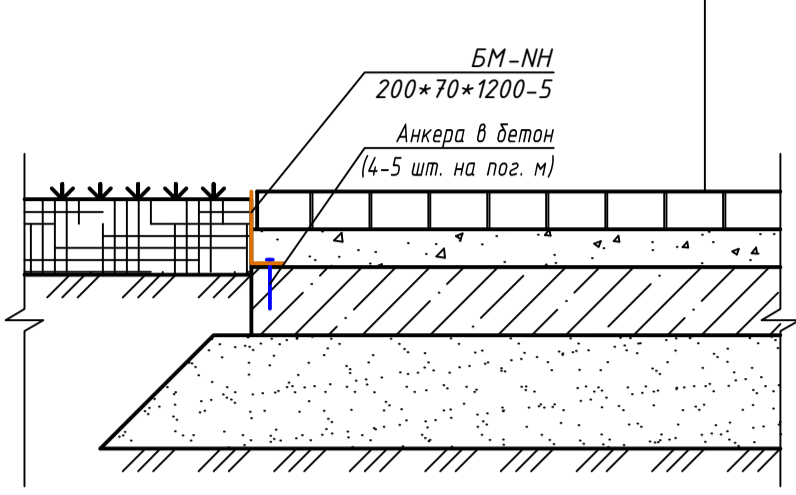
Покрывие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 16

Цветной (Покрывие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97\* h = 6 см  
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7 см  
 Щебень розлив битума по щебню 0,8 л/м<sup>2</sup> (Фр20-40) марки 600 ГОСТ 8267-93\* Кф=1м/сут h = 7 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 27 - 57 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



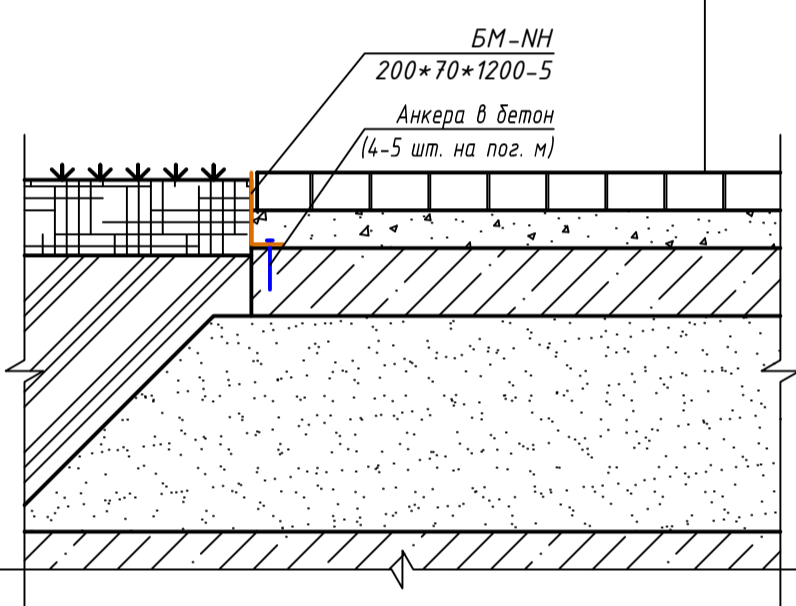
Тротуарная плитка по грунту Тип 3

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 10 см  
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 10 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



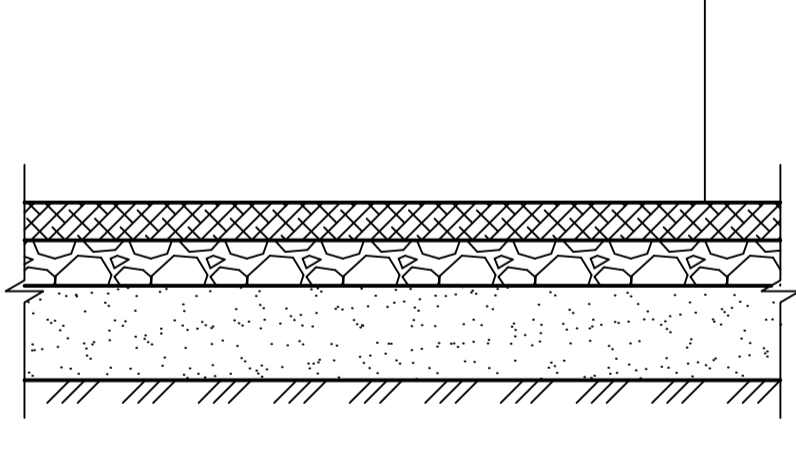
Тротуарная плитка по стилобату Тип 4

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 10 см  
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 27 - 57 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



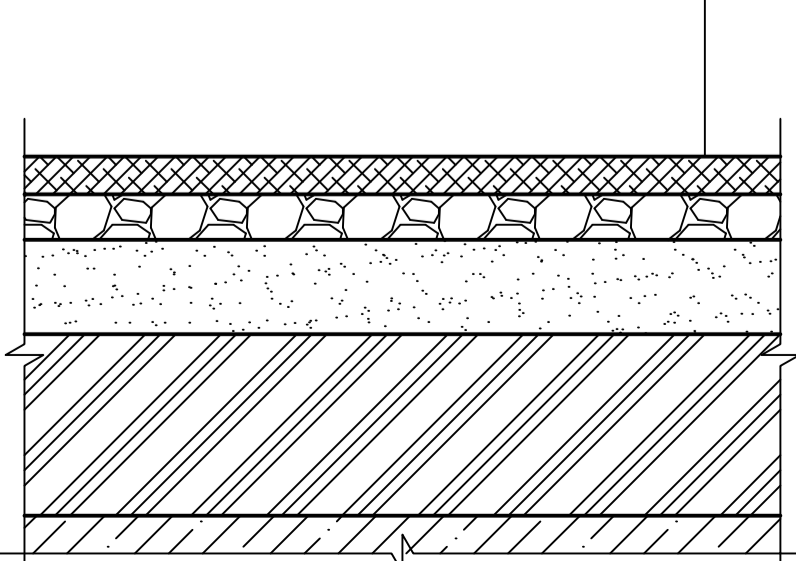
Деревянная щеля по грунту Тип 17

Щеля древесная хвойных пород (20-40 мм) натуральная, неокрашенная h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



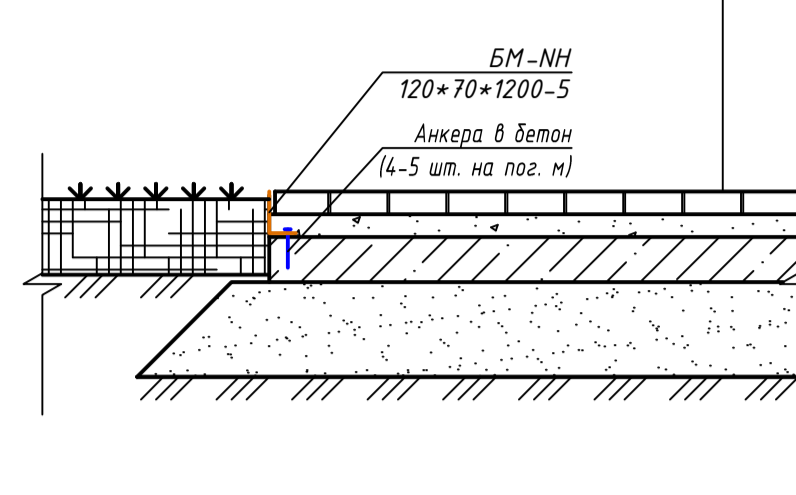
Деревянная щеля по стилобату Тип 18

Щеля древесная хвойных пород (20-40 мм) натуральная, неокрашенная h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 18 - 48 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



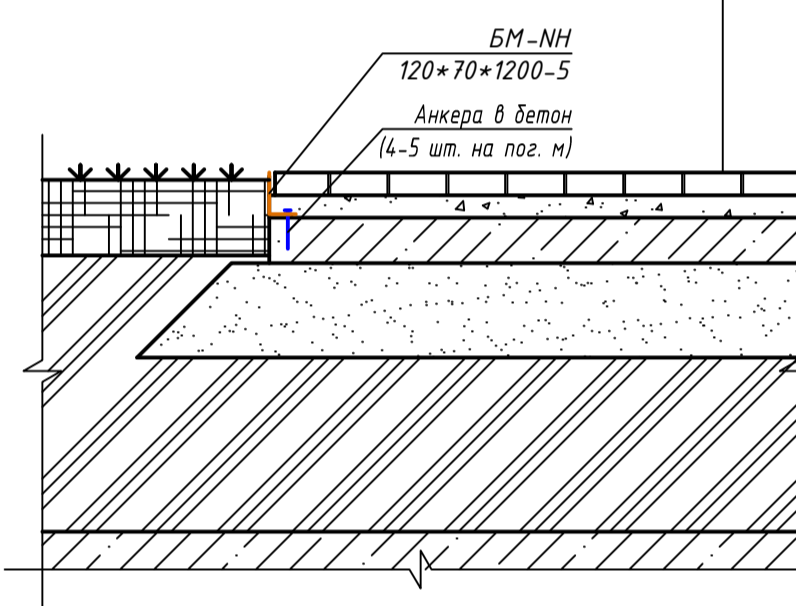
Тротуарная плитка по грунту Тип 5

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 6 см  
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 12 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



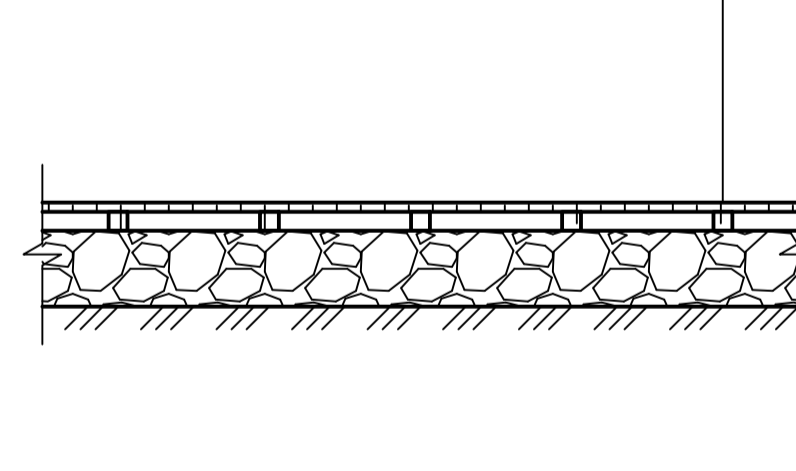
Тротуарная плитка по стилобату Тип 6

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 6 см  
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 12 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 11 - 41 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



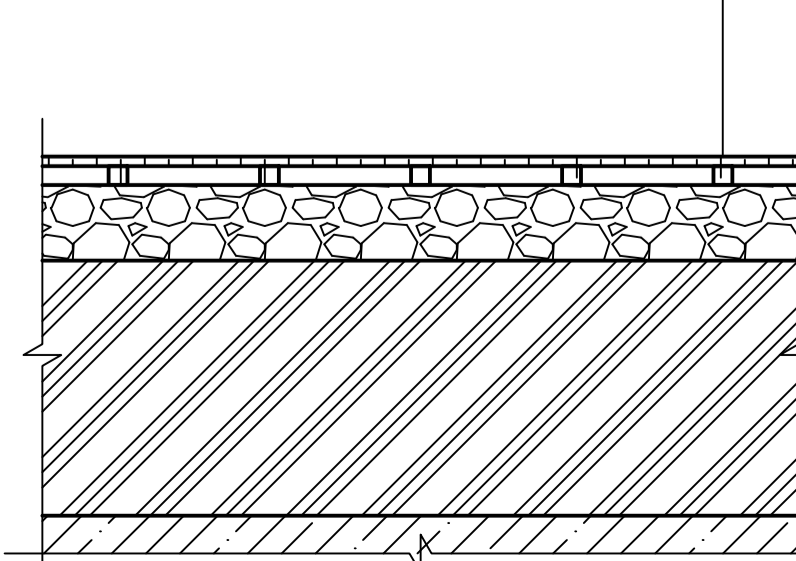
Покрывие из террасной доски по стилобату Тип 20

Террасный настил h = 2,5 см  
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5 см  
 Рез. опора Элефит (ЦинКо РУС, Россия), шаг 400мм  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



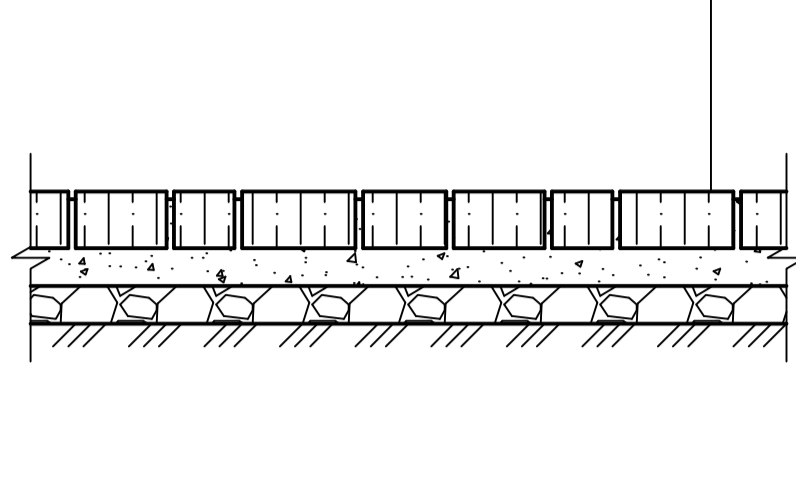
Покрывие из террасной доски по стилобату Тип 21

Террасный настил h = 2,5 см  
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5 см  
 Рез. опора Элефит (ЦинКо РУС, Россия), шаг 400мм  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 37,5 - 67,5 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



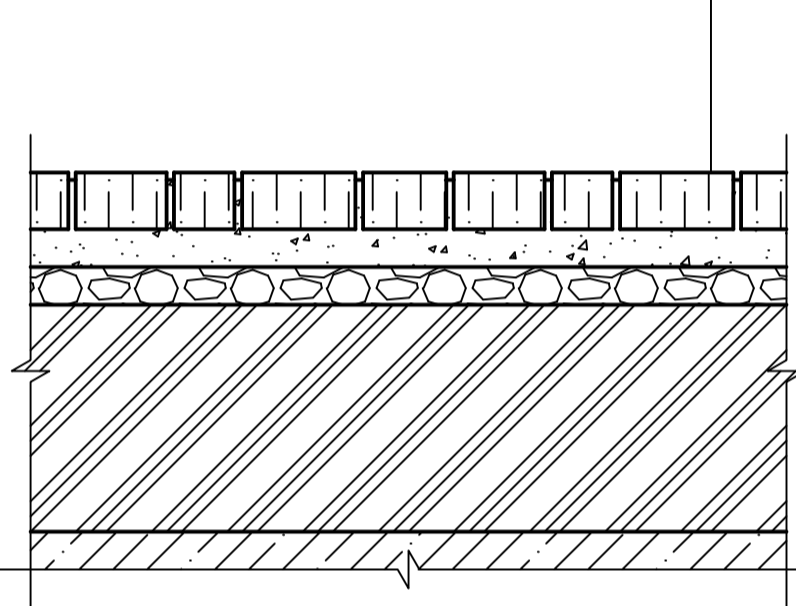
Покрывие из деревянных спилов по грунту Тип 7

Спил дерева (обработка антисептиком, нижняя часть смесью битума и резины) h = 15 см  
 Песчано-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



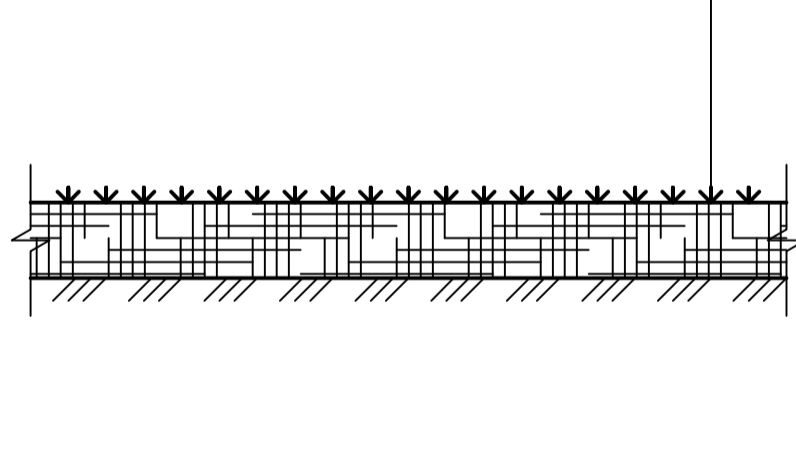
Покрывие из деревянных спилов по стилобату Тип 8

Спил дерева (обработка антисептиком, нижняя часть смесью битума и резины) h = 15 см  
 Песчано-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 30 - 60 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



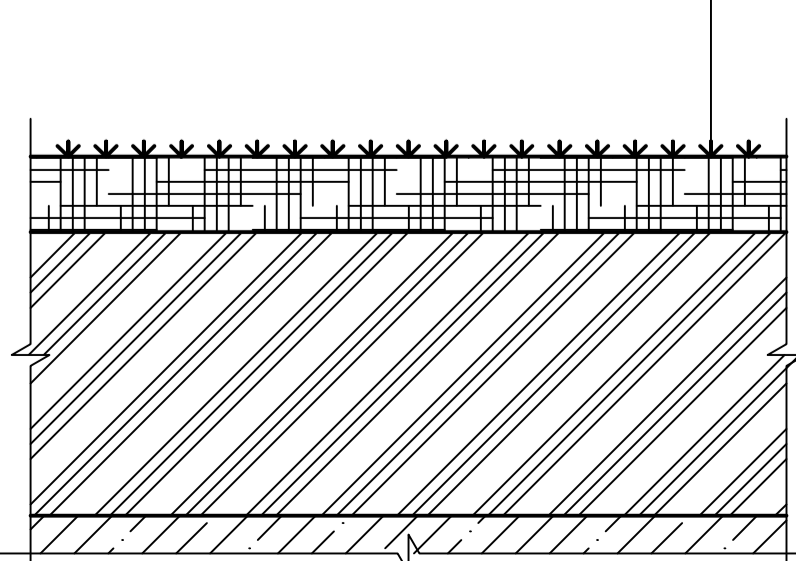
Рулонный газон по грунту Тип 22

Натуральное рулонное газонное покрытие  
 Грунт растительный h = 20 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



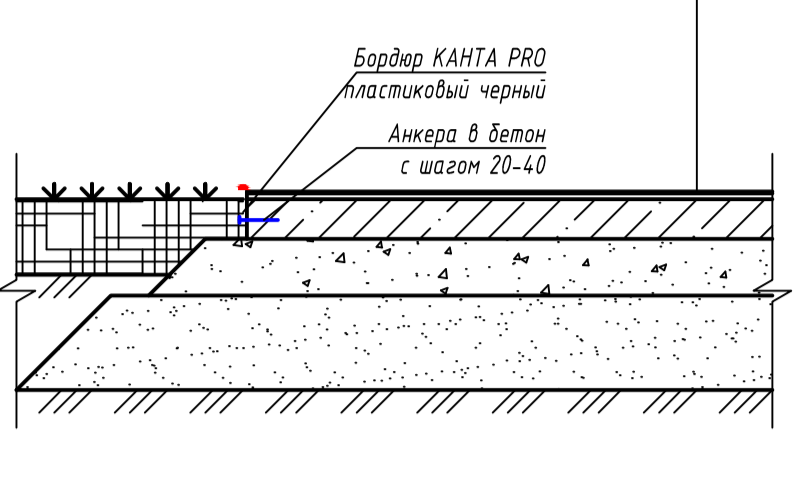
Рулонный газон по стилобату Тип 23

Натуральное рулонное газонное покрытие  
 Грунт растительный h = 20 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 45 - 75 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



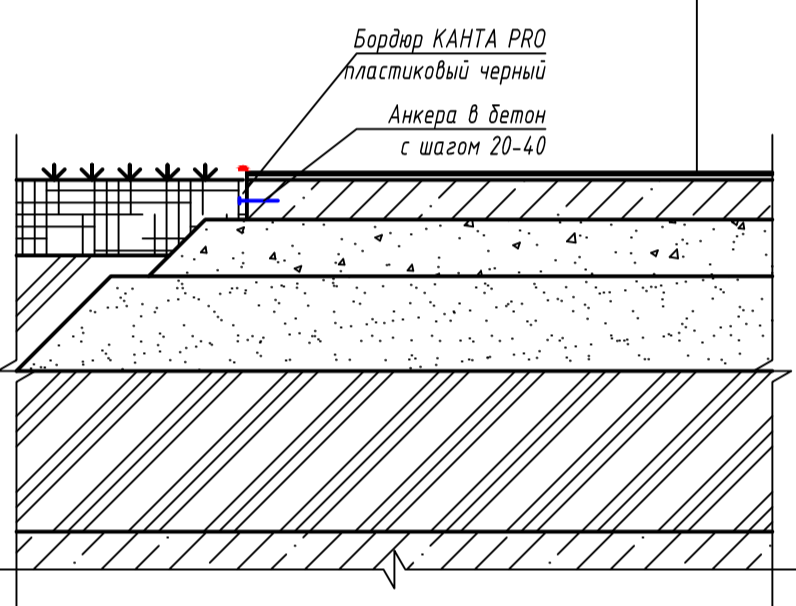
Площадки с резиновым покрытием по грунту Тип 9

Покрывие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5 см  
 Покрывие из черной резиновой крошки h = 3,5 см  
 Праймер для бесшовного резинового покрытия  
 Бетон В15 по ГОСТ 26633-2012 h = 10 см  
 Песчано-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 15 см  
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=3м/сут h = 25 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



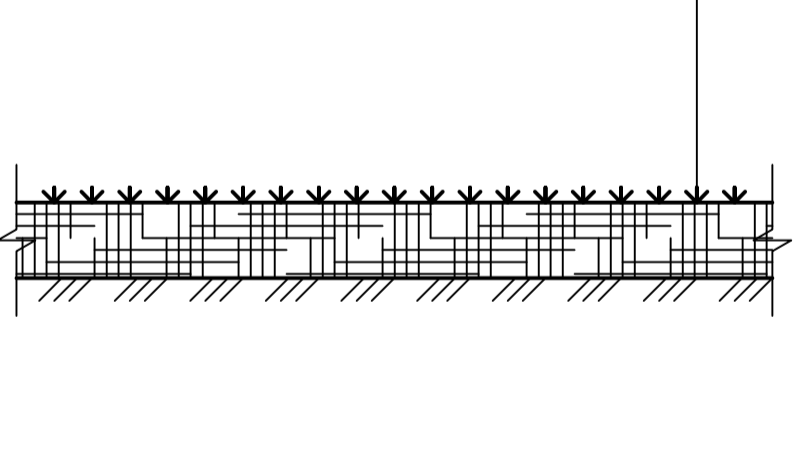
Площадки с резиновым покрытием по стилобату Тип 10

Покрывие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5 см  
 Покрывие из черной резиновой крошки h = 3,5 см  
 Праймер для бесшовного резинового покрытия  
 Бетон В15 по ГОСТ 26633-2012 h = 10 см  
 Песчано-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 15 см  
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=3м/сут h = 25 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 12 - 42 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



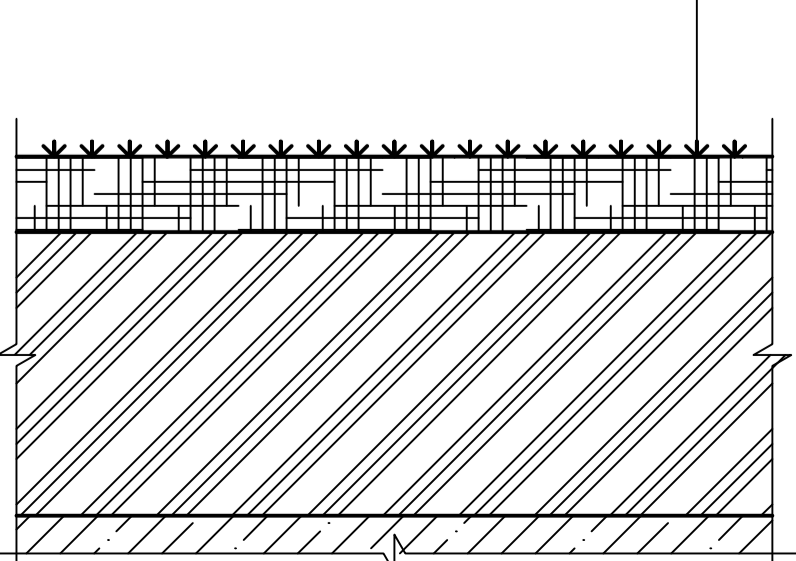
Газон по грунту Тип 24

КМУ Азофоска НРК 16:16:16 - 30 г/м<sup>2</sup>  
 Растительный состав:  
 Мятлик луговой - 40%  
 Полевика обыкновенная - 30%  
 Райграс пастбищный - 25%  
 Клевер белый - 5%  
 Грунт растительный h = 20 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



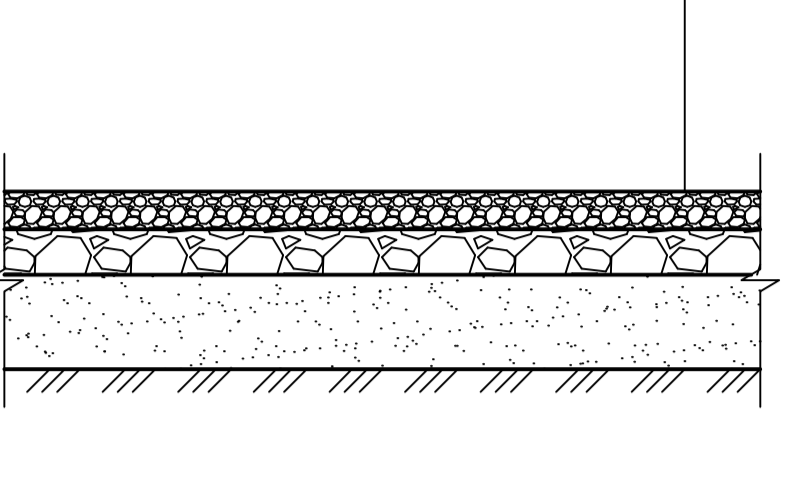
Газон по стилобату Тип 25

КМУ Азофоска НРК 16:16:16 - 30 г/м<sup>2</sup>  
 Растительный состав:  
 Мятлик луговой - 40%  
 Полевика обыкновенная - 30%  
 Райграс пастбищный - 25%  
 Клевер белый - 5%  
 Грунт растительный h = 20 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 45 - 75 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



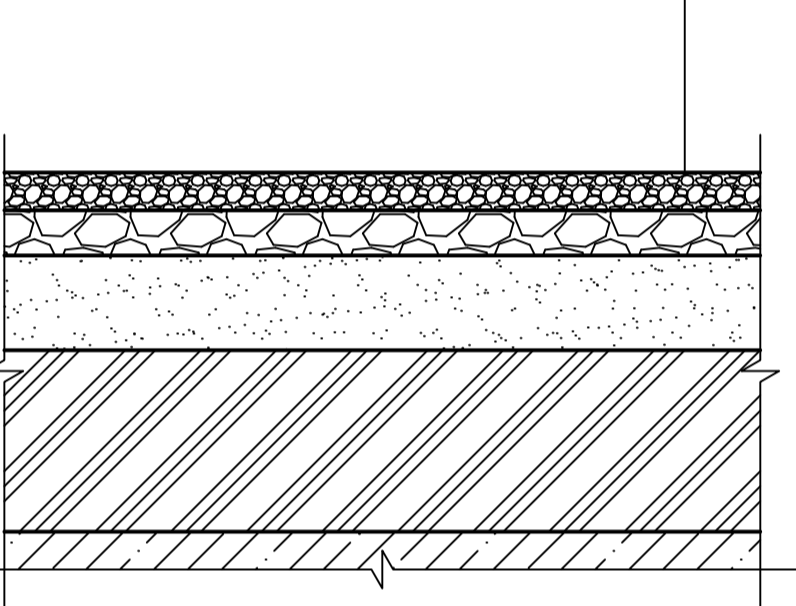
Покрывие с галькой по грунту Тип 11

Речная галька фракция 16-22 мм h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



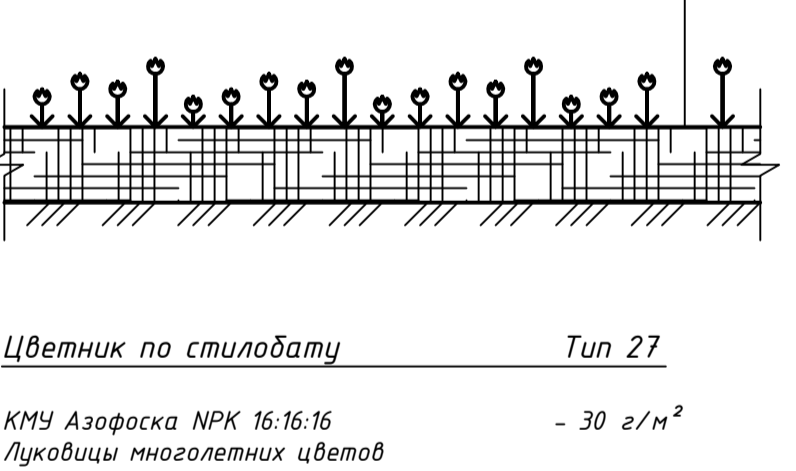
Покрывие с галькой по стилобату Тип 12

Речная галька фракция 16-22 мм h = 10 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль игольчатый 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 18 - 48 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



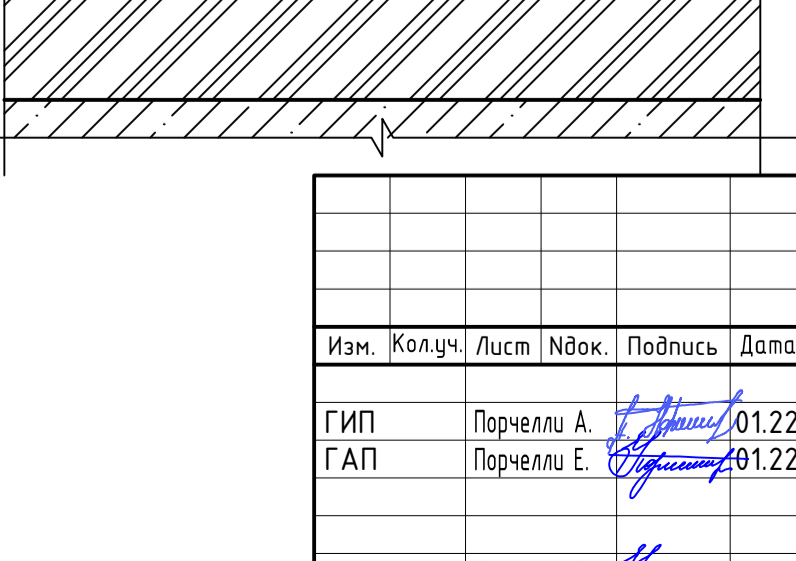
Цветник по грунту Тип 26

КМУ Азофоска НРК 16:16:16 - 30 г/м<sup>2</sup>  
 Луковичи многолетних цветов  
 Грунт растительный h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



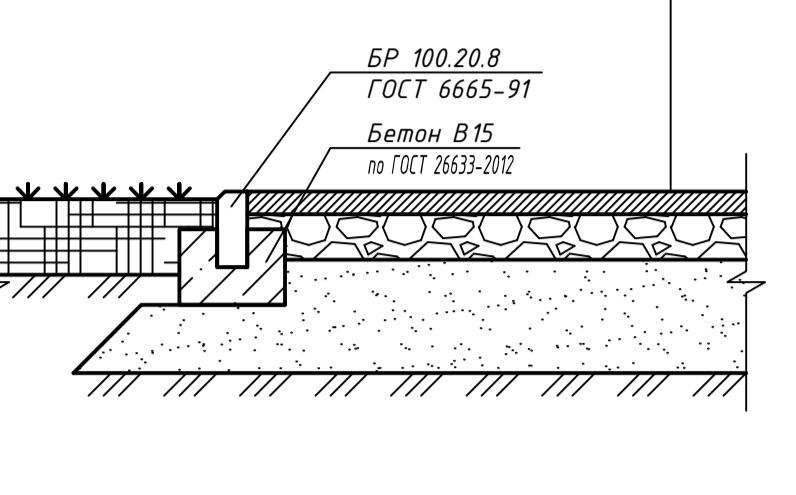
Цветник по стилобату Тип 27

КМУ Азофоска НРК 16:16:16 - 30 г/м<sup>2</sup>  
 Луковичи многолетних цветов  
 Грунт растительный h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 35 - 65 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



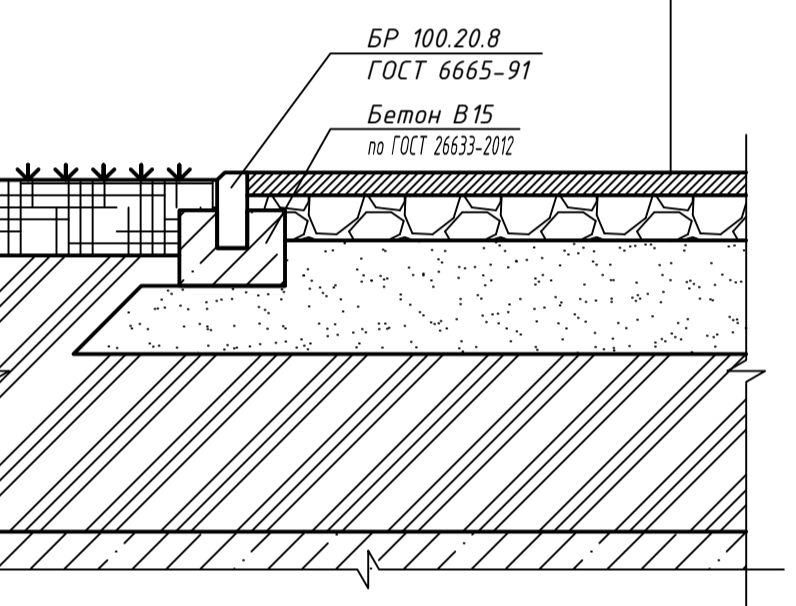
Покрывие для велосипедных дорожек по грунту Тип 13

Цветной (Покрывие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97\* h = 6 см  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Песок по ГОСТ 8736-93\* Кф=1м/сут h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



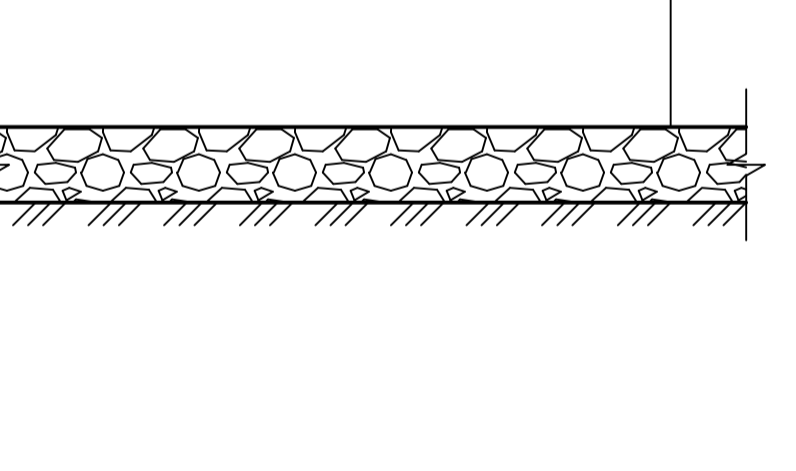
Покрывие для велосипедных дорожек по стилобату Тип 14

Цветной (Покрывие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97\* h = 6 см  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Песок по ГОСТ 8736-93\* Кф=1м/сут h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 17 - 47 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



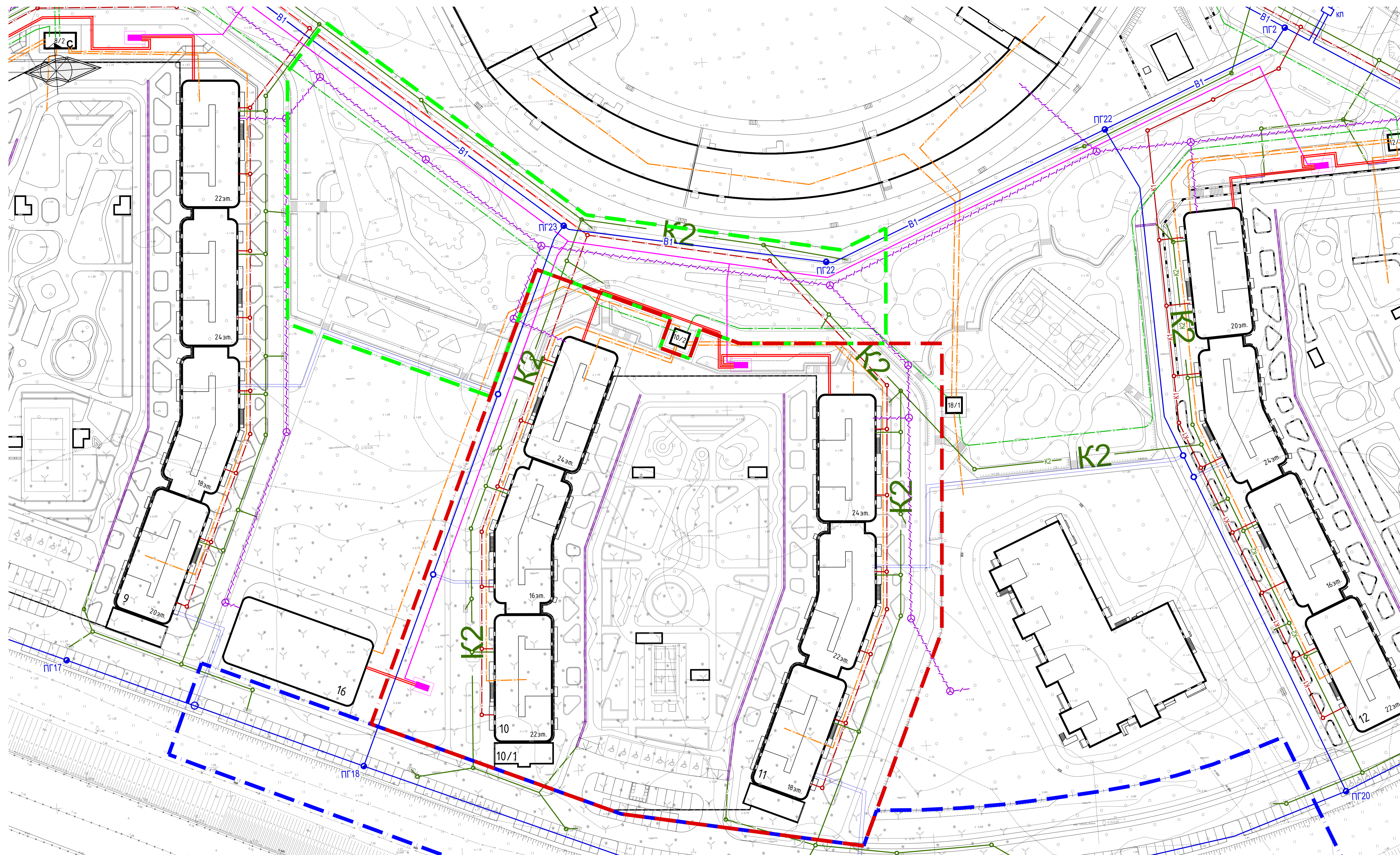
Сухой ручей из камней Тип 19

Гладкий природный камень h = 30 см  
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



Инф. N док. Подпись и дата. Взам. инф. N

10.05/21 - 10.11/10/1 - ПЭУ			
Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Липер 10. Подземная автостоянка Липер 10/1. Жилой дом Липер 11.			
Изм.	Жолуч.	Лист	Ндок. Подпись Дата
ГИП	Порчелли А.	01.22	
ГАП	Порчелли Е.	01.22	
Жилой дом Липер 10.		Склад	Лист
Подземная автостоянка Липер 10/1.		П	6
Жилой дом Липер 11.			
Конструкции покрытий.		000 "Кубаньпроект"	
Н.Контроль	Порчелли Е.	01.22	

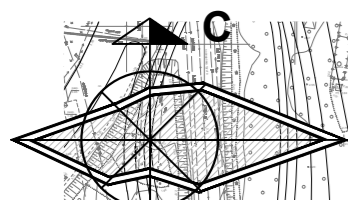


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Сети водоснабжения	
	Сети бытовой канализации	
	Сети ливневой канализации	
	Сети электроснабжения 10,0 кВ	
	Сети электроснабжения 0,4 кВ	
	Сети газоснабжения среднего давления	
	Сети газоснабжения низкого давления	
	Слаботочные сети	

		10.05/21 - 10.11/10/1 - ПЭУ						
		Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Липер 10. Подземная автостоянка Липер 10/1. Жилой дом Липер 11.						
Изм.	Жолучи	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Склад	Лист	Листов
ГИП	Порцелли А.				01.22	Подземная автостоянка Липер 10/1.	П	7
ГАП	Порцелли Е.				01.22	Жилой дом Липер 11.		
		Свободный план сетей инженерно-технического обеспечения. М			000 "Кубаньпроект"			
		1:500						

Инв. № док. Подпись и дата. Взам. инв. №



Точка подключения к наружным сетям газоснабжения среднего давления согласно №ТУ 00-61-0000000030934 от 02.03.2022

Точка подключения к наружным сетям ливневой канализации согласно ТУ №АД349/4 от 03.03.2022

Точка подключения сетей бытовой канализации этап 4.1-4.3

Точка подключения к наружным сетям водоснабжения согласно ТУ №363 от 09.02.2022

Точка подключения слаботочных сетей этап 4.1-4.3

Точка подключения сетей водоснабжения этап 4.2-4.3

Точка подключения сетей электроснабжения 0,4 кВ этап 4.1-4.3

Точка подключения к наружным слаботочным сетям согласно ТУ №РНД-02-05/48 от 11.02.2022

Точка подключения к наружным сетям электроснабжения 10,0 кВ согласно ТУ №862 от 03.03.2022, ТУ №863 от 03.03.2022

Точка подключения сетей ливневой канализации этап 4.3

Точка подключения сетей ливневой канализации этап 4.1

Точка подключения сетей газоснабжения низкого давления этап 4.1-4.3

Точка подключения сетей водоснабжения этап 4.1

Точка подключения к наружным сетям бытовой канализации согласно ТУ №363 от 09.02.2022

Точка подключения сетей водоснабжения этап 4.2-4.3

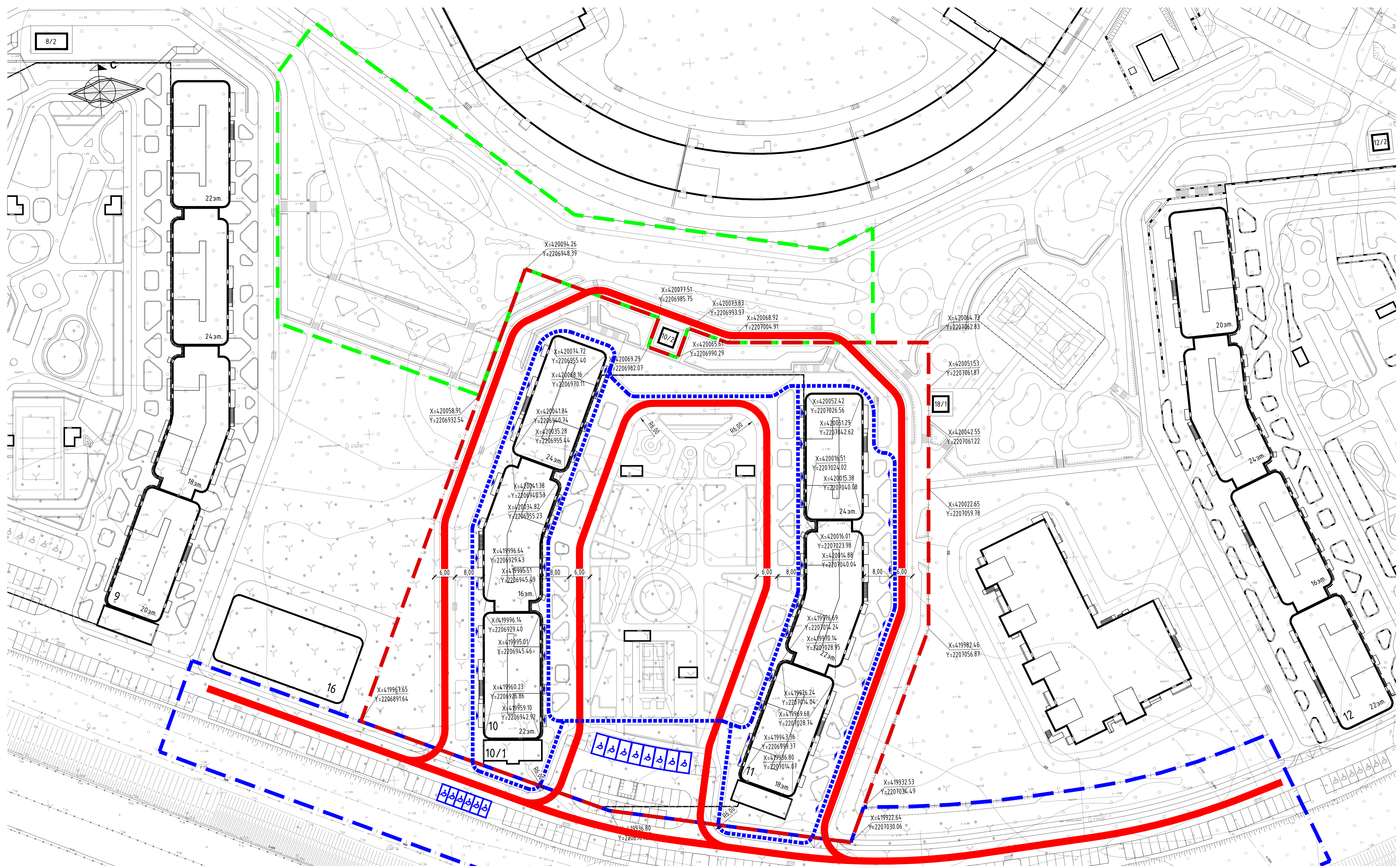
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

Обозначение	Наименование	Примечание
	Сети водоснабжения	
	Сети бытовой канализации	
	Сети ливневой канализации	
	Сети электроснабжения 10,0 кВ	
	Сети электроснабжения 0,4 кВ	
	Сети газоснабжения среднего давления	
	Сети газоснабжения низкого давления	
	Слаботочные сети	

КНС  
ЛОС  
КНС  
Резервуар  
КНС

					10.05/21 - 10;11;10/1 - ПЗУ				
					Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 10. Подземная автостоянка Литер 10/1. Жилой дом Литер 11.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№вок.	Подпись	Дата	Жилой дом Литер 10.	Стадия	Лист	Листов
ГИП				Порчелли А.	01.22	Подземная автостоянка Литер 10/1.	П	7.1	
ГАП				Порчелли Е.	01.22	Жилой дом Литер 11.			
					Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:2000			ООО "Кубаньпроект"	
Н.Контроль				Порчелли Е.	01.22				

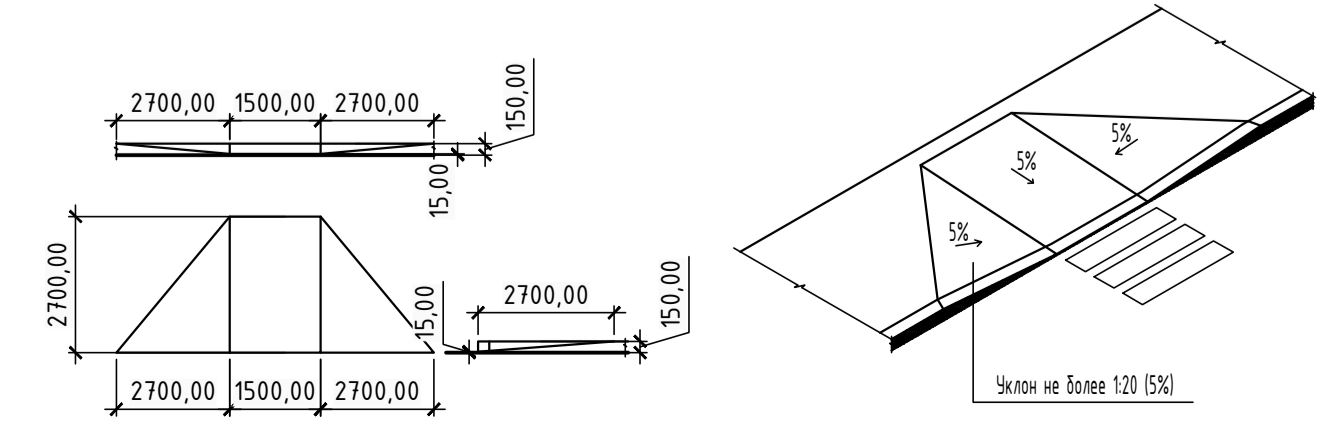
Инф. N док. Подпись и дата Взам. инв. N



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Именованное	Примечание
	Пути движения пожарных машин	
	Пути передвижения инвалидов	
	Пандус для удобства передвижения маломобильных групп населения	
	Стоянки личного транспорта маломобильных групп населения	Принято из расчета 10% от общего количества мест общего пользования

Схема устройства пандуса для инвалидов



- Настоящий проект разработан на основании:
  - Градостроительного кодекса Российской Федерации;
  - задания на проектирование.
- Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям СП 59.13330.2020 по доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
- Ширину пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах колесных предусмотреть не менее 2,0 м.  
Продольный уклон пути движения не должен превышать 5%.
- Высоту бордюров в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, выполнить высотой не более 0,015 м, обозначенных на листе - 
- В местах пересечения тротуаров и проезжих частей предусмотреть пандусы для удобства передвижения маломобильных групп населения.

		10.05/21 - 10.11/10/1 - ПЗУ		
		Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Липер 10. Подземная автостоянка Липер 10/1. Жилой дом Липер 11.		
Изм.	Колучи	Лист	Наок.	Подпись
ГИП	Порцелли А.	01.22		Подземная автостоянка Липер 10/1.
ГАП	Порцелли Е.	01.22		Жилой дом Липер 11.
Н.Контроль	Порцелли Е.	01.22		Схема путей подъезда к объектам пожарной техники и передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1500
		Сетка	Лист	Листов
		П	8	
		ООО "Кубаньпроект"		

Инф. N док. Подпись и дата. Взам. инф. N