

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Литер 4. Корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.

22007 – 4 – ПЗУ

Краснодар, 2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Литер 4. Корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.

22007 – 4 – ПЗУ

Директор

А.В. Порчелли

Главный инженер проекта

А.А. Тавакалян

Краснодар, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Обложка	
	Титульный лист	
22007-4-ПЗУ. С	Содержание тома	
22007-4-ПЗ.ПЗУ	<p>Текстовая часть:</p> <p>а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;</p> <p>б) 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;</p> <p>в) 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);</p> <p>г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;</p> <p>д) 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;</p> <p>е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;</p> <p>ж) описание решений по благоустройству территории;</p> <p>з) 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;</p> <p>и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;</p>	

						22007-4-ПЗУ.С			
Изм	К. уч.	Лист	№ док	Подпи	Дата	«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу: проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Черноусов А.А.			12.22		П	1	2
Н.контр		Порчелли Е.А.			12.22	ООО «АТЭК»			

Графическая часть:

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 инженерных сетей.
8. Схема инсолирования помещений. М 1:500.
9. Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500.
10. Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500.

22007-4-ПЗУ.С

Лист

2

Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
-----	--------	------	------	---------	------

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 и подземной автостоянкой Литер 4 корпус 1 (4-й этап строительства), 2 и 3(3-й этап строительства), расположен в новом, строящемся, жилом микрорайоне расположенного в северо-восточной части города, в Пролетарском административном районе города Ростов-на-Дону.

Территория, подлежащая комплексному развитию территории в соответствии с Решением о КРТ и Договором 20/1332-22 от 17.03.2022 г, расположена в границах участка с КН 61:44:0030616:1, в Ростовской области, в городе Ростов-на-Дону, проспект 40-летия Победы, 111.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 111 899 кв.м. или ~11,19 га, территория ограничена:

– с севера – свободными от застройки территориями, в границах которых, согласно карте функциональных зон из ПЗЗ предусмотрено прохождение магистральной улицы общегородской сети;

– с юга – существующими разно этажными жилыми домами, авторынок «Драйв»;

– с запада – проспект 40-летия Победы и расположенные за ней объекты не жилого назначения, магазин «Пятерочка», магазин Автозапчастей, складские помещения;

– с востока – существующая дорожная развязка в одном уровне.

В настоящее время вся рассматриваемая территория занята существующей луговой и древесно-кустарниковой растительностью, имеются навалы грунта. Территория не облагорожена и имеет явно криминогенный вид.

Территория имеет сложный рельеф. Уклон в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки колеблются от 78.00 м до 54.00.

Сеть инженерных коммуникаций представлена подземными линиями электрических сетей, проходящих вдоль западной границы участка, также сетями радио кабеля, водопровода, газоснабжения и электроснабжения, которые расположены в южной части участка. Растительность представлена зарослями камыша, отдельно стоящими акации, вяза, тополя. и кустарниками.

Опасных геологических процессов и паводковых вод на территории не наблюдается.

Геологическое строение рассматриваемого участка, гидрологические условия и коррозионная агрессивность, представлены в отчете 266 – 22 – ИГИ «Инженерно-геологические изыскания» выполненного ООО БКиГ «Донгеосервис» г. Ростов-на-Дону в 2022 году.

					22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ			
Изм	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата				
ГАП		Черноусов А.А		10.22	Пояснительная записка	Лит.	Лист	Листов
						П	1	
Н.контроль		Порчелли Е		10.22		ООО «АТЭК»		

Просадочные грунты на изучаемой территории распространены повсеместно и встречены от 1,4-4,3 м до глубины 9,2-10,3 м. Мощность просадочной толщи составляет 0,6-4,6 м. Просадка грунтов под действием собственного веса на участке составляет от 5,1 см до 9,79 см, таким образом площадка изысканий отнесена ко II (второму) типу грунтовых условий по просадочности.

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-61-3-10-0-00-2022-1929 проектируемый участок расположен в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

- 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 11488,00 кв.м.

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
- 3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						2

Согласно заключению по согласованию размещения и высоты объекта «Комплексная многоэтажная жилая застройка», расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, пр. 40 лет Победы, 111, от воинской части 41497 № 77/418/465 от 05.07.2022 объект с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 150м, как препятствие не окажет влияния на безопасность полётов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный). При этом максимальная абсолютная отметка в наивысшей точке проектируемых зданий - 138,0м.

- 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 11488,00 кв.м.

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

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

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

$H_{аэр}$ – высота аэродрома (88м).

Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1279). Ограничение по видам размещаемых объектов – запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно техническому отчету №7598-22 по определению координат ПЗ-90.02 объекта «Комплексная многоэтажная застройка по адресу пр. 40 лет Победы, 111, в городе Ростове-на-Дону» выполненному ООО «БТИ-Техпаспорт» в 2022г., размещение объекта в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону Северный».

- 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 11488,00 кв.м.

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

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

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

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

$H_{эр}$ – высота аэродрома (13,36м).

Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1282). Ограничение по видам размещаемых объектов – запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно техническому отчету №7598-22 по определению координат ПЗ-90.02 объекта «Комплексная многоэтажная застройки по адресу пр. 40 лет Победы, 111, в городе Ростове-на-Дону» выполненному ООО «БТИ-Техпаспорт» в 2022г., размещение объекта в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

- Земельный участок полностью расположен в границах территории объекта археологического наследия федерального значения «Некрополь городища «Кобякого» (61:44-8.696) (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия РО от 28.01.2021 № 20/01-01/358), площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11488,00 кв.м.

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2028 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11488,00 кв.м.

Согласно письму комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) № 20/1-8545 от 12.10.2022г., рассмотрен и согласован «План проведения спасательных археологических полевых работ на территории объекта археологического наследия федерального значения «Некрополь городища «Кобяково», на территории обследуемого земельного участка, с кадастровым номером 61:44:0030616:1, площадью 111899 кв.м, отведенного под проект «Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростове-на-Дону», разработанный ООО «Археологическое общество «Наследие» и получивший положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 29.08.2022 №833. Дополнительно сообщается, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0030616:1, отведенный под проект «Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростове-на-Дону», расположенному по адресу Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, п-кт 40-летия Победы, 111, расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия

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

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

(памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Приказ Министерства ЖКХ РО от 15.03.2012 №38 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны ВНС первого подъема»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11488, 00 кв.м.

В соответствии с п. 3.2.2.4 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

При этом на территории застройки проектом предусматривается размещение только объектов жилищного и социального назначения. Проект не предусматривает размещение вредных производств и иных источников загрязнений окружающей среды и микробного загрязнения подземных вод. Проектом предусмотрен организованный сбор дождевых сточных вод с поверхности тротуаров, проезжей части, плоскостных автостоянок и площадок дождеприёмными лотками и колодцами. С территории жилого района предусмотрен закрытый отвод бытовых и дождевых сточных вод с последующей их очисткой в соответствии с ТУ.

При проведении застройки размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, не предусмотрено.

В границах участка и в радиусе 1000 м от него, официально зарегистрированные скотомогильники, биотермические ямы и сибирезвенные захоронения отсутствуют.

На территории участка отсутствуют санкционированные/несанкционированные свалки ТБО.

Согласно разделу охраны окружающей среды, хозяйственная деятельность на данной территории не повлечет негативных воздействий на водовод, загрязнения почвы и подземных вод. В рамках разработки документации были проведены лабораторные измерения в рамках радиационного контроля, исследование почв, воздуха. В соответствии с имеющимися заключениями пробы соответствуют действующим нормативам, превышений предельных уровней концентрации вредных и загрязняющих веществ, микроорганизмов не выявлено. Согласно разделу охраны окружающей среды, хозяйственная деятельность на данной территории не повлечет негативных воздействий на водовод, загрязнения почвы и подземных вод.

- Земельный участок расположен в зоне №3 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						5

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 № 3 набора палитр цветового решения фасадов зданий муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» согласно приложению. Цвета фасадов подобраны из колерной группы №3 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 340 50 15, Акцентный цвет принят RAL White, Цвет цоколя принят RAL 000 20 00, цвет кровли принят RAL 060 30 10. 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.

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

Жители комплексной жилой застройки обеспечены необходимой социальной инфраструктурой в рамках разработки документации по планировке территории (постановление администрации №1022 от 10.10.2022 г).

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 Приложения №1 градостроительного плана земельного участка:

- Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями здания, строения, сооружения для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 85%.

Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями здания, строения, сооружения составляет 9764,8 кв.м, что составляет 85% от площади земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030616:228, общей площадью 11 488,00 кв. м. Проектом принята

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

площадь застройки подземной части 7275,4 м², что составляет 63% от площади земельного участка и не более 85%.

- Максимальный процент застройки (без учета подземной части) земельного участка 60%.

Максимальный процент застройки земельного участка составляет 6892,80 кв.м, что составляет 60% от площади земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030616:228, общей площадью 11 488,00 кв. м. Проектом принята площадь застройки 3613,66 м², что составляет 32% от площади земельного участка и не более 60%.

- Литер 4 корпус 1 имеет этажность 18 этажей; литер 4 корпус 2 имеет этажность 6, 9, 10 этажей, согласно с требованиями Приложения № 1 градостроительного плана земельного участка минимальный процент озеленения земельного участка для многоэтажной жилой застройки (код 2.6) составляет 25% и может быть уменьшен до 15% при разработке документации по планировке территории.

На проектируемы участок разработана документация по планировке территории утверждённая постановлением Администрации города Ростов-на-Дону №1022 от 10.10.2022 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), подлежащей комплексному развитию, расположенной по адресу: Ростовская область, город Ростов-на-Дону, пр-кт 40-летия Победы, 111 в границах участка с КН 61:44:0030616:1», в соответствии с которым минимальный процент озеленения земельного участка составляет 15%.

Минимальная площадь озеленения земельного участка составляет 1723,20 кв.м, что составляет 15% от площади земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030616:228, общей площадью 11 488,00 кв. м. В проекте площадь озеленения составляет 2302,14 кв.м, что составляет 20% от площади земельного участка.

- Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоэтажной жилой застройке (код 2.6) для размещения помещений обслуживания жилой застройки в границах территориальной зоны ПО-2 должна быть не более 15% от площади жилого дома.

Максимальная площадь встроенных помещений для размещения помещений обслуживания жилой застройки в многоквартирном жилом доме литер 4 корпус 1 может составлять 1747,13 кв.м что составляет 15 % от общей площади жилого дома равной 11647,50 кв.м. Проектируемая площадь встроенных помещений составляет 504,40 кв.м, что составляет 4,3 % от общей площади жилого дома.

Максимальная площадь встроенных помещений для размещения помещений обслуживания жилой застройки в многоквартирном жилом доме литер 4 корпус 2 может составлять 3675,57 кв.м что составляет 15 % от общей площади жилого дома равной 24503,00 кв.м. Проектируемая площадь встроенных помещений составляет 2196,50 кв.м, что составляет 9,0 % от общей площади жилого дома.

Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Изм.	Лист
№ докум.	Подпись
Дата	

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 Пролетарскому административному району города и согласно карте функциональных зон расположен в планируемой жилой зоне.

В соответствии со схемой границ территориальных зон, Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 (ред. от 25.10.2022), в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт 40-летия Победы, 111 (61:44:0030616:1) статьей 21 установлена территория, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Документация по планировке территории разрабатывалась на основании договора о комплексном развитии незастроенной территории № 20/1332-22 и была утверждена постановлением Администрации города Ростова-на-Дону №1022 от 10.10.2022.

Согласно выписке, из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0030616:229, категория земель под размещение объекта проектирования – земли населенных пунктов, разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, хранение автотранспорта.

В соответствии с п. 9 Задания на проектирование изменение 1, освоение территории жилой застройки предусматривается отдельными этапами строительства:

этап строительства 3 – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями Литер 4 корпус 2; Подземная автостоянка Литер 4 корпус 3;

этап строительства 4 – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями Литер 4 корпус 1.

На момент сдачи в эксплуатацию этапа 3 предполагается строительная готовность этапа 4 до отм. 0,000 включительно. 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 третьего этапа строительства, все внутридворовое благоустройство уже будет выполнено.

В рамках освоения данной территории в границы благоустройства входит часть земельного участка 61:44:0030616:225, включающие объекты и территории, необходимые для полноценного функционирования объекта, на которых расположены - подъездные пути (улицы местного значения), пожарные проезды, участки благоустройства.

В связи с тем, что на рассматриваемой территории утверждена документация по планировке территории (постановление администрации №1022 от 10.10.2022), коэффициент использования территории не

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

устанавливается на земельные участки на которые распространяется действие утвержденной документации по планировке территории.

Расчетное количество населения на рассматриваемой территории принято из расчета 40 м² на человека, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (постановление администрации №1022 от 10.10.2022г.), следовательно для Литера 4 корпус 1,2 население составит:

$$(7127,90+13956,10)/40 = 527 \text{ человек, где}$$

- 7127,90 – общая площадь квартир Литер 4 корпус 1;

- 13956,10 – общая площадь квартир Литер 4 корпус 2;

В нижних этажах жилых домов расположены помещения обслуживания населения, в составе которых в литере 4 корпус 1 предусмотрено отделение связи, в литере 4 корпус 2 предприятие бытового обслуживания и непродовольственный магазин товаров первой необходимости.

Параметры объектов капитального строительства уточнены при проектировании и не превышают максимально допустимых величин, установленных в документации по планировке территории (постановление администрации №1022 от 10.10.2022г.).

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

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 61:44:0030616:229, общей площадью 11 488 кв. м, должно составлять не более 9764,8 кв. м, проектом принята площадь застройки подземной части 7275,4 м², что составляет 63 %, что не превышает максимально допустимый процент.

Процент озеленения составляет 20% 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 №1022 от 10.10.2022г.)

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

Кадастровый номер земельного участка 61:44:0030616:229, общей площадью 11 488,00 кв. м.

1.5. 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.

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

Основная задача по инженерной подготовке территории сводится к организации рельефа вертикальной планировкой с целью отвода поверхностных вод с благоустраиваемой территории проектируемого объекта, а также обеспечения безопасных условий парковки и маневрировании автотранспорта на устраиваемом асфальтобетонном покрытии площадки.

В целях обеспечения уровня благоустройства и выполнения санитарно-гигиенических требований предусматриваются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- а) вертикальная планировка;
- б) организация стока поверхностных вод.

Так же инженерная подготовка территории включает в себя:

а) устройство временных дорог и проездов, действующих на момент строительства по трассам и разрезам проектируемых дорог и проездов, с учетом основания необходимого для дальнейшей эксплуатации ;

б) Прокладка и подключение к инженерным сетям водопровода, канализации и электроснабжения для нужд строительства по постоянной схеме, до осуществления благоустройства территории и устройства твердых покрытий;

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ООО БКиГ «Донгеосервис» г. Ростов-на-Дону в 2022 году, непосредственно на площадке работ временных или постоянных водоемов не зафиксировано. При бурении скважин в июне–июле 2022 г. подземные воды установились на глубинах 9,00-19,40 м. По совокупности инженерно-геологических условий (геоморфологическое положение, стратиграфолитологические особенности отложений, глубина залегания подземных вод) участок отнесен к III категории сложности инженерно-геологических условий для строительства. При строительстве учесть возможное появление воды в результате утечек воды из водонесущих коммуникаций и провести мероприятия по организованному сбору и отводу дождевых вод, а также выполнить гидроизоляцию подземных частей зданий.

Нормативная глубина промерзания грунтов 0,69 м.

Территория имеет сложный рельеф. Уклон в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки колеблются от 78.00 м до 54.00.

1.6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

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 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 0,1 м с учетом:

1. Природных условий
2. Строительных и технологических требований
3. Размещения транспортных путей
4. Условий организации стока поверхностных вод

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						10

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.

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 техническими условиями Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону №АД1142/4 от 21.10.2022г.

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

1.7. 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 5-8 метров, ширина проезда 4,2 – 6,0 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 25.10.2022 года, минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, составляет 10% от площади земельного участка. Площадь проектируемого земельного участка 11 488,00 кв. м, соответственно минимальная площадь площадок благоустройства для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна составлять не менее 1 148,80 кв.м.

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

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

Расчет площадок благоустройства:

Наименование площадки	Площадь участка, кв.м	Количество, кв.м	
		Нормативное*	Проектное
Для игр детей	11488,00	251	299
Для отдыха взрослых		116	128
Для занятий физкультурой		764	781
Для хозяйственных целей		18	18

* С учетом требований Таблица 8.1 – «Удельные площади элементов благоустройства жилого микрорайона» СП 476.1325800.2020.

Проектом принято 1226 кв.м площадок благоустройства, что составляет 10,7% от площади участка, и соответствует нормативам.

Расстояния от площадок приняты согласно п.7.5 СП 42.13330.2016, и составляют не менее 10 м. Площадки для занятий физкультурой предусмотрены с наименьшими шумовыми характеристиками, такие как настольный теннис, воркаут, уличные тренажеры.

В соответствии с п. 5.2. не менее 15% озеленения земельного участка размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные 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 проектируемого жилого дома Литер 4 корпус 1 и 2, 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.	61:44:003 0616:229/ 11 488 кв.м	4/1	1 149	416	1 723 (15%)	782,74 //443,00
		4/2		810		1519,40 //860,00

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

	ИТОГО			1226		2302,14 (20 %) //1303,00 (11 %)
--	-------	--	--	------	--	--

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение придомового пространства жилых домов, предусмотрены площадки для игр детей, занятий физкультурой, отдыха взрослых и хозяйственных целей. 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.

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 0,005 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.

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

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

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 3,08 м³/год, следовательно для литеры 4 корпус 1 и 2 с населением 527 человек требуется:

$$527 \times 3,08 / 365 = 4,5 \text{ м}^3/\text{сутки}$$

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 4 мусорных контейнеров. С целью предотвращения на территории массового скопления птиц, все контейнеры выполнены с крышками, удобными для открывания и транспортировки контейнеров.

1.8. 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 активными 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.

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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						14

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.

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

Все заложенные в проекте решения транспортной инфраструктуры и поперечные профили улиц и дорог выполнены с учетом утвержденной документации по планировке территории (постановление администрации №1022 от 10.10.2022г.). 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 Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, в редакции от 22.02.2022, 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., где для планируемого населения в 527 человек требуется:

$527 * 270 / 1000 = 142$ мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов.

Проектом предусмотрено размещение в подземном пространстве, Литера 4 корпус 3, стоянки на 171 мест, позволяющей на 100 % обеспечить расчетное население проектируемого жилого дома.

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 22.02.2022, 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, где для Литера 4 необходимо:

$527 * 60 / 1000 = 32$ машиномест

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ

Проектом предусмотрено 35 машиномест на территории земельного участка жилого, на внешней стороне, в пространстве прилегающем к смежным территориям бульвара и улично-дорожной сети.

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 22.02.2022, 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) составляют:

Наименование ОКС	Общая площадь офисных помещений	Расчетные параметры	Временные автостоянки	
			Необходимо по расчету	Принято проектом
Литер 4 корпус 1, в том числе:	504,40		13	13
3.2.3 - Оказание услуг связи (отделение связи, офис телефонного оператора)	120,00	1 место на 200 м2 общей площади	1	1
3.3. Объекты коммунально-бытового обслуживания (солярий).	50,00	1 место на 10 м2 общей площади	5	5
4.1-Деловое управление (размещения органов управления производством, торговлей)	234,4	1 место на 50 м2 общей площади	5	5
4.4- Магазины по продаже товаров эпизодического спроса	100,00	1 место на 60 м2 общей площади	2	2
Литер 4 корпус 2	2196,50		32	32
3.2.2 - Оказание социальной помощи населению (действия в сфере социального обслуживания по оказанию постоянной, периодической, разовой помощи, в том числе срочной помощи, гражданину в целях улучшения условий его жизнедеятельности)	881,50	1 место на 200 м2 общей площади	4	4
3.3. - Объекты коммунально-бытового обслуживания	130,00	1 место на 1 рабочее место приемщика	3	3

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

(мастерские, ателье, парикмахерские (3 раб мест)				
4.1-Деловое управление (помещения обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность)	925,00	1 место на 50 м2 общей площади	18	18
4.2-Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров продовольственной группы	130,00	1 место на 40 м2 общей площади	3	3
4.4- Магазины (непродовольственный магазин товаров первой необходимости)	130,00	1 место на 30 м2 общей площади	4	4
Итого	2700,90		45	45

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 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,
 $45 \cdot 10\% + 35 \cdot 10\% = 8$ машиномест (в том числе 4 (5%) машиноместа 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 251 парковочных мест.

- 45 парковочных мест для временного хранения автомобилей, требуемых для обслуживания встроенно-пристроенных помещений, на открытых площадках в карманах улиц и дорог (в том числе 4 мест для маломобильных групп населения);

- 32 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД, на открытых площадках в карманах улиц и дорог (в том числе 4 места для маломобильных групп населения);

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						17

- 3 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД литер 5, на открытых площадках в карманах улиц и дорог;
- 171 парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов жилых домов в подземной автостоянке литер 4 корпус 3.

Парковки в карманах улиц и дорог размещаются группами не более 10 машиномест каждая. Решения по обеспечению санитарного разрыва от зданий, сооружений до парковочных мест соответствует действующим нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

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.

Основные показатели по застройке.

Основные показатели по этапам 3 и 4

№	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Площадь в границах благоустройства участка	14 770,81	
	Площадь земельного участка № 61:44:0030616:229	11 488,00	100
	Площадь участка в границах дополнительных работ по благоустройству, в том числе:	3 282,81	
	- площадь части земельного участка с КН 61:44:0030616:225 (улично-дорожная сеть, благоустройство территории)	3 282,81	
2	Площадь застройки, в том числе	3 613,66	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0030616: 229	3 613,66	31
3	Площадь покрытий, в том числе	8 282,33	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0030616: 229	5 572,20	49
	- в границах дополнительных объемов по благоустройству	2 710,13	
4	Площадь озеленения участка: в том числе	2 874,82	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0030616: 229	2 302,14	20
	- в границах дополнительных объемов по благоустройству	572,68	

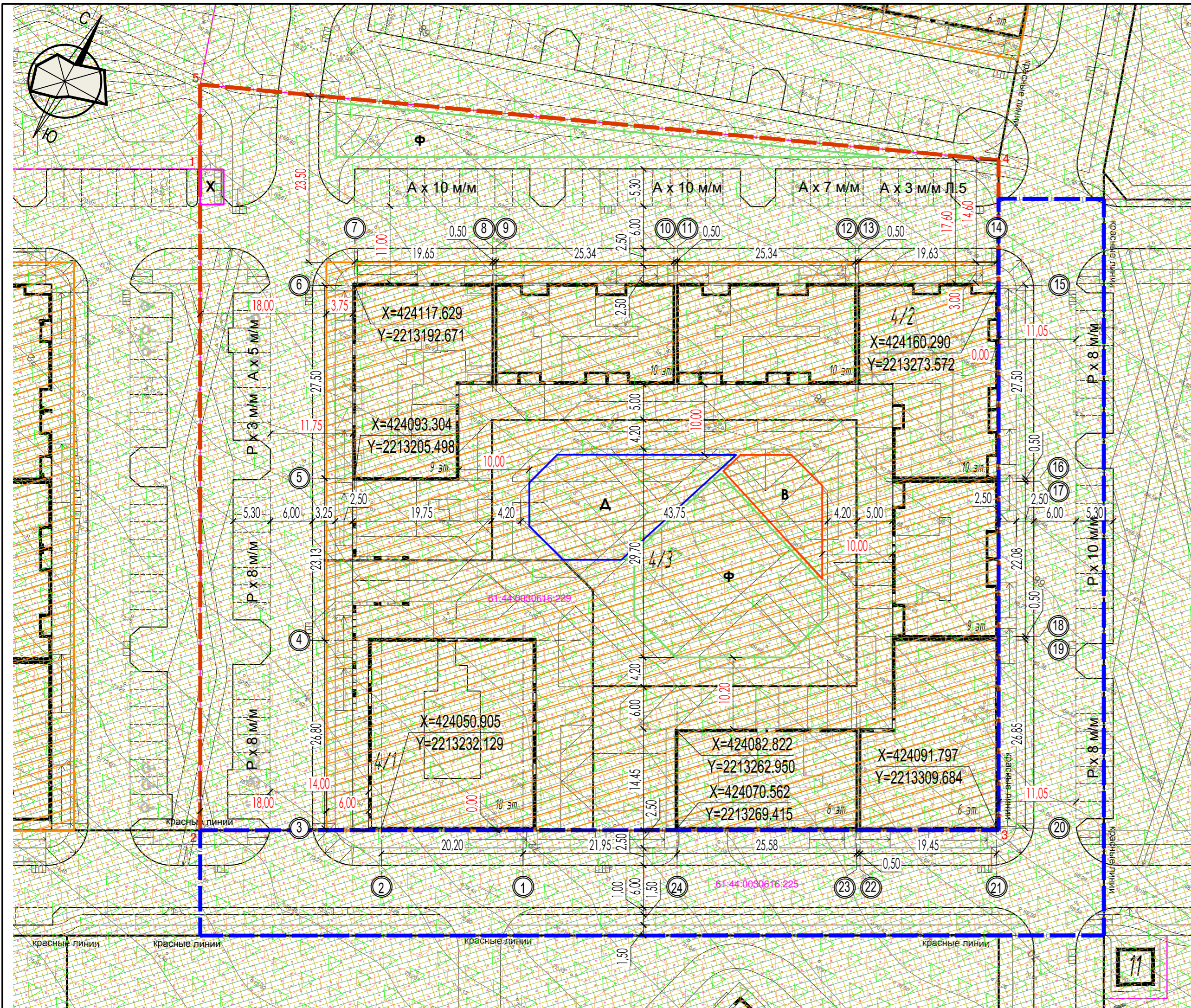
Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

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

Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. «Положения о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию», утвержденного 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 (в действующей редакции);

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата		Лист
						22007 – 4 – ПЗ.ПЗУ
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³		
			секций	квартир	застройки здания	общая	встроенных помещений	здания	здания	ниже 0,000
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 4										
4/1	Жилой дом	18	1	136	660.80	7127.90	504.40	11647.50	36436.30	2075.00
4/2	Жилой дом	6-10	7	285	2931.90	13956.10	2196.50	24503.00	88490.40	22817.90
4/3	Подземная автостоянка на 171 м/м							5608.70	18548.80	18548.80
	Подпорные стенки				20,96					

Расчет площадок

Поз.	Наименование площадок	Пл. уч.	Количество, м ²		Примечание
			Нормативное	Принятое	
Д	Игры детей	11488,00	251	299	не менее 10% от общ. площади квартала
В	Отдыха взрослых		116	128	
Ф	Занятия физкультурой		764	781	
Х	Для хоз. целей		18	18	

Расчет автостоянок

Поз.	Наименование автостоянок	Количество, м/мест	Примечание
А	Гостевые автостоянки	35	35 м/м на плоскостной автостоянке Литер 4
П	Стоянки постоянного хранения	171	171 м/м в подземной автостоянке Литер 4/3
Р	Стоянки встроенно-пристроенных помещений	45	45 м/м на плоскостной автостоянке Литер 4

Каталог координат земельного участка

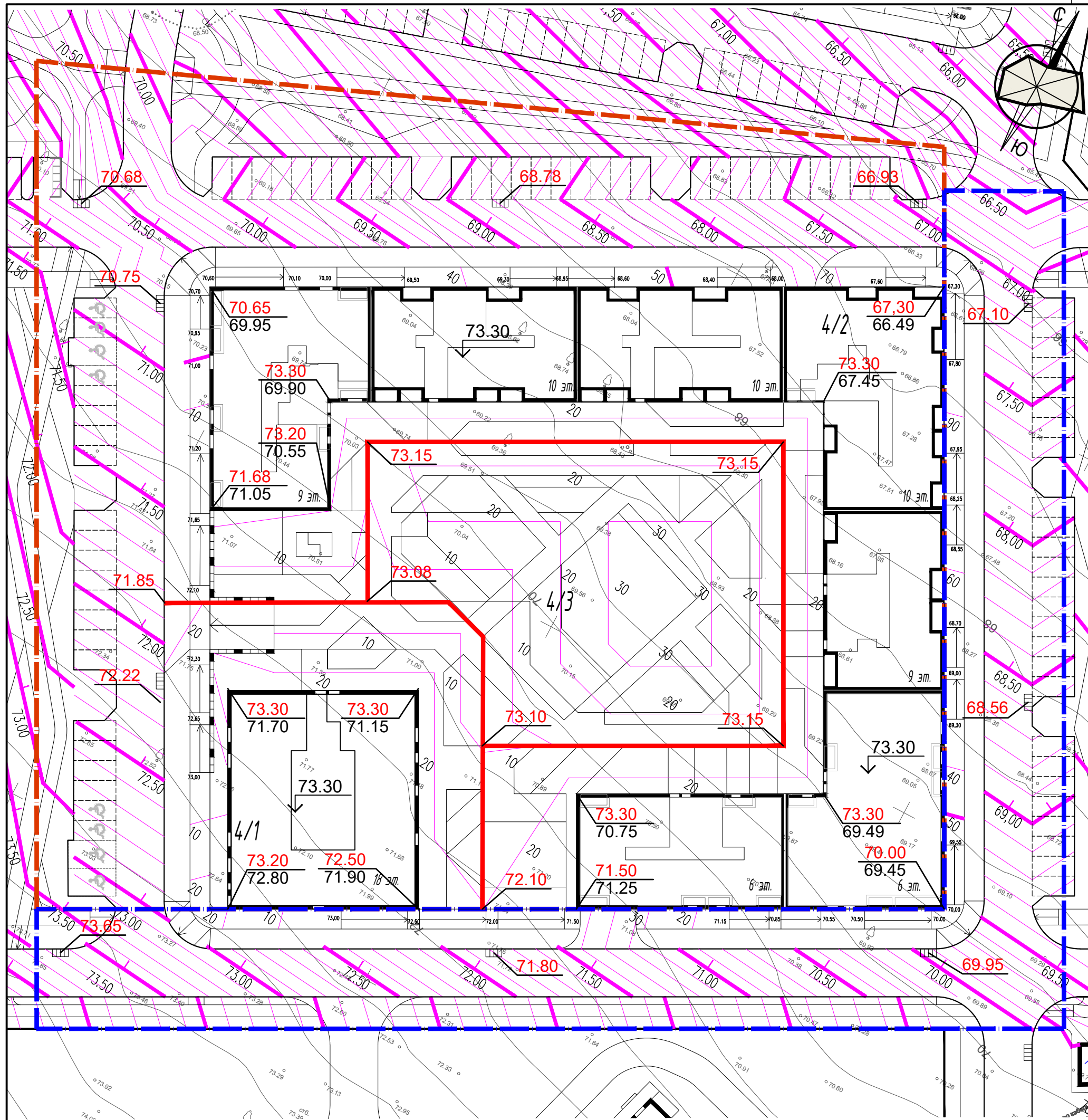
№ точки	Координаты	
	X	Y
1	424122,01	2213165,45
2	424038,59	2213209,43
3	424091,67	2213310,10
4	424176,20	2213265,52
5	424132,67	2213159,82

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемого земельного участка
- Границы земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
- Красные линии (устанавливаемые)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- Приаэродромные территории аэродромов "Батайск", "Ростов-на Дону (Центральный)", "Ростов-на Дону (Северный)"
- Территория объекта археологического наследия федерального значения "Некрополь городища "Кобяково" (61:44-8.696)
- Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия
- Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений

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

				22007 - 4 - ПЗУ				
				«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата			
ГИП	Тавакалян А.				10.22	Литер 4 Корпус 1,2,3	Стадия	
ГАП	Черноусов А.				10.22		П	Лист
Архитектор	Родионова Ю.				10.22	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	2	
Архитектор	Блисковка Ю.				10.22		Листов	
Н.контр.	Порчелли Е.				10.22			
							ООО "АТЭК"	

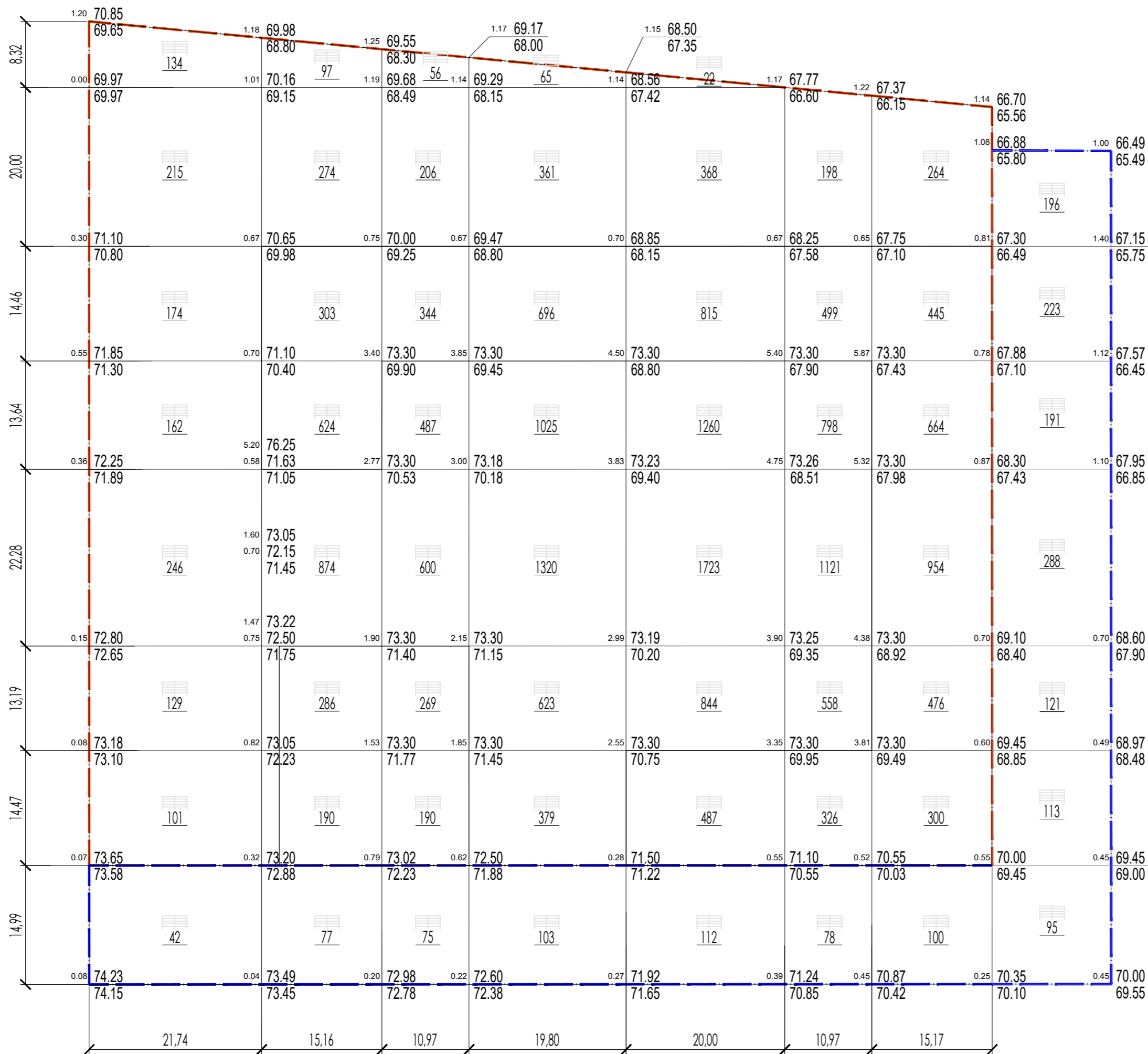
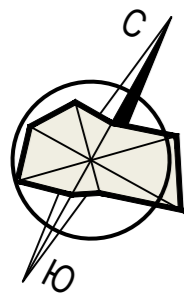


Условные обозначения и изображения

- 111.10 Проектная отметка
- 111.10 Существующая отметка
- 31.05 Абсолютная отметка 0.000 зданий
- 111.10 Дождеприемная решетка ливневой канализации с абсолютной отметкой
- Дождеприемный лоток

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

					22007 - 4 - ПЗУ				
					«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Литер 4 Корпус 1,2,3	Стадия	Лист	Листов
							П	3	
						План организации рельефа. М 1:500	ООО "АТЭК"		



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах благоустройства)

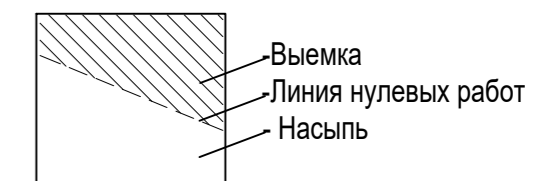
Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	22552	0	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		39464	
а) подземных частей зданий (сооружений)		34157	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		4095	
в) на участках озеленения		1212	
3. Снятие плодородного слоя почвы - отсутствует плодородный слой		0	
4. Замена плодородного слоя почвы	0		
5. Поправка на уплотнение 5%	1128		
ВСЕГО ГРУНТА	23680	39464	
6. Избыток перерабатываемого грунта	15784		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		0	
а) используемый для озеленения территории	1212		
б) недостаток плодородного грунта		1212	
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	40676	40676	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах доп. работ)

Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	587	0	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		1040	
а) подземных частей зданий (сооружений)		0	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		925	
в) на участках озеленения		115	
3. Снятие плодородного слоя почвы - отсутствует плодородный слой		0	
4. Замена плодородного слоя почвы	0		
5. Поправка на уплотнение 5%	29		
ВСЕГО ГРУНТА	616	1040	
6. Избыток перерабатываемого грунта	424		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		0	
а) используемый для озеленения территории	115		
б) недостаток плодородного грунта		115	
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	1155	1155	

Условные обозначения.

0.70 88.70 -проектные отметки
88.00 -отметки земли



в границах благоустройства

Насыпь	Итого	1161	2648	2152	4469	5519	3500	3103	Всего	22552
Выемка	Итого	-	-	-	-	-	-	-	Всего	-

в границах доп. работ

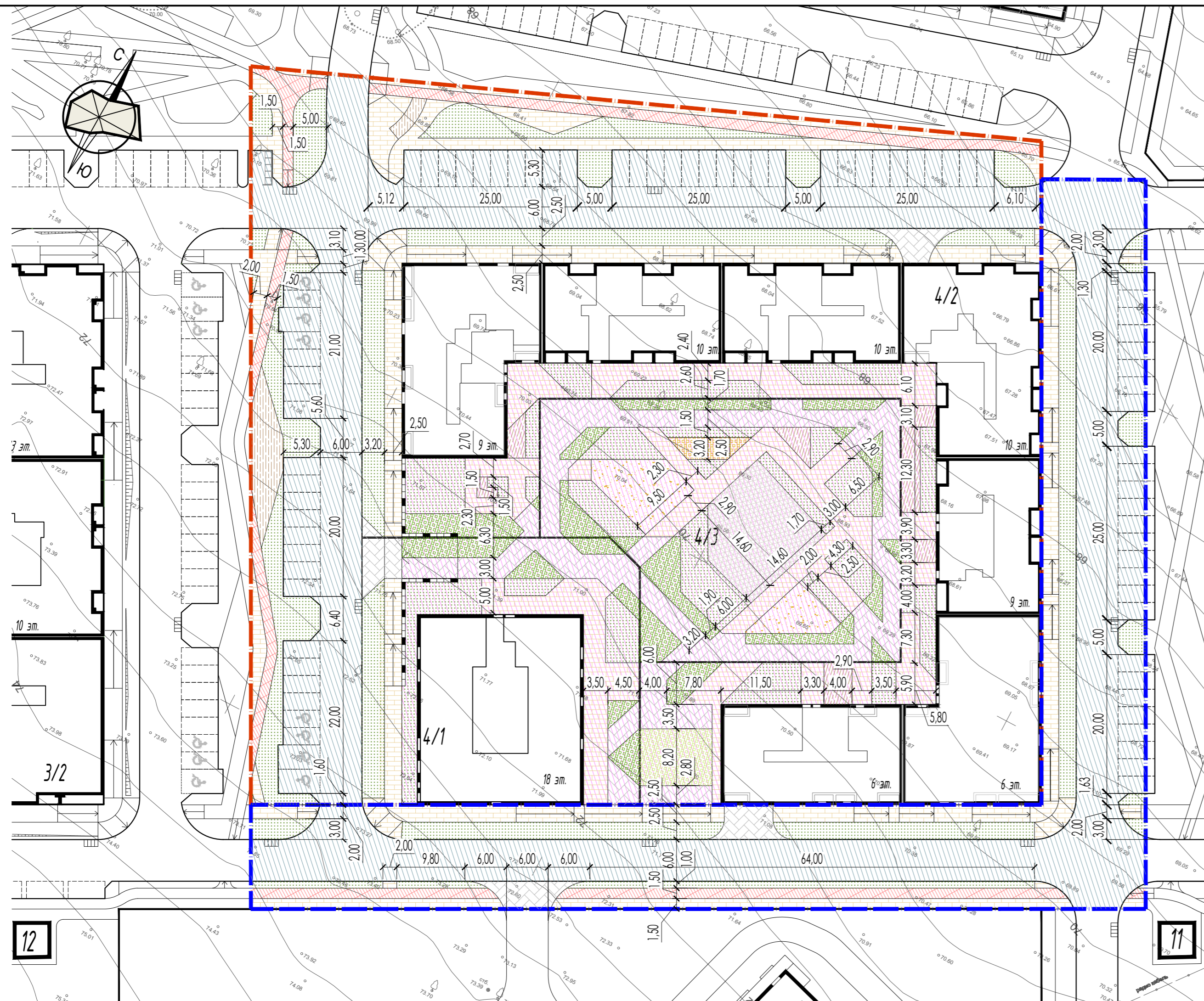
Насыпь	Итого	42	77	75	103	112	78	100	1227	Всего	1814
Выемка	Итого	-	-	-	-	-	-	-	-	Всего	-

				22007 - 4 - ПЗУ			
				«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1.2.3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		
ГИП	Тавакалян А.			<i>[Signature]</i>	10.22	Литер 4 Корпус 1,2,3	
ГАП	Черноусов А.			<i>[Signature]</i>	10.22	Стадия	Лист
Архитектор	Родионова Ю.			<i>[Signature]</i>	10.22	П	4
Архитектор	Блискова Ю.			<i>[Signature]</i>	10.22	Листов	
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>[Signature]</i>	10.22	План земляных масс. М 1:500	
						ООО "АТЭК"	

Ведомость тротуаров, проездов, площадок.

Тип	Наименование грунта	Обозначение на плане	Площадь покрытий, м²		Бордюр из бортового камня		
			в границах благоустройства	в границах доп. работ	тип	кол-во, м (в границах б-ва)	кол-во, м (в границах доп. работ)
1	Проезды (асфальт) по грунту		2076,40	1788,86	БР-100.30.15		
2	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту		75,83	77,81	БР-100.20.8		
3	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		756,57	-			
4	Тротуарная плитка по грунту		887,43	679,23			
5	Тротуарная плитка по стилобату		888,55	-			
6	Покрытие для велосипедных дорожек по грунту		284,41	164,23			
7	Площадки с песчаным покрытием по стилобату		28,48	-			
8	Площадки с резиновым покрытием по стилобату		201,97	-			
9	Покрытие с галькой по стилобату		155,41	-			
10	Покрытие из террасной доски по грунту		90,05	-			
11	Покрытие из террасной доски по стилобату		127,10	-			
Всего покрытий			5572,20	2710,13			
12	Рулонный газон по грунту		913,17	572,68			
13	Рулонный газон по стилобату		851,32	-			
14	Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		85,96	-			
15	Газонная полиэтиленовая решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		451,69	-			
Итого газон			2302,14	572,68			

					22007 - 4 - ПЗУ				
					«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в.г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Литер 4 Корпус 1,2,3	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Тавакалян А.			<i>А. Тавакалян</i>	10.22		П	5	
ГАП	Черноусов А.			<i>А. Черноусов</i>	10.22				
Архитектор	Родионова Ю.			<i>Ю. Родионова</i>	10.22		ООО "АТЭК"		
Архитектор	Блисковка Ю.			<i>Ю. Блисковка</i>	10.22				
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>Е. Порчелли</i>	10.22				



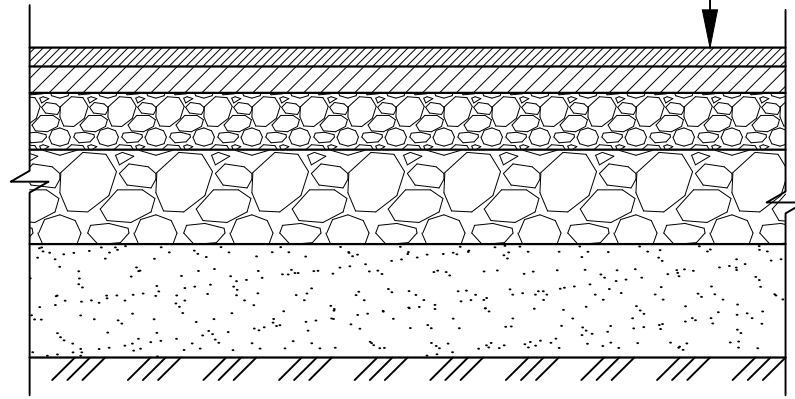
Инв. Н. Док. Подпись и дата. Взам. инв. Н.

12

11

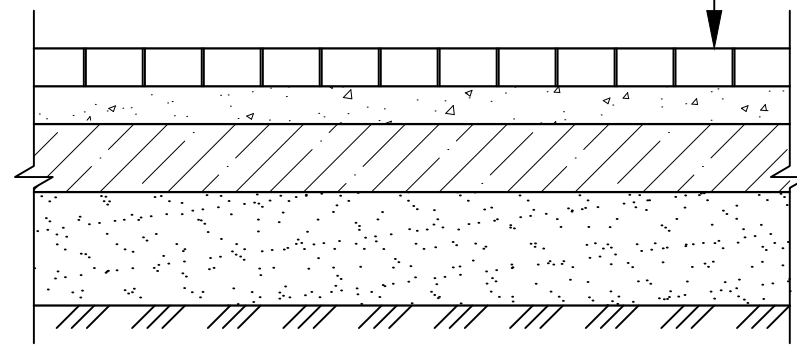
Проезды (асфальт) по грунту Тип 1

Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси ГОСТ 9128-97, тип Б марки II h = 5 см
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки 11, ГОСТ 9128-97 h = 7 см
 Щебень розлив битума по щебню 0,8 л/м² (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 упл. = 0,98 h = 30 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



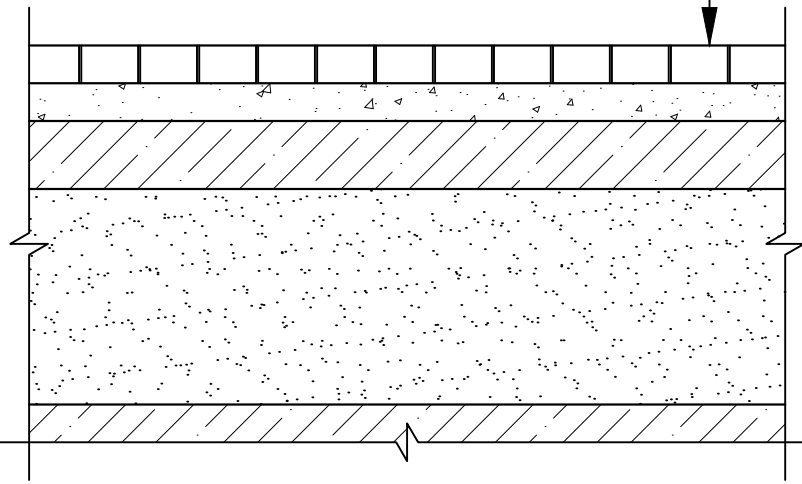
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 2

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 упл. = 0,98 h = 30 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



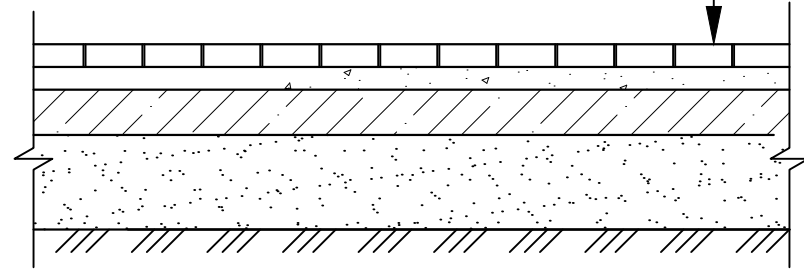
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 3

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 упл. = 0,98 h = 27 - 57 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



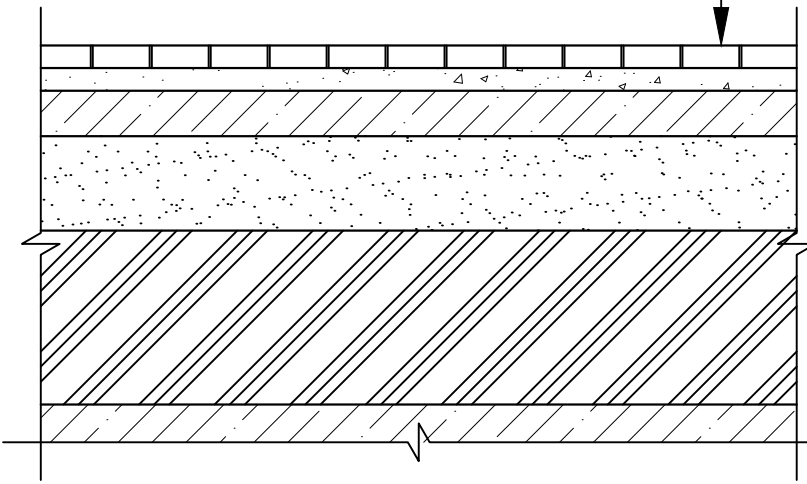
Тротуарная плитка по грунту Тип 4

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 упл. = 0,98 h = 30 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



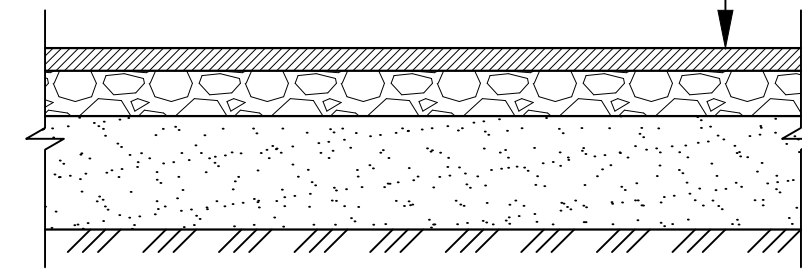
Тротуарная плитка по стилобату Тип 5

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 упл. = 0,98 h = 30 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 11 - 41 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



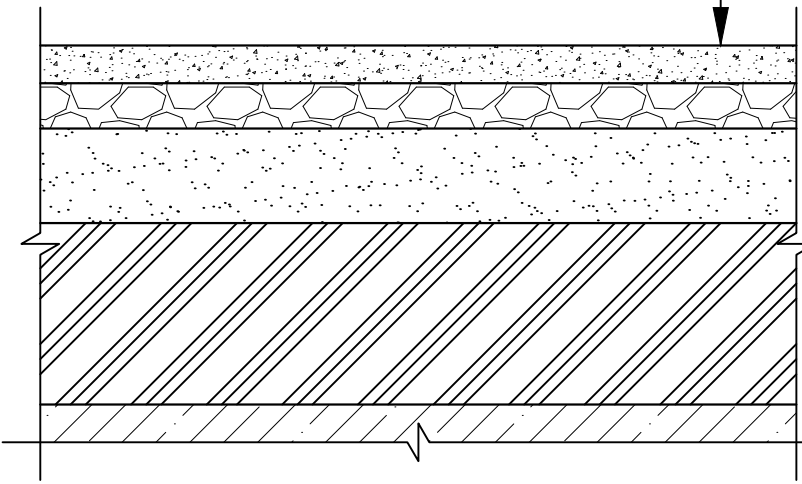
Покрытие для велосипедных дорожек по грунту Тип 6

Цветной (Покрытие 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 упл. = 0,98



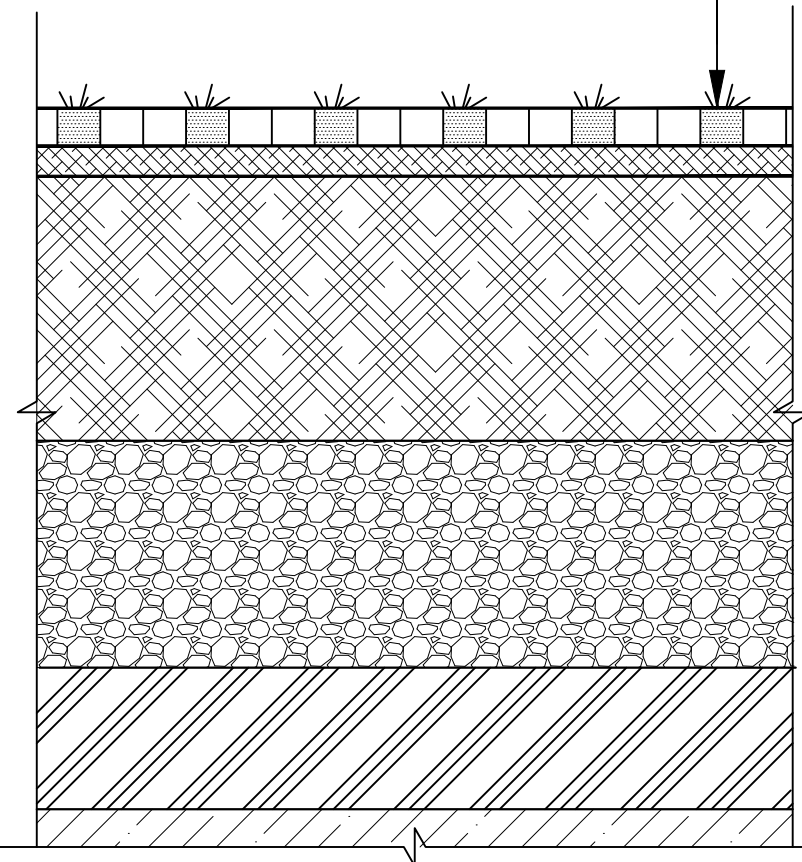
Площадки с песчаным покрытием по стилобату Тип 7

Кварцевый песок фракция 0.2-2 h = 20 см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 25 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 18 - 38 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



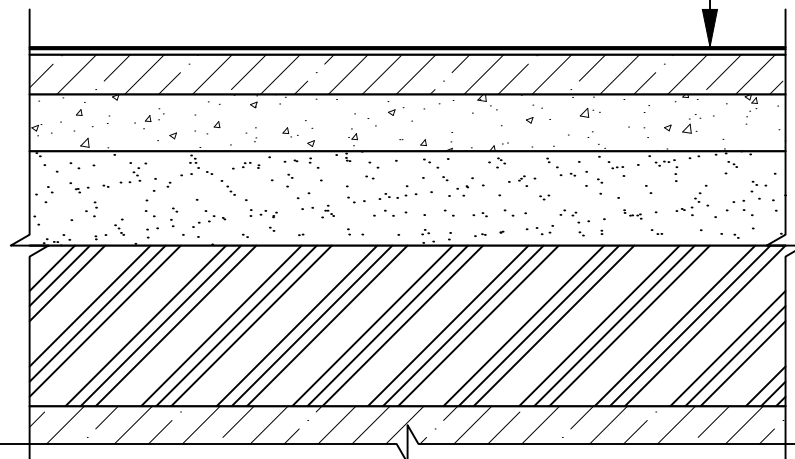
Газонная полиэтиленовая решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 15

Газонная решетка ECORASTER E50 h=5 см (заполняется субстратом)
 Субстрат К упл. = 0,98 h=4 см
 Смесь минеральных материалов (пемза-75%/гумус-25%) К упл. = 0,98 h = 35 см
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 30 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 11 - 21 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



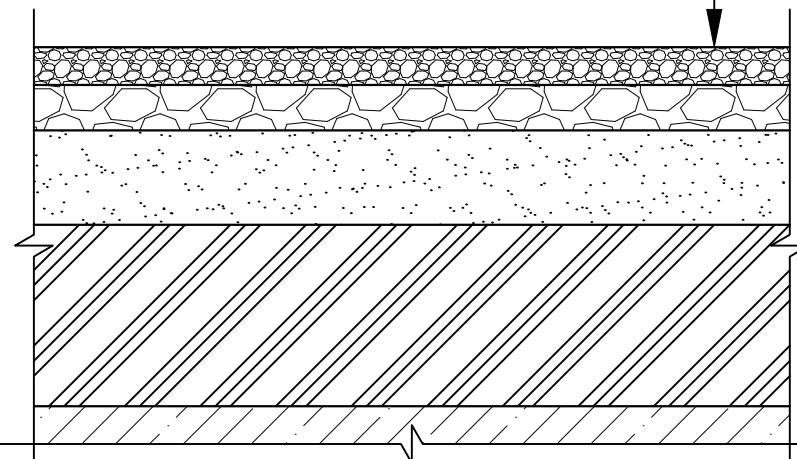
Площадки с резиновым покрытием по стилобату Тип 8

Покрытие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5 см
 Покрытие из черной резиновой крошки h = 3,5 см
 Праймер для бесшовного резинового покрытия h = 10 см
 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 упл. = 0,98 h = 12 - 42 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



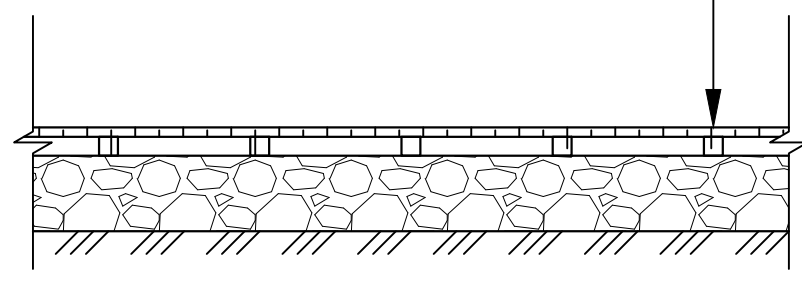
Покрытие с галькой по стилобату Тип 9

Речная галька фракция 16-22 мм h = 10 см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 25 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 18 - 48 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



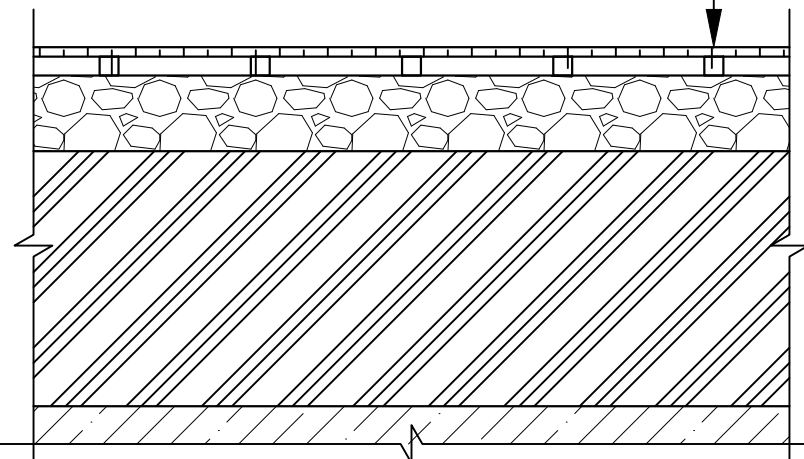
Покрытие из террасной доски по грунту Тип 10

Террасный настил h = 2,5 см
 Лага для террасного настила 50x50 мм, шаг 400 мм h = 5 см
 Рег. опора Элефит (ЦинКо РУС, Россия), шаг 400 мм
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



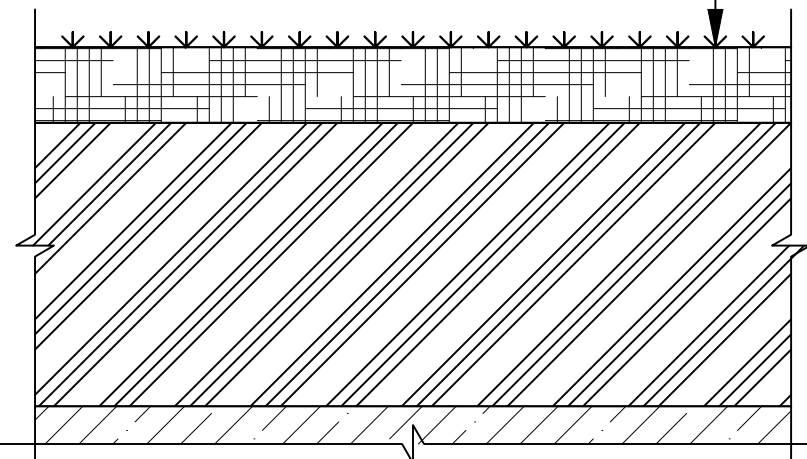
Покрытие из террасной доски по стилобату Тип 11

Террасный настил h = 2,5 см
 Лага для террасного настила 50x50 мм, шаг 400 мм h = 5 см
 Рег. опора Элефит (ЦинКо РУС, Россия), шаг 400 мм
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 37,5 - 67,5 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



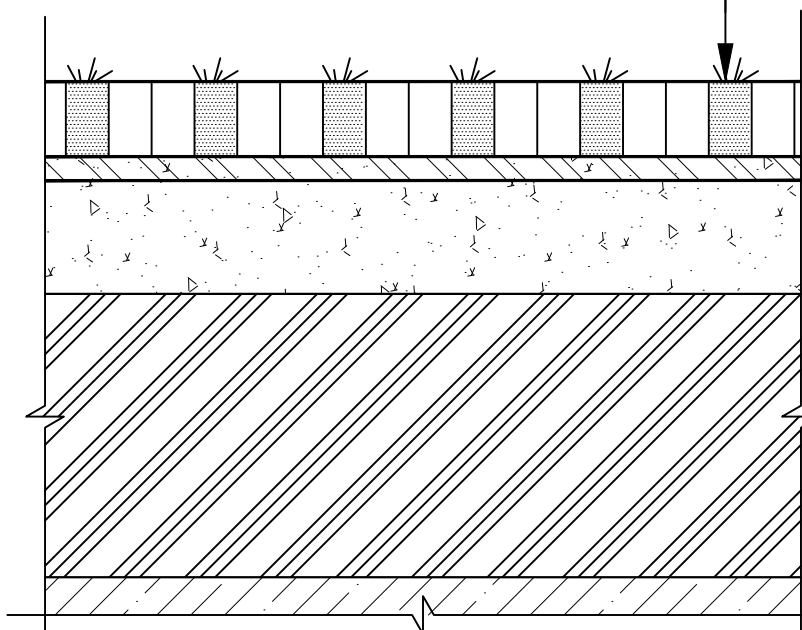
Рулонный газон по стилобату Тип 13

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



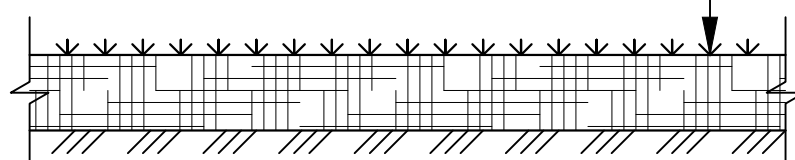
Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 14

Плодородный растительный слой h = 10 см
 Бетонная газон. решетка ГОСТ 17608-2017 h = 10 см
 Керамзитовый гравий мелк. фракции h = 6 см
 Геотекстиль h = 30 см
 Гравийно-песчаная смесь С6 по ГОСТ 25607 К упл. = 0,98 h = 45 - 75 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



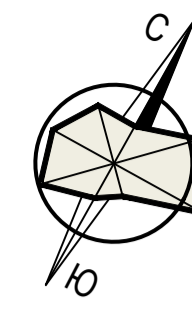
Рулонный газон по грунту Тип 12

Натуральное рулонное газонное покрытие h = 20 см
 Грунт растительный h = 45 - 75 см
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



				22007 - 4 - ПЗУ		
				«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1.2.3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Литер 4 Корпус 1,2,3
ГИП	1	1		Тавакалян А.	10.22	П
ГАП	1	1		Чернусов А.	10.22	
Архитектор	1	1		Родионова Ю.	10.22	6
Архитектор	1	1		Блискова Ю.	10.22	
Н.контр.	1	1		Порцелли Е.	10.22	Листов
				Конструкции покрытий.		

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



Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №1286/1030/22Н/В/РГЭС от 03.08.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №1005-100826/ от 02.06.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №3447 от 22.11.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №00-61-36394 от 08.11.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Точка подключения к существующим сетям ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

Экспликация проектируемых зданий и сооружений

№	Наименование
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 1	
1/1	Жилой дом
1/2	Жилой дом
1/3	Подземная автостоянка
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 2	
2/1	Жилой дом
2/2	Жилой дом
2/3	Подземная автостоянка
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 3	
3/1	Жилой дом
3/2	Жилой дом
3/3	Подземная автостоянка
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 4	
4/1	Жилой дом
4/2	Жилой дом
4/3	Подземная автостоянка
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 5	
5/1	Жилой дом
5/2	Жилой дом
5/3	Подземная автостоянка
6	Общеобразовательная организация на 300 мест
7	Дошкольная образовательная организация на 200 мест
8	Физкультурно-оздоровительный комплекс с объектами питания
9/1	КНС бытовых сточных вод
9/2	КНС дождевых сточных вод
9/3	ЛОС
9/4	Накопительный резервуар
10	Трансформаторная подстанция
11	Трансформаторная подстанция
12	Трансформаторная подстанция
13	Трансформаторная подстанция

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование	Применение
	Сети водоснабжения	
	Сети бытовой канализации	
	Сети ливневой канализации	
	Сети электроснабжения (Кабельная линия 10,0 кВ)	
	Сети электроснабжения (Кабельная линия 0,4 кВ)	
	Сети газоснабжения	
	Сети связи	

22007 - 4 - ПЗУ

«Комплексная многоэтажная жилищная застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в.г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.

Изм.	Коп.уч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	Литер 4 Корпус 1,2,3	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Тавакалян А.	10.22				Сводный план инженерных сетей.	П	7	Листов
ГАП	Чернушов А.	10.22							
Архитектор	Родионова Ю.	10.22							
Архитектор	Блискова Ю.	10.22							
Н.контр.	Порчелли Е.	10.22							
							ООО "АТЭК"		

2хК2Н, к.т.п. ливневой канализации
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

2хК1Н, к.т.п. бытовой канализации
ТУ №3447 от 22.11.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №1286/1030/22Н/В/РГЭС от 03.08.2022г.
от городских сетей ЭС
ТУ №3447 от 22.11.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №1005-100826/ от 02.06.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №00-61-36394 от 08.11.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

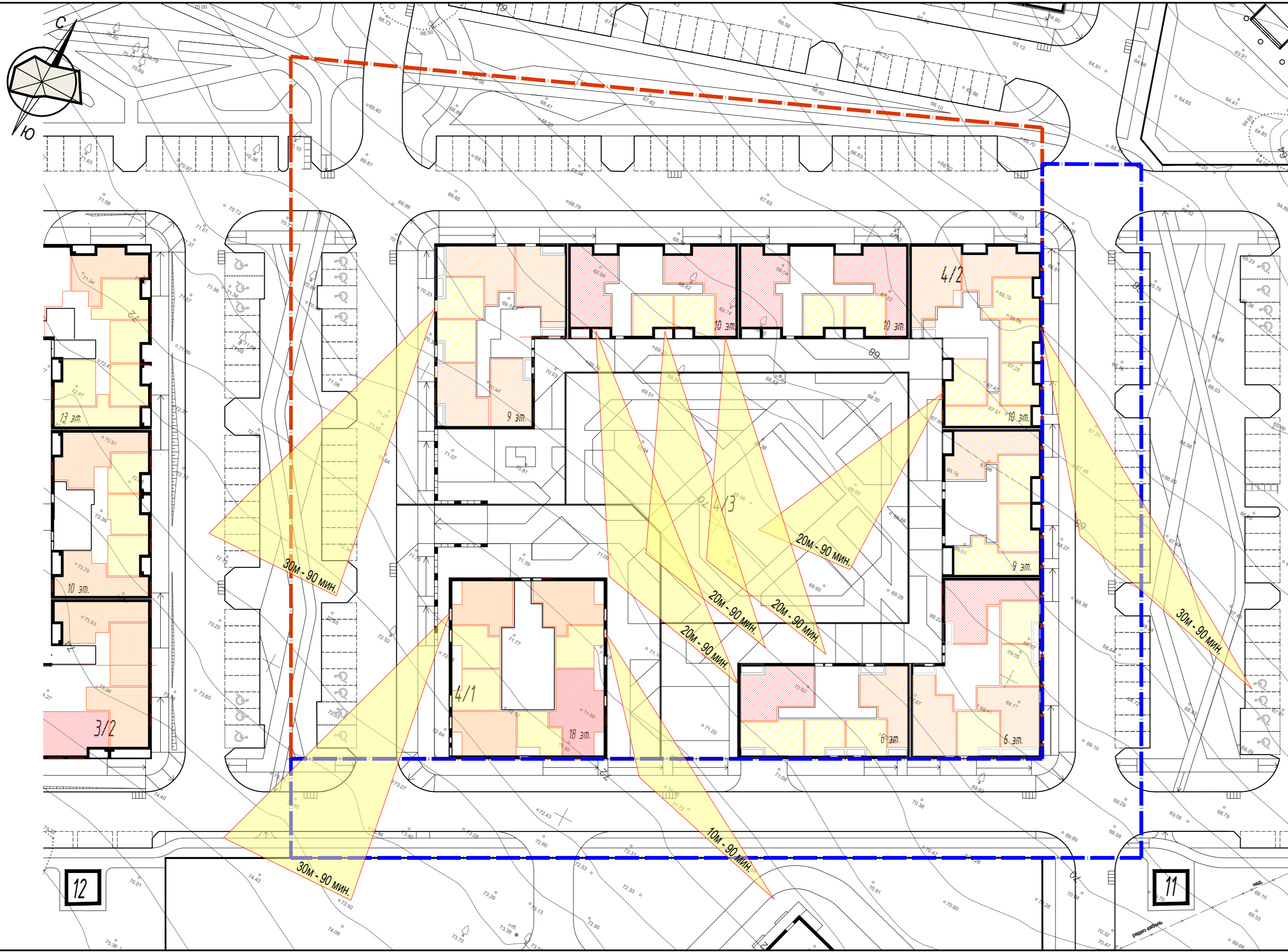
от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

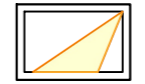

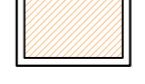

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.

от городских сетей ЭС
ТУ №АД1142/4 от 21.10.2022г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Продолжительность инсоляции жилых домов
-  Квартиры однокомнатные
-  Квартиры двухкомнатные
-  Квартиры трехкомнатные

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

12

11

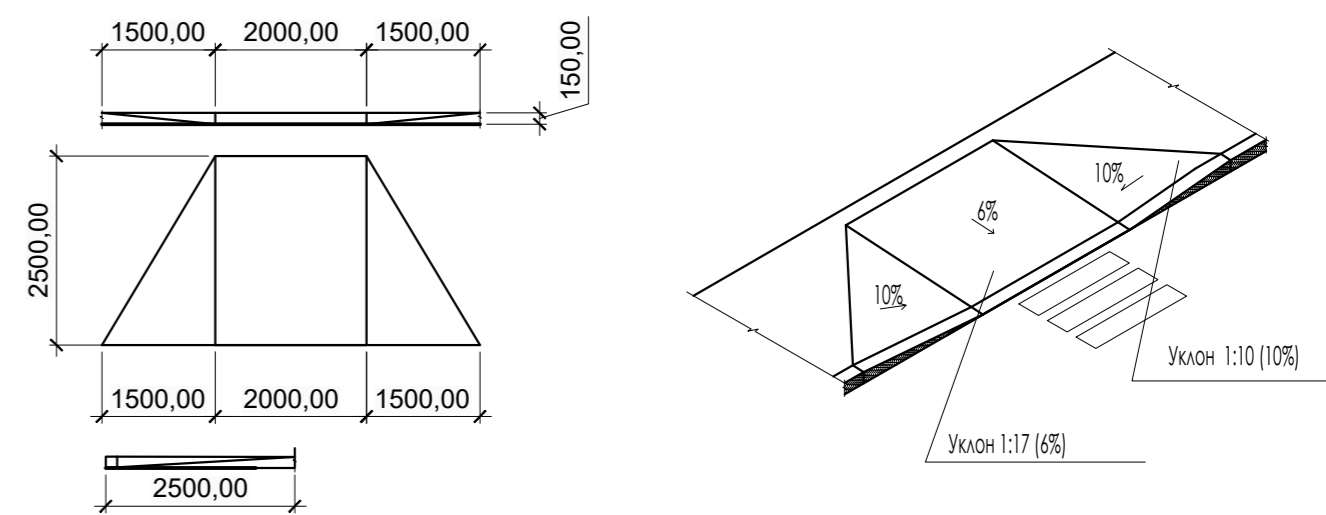
					22007 - 4 - ПЗУ				
					«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Литер 4 Корпус 1,2,3	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Тавакалян А.			<i>А. Тавакалян</i>	10.22		П	8	
ГАП	Чернусов А.			<i>А. Чернусов</i>	10.22	Схема инсолирования помещений. М 1:500	ООО "АТЭК"		
Архитектор	Родионова Ю.			<i>Ю. Родионова</i>	10.22				
Архитектор	Блисковка Ю.			<i>Ю. Блисковка</i>	10.22				
Н.контр.	Порцелли Е.			<i>Е. Порцелли</i>	10.22				

Условные обозначения

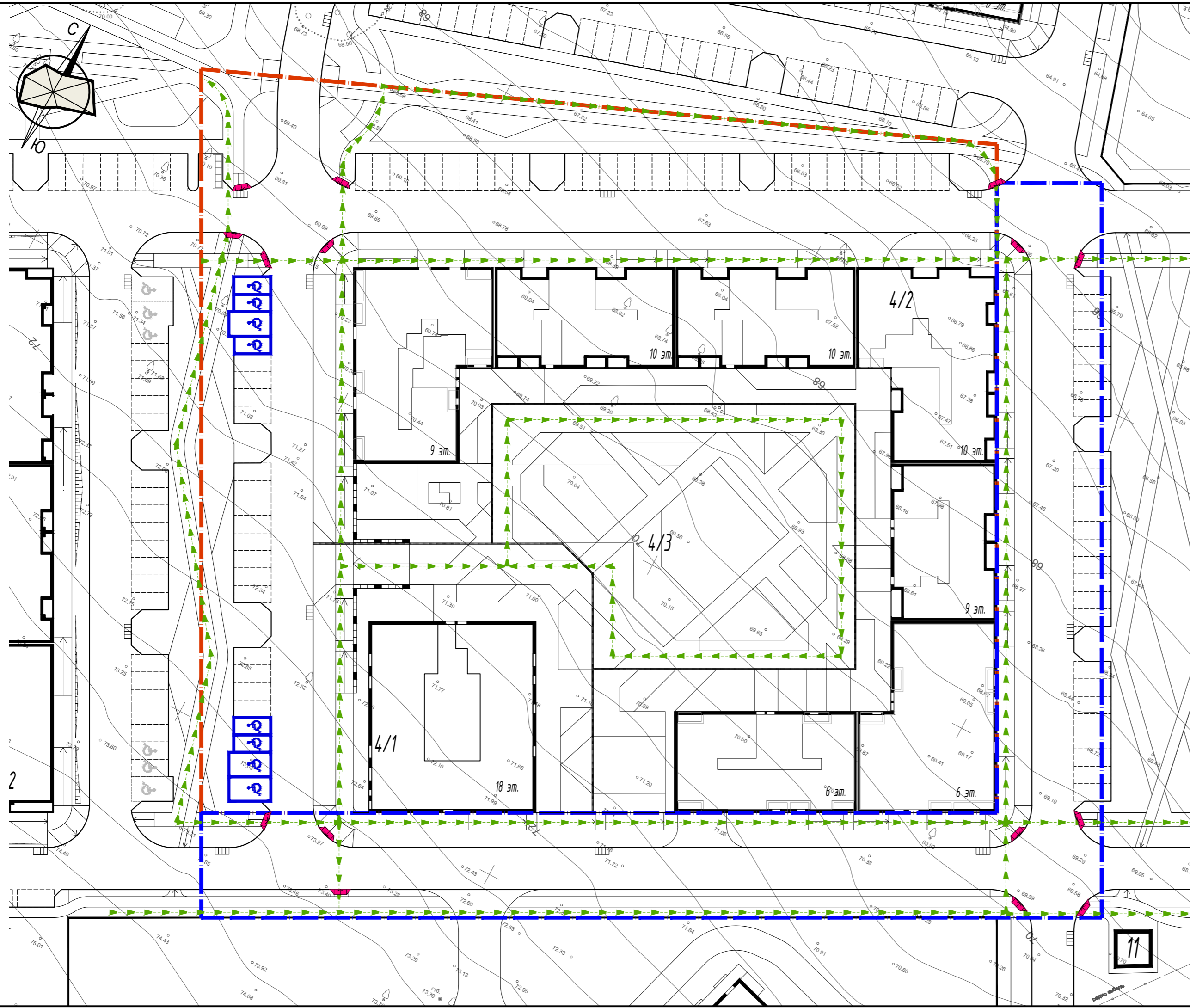
Обозначение	Наименование	Примечание
	Пути перемещения инвалидов	
	Пандус для удобства передвижения маломобильных групп населения	
	Стоянки личного транспорта маломобильных групп населения	Принято из расчета 10% от общего количества мест для временного пребывания автотранспорта

Примечание:

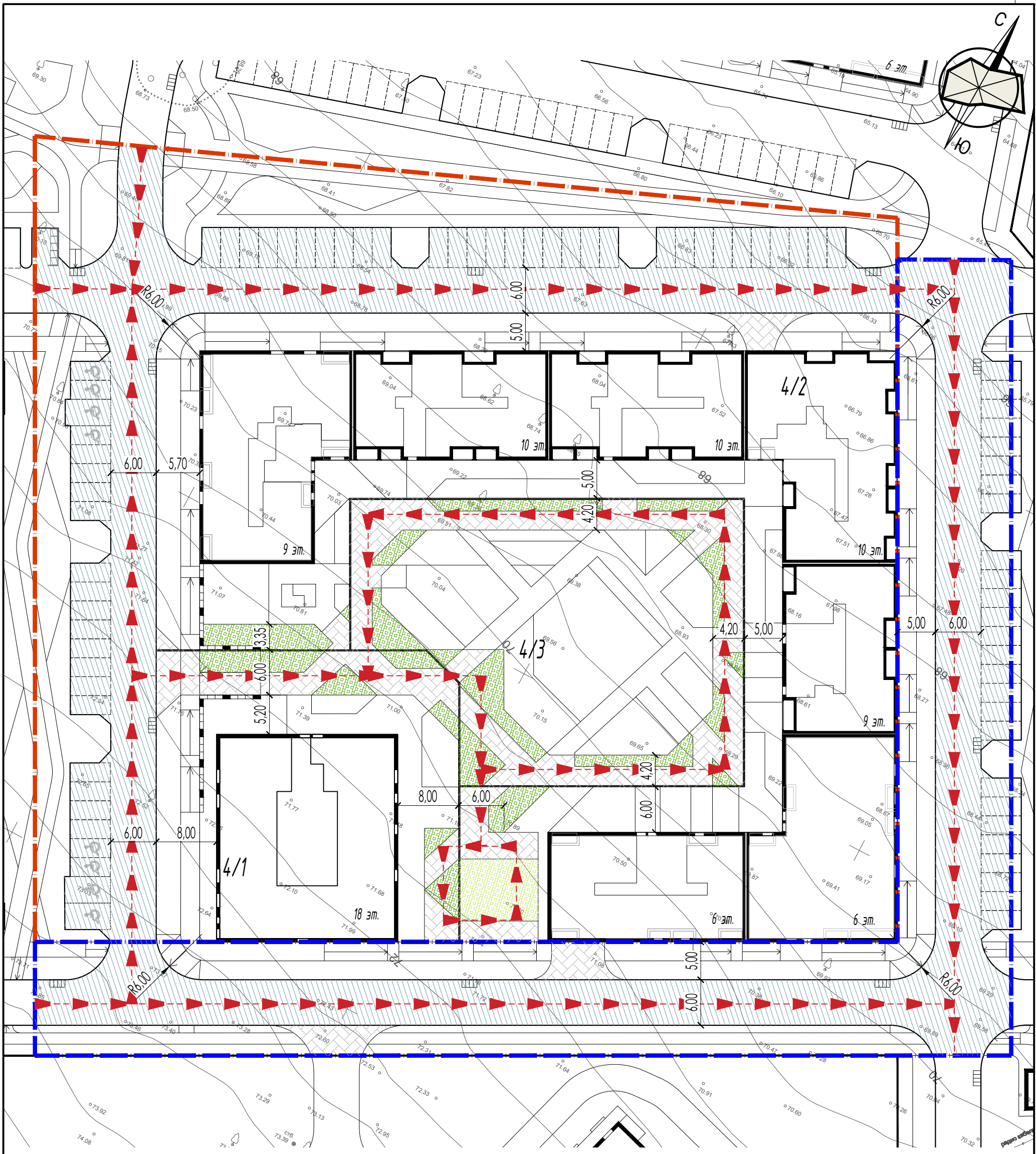
1. Принятые технические решения соответствуют требованиям СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".
2. Ширину проходов части пешеходного пути для МГН принята не менее 2,0 м. Продольный уклон пути движения не превышает 5%.
3. В местах пересечения тротуаров и проезжих частей предусмотреть пандус бордюрный для удобства передвижения маломобильных групп населения.
4. Сопряжение центральной наклонной поверхности пандуса бордюрного с поверхностями бортового камня и проезжей части выполняется на одном уровне.



					22007 - 4 - ПЗУ				
					«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в. г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Литер 4 Корпус 1,2,3	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Тавакалян А.			10.22	П	П	9	
ГАП		Черноусов А.			10.22				
Архитектор		Родионова Ю.			10.22	Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500	ООО "АТЭК"		
Архитектор		Блисковка Ю.			10.22				
Н.контр.		Порчелли Е.			10.22				



Инв. Н. Док. Подпись и дата. Взам. инв. Н.



▶▶▶▶▶ Пути движения пожарных машин

Инв. N док.	Подпись и дата	Взам. инв. N			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Тавакалян А.			<i>[Signature]</i>	10.22
ГАП	Черноусов А.			<i>[Signature]</i>	10.22
Архитектор	Родионова Ю.			<i>[Signature]</i>	10.22
Архитектор	Блисковка Ю.			<i>[Signature]</i>	10.22
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>[Signature]</i>	10.22

22007 - 4 - ПЗУ			
«Комплексная многоэтажная жилая застройка по адресу проспект 40-летия Победы 111, в г. Ростов-на-Дону» Литер 4, корпус 1,2,3. Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.			
Литер 4 Корпус 1,2,3	Стадия	Лист	Листов
	П	10	
Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500		ООО "АТЭК"	

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
4/1	Жилой дом литер 4, корпус 1	
4/2	Жилой дом литер 4, корпус 2	
4/3	Подземная автостоянка литер 4, корпус 3	

Ведомость временных зданий и сооружений

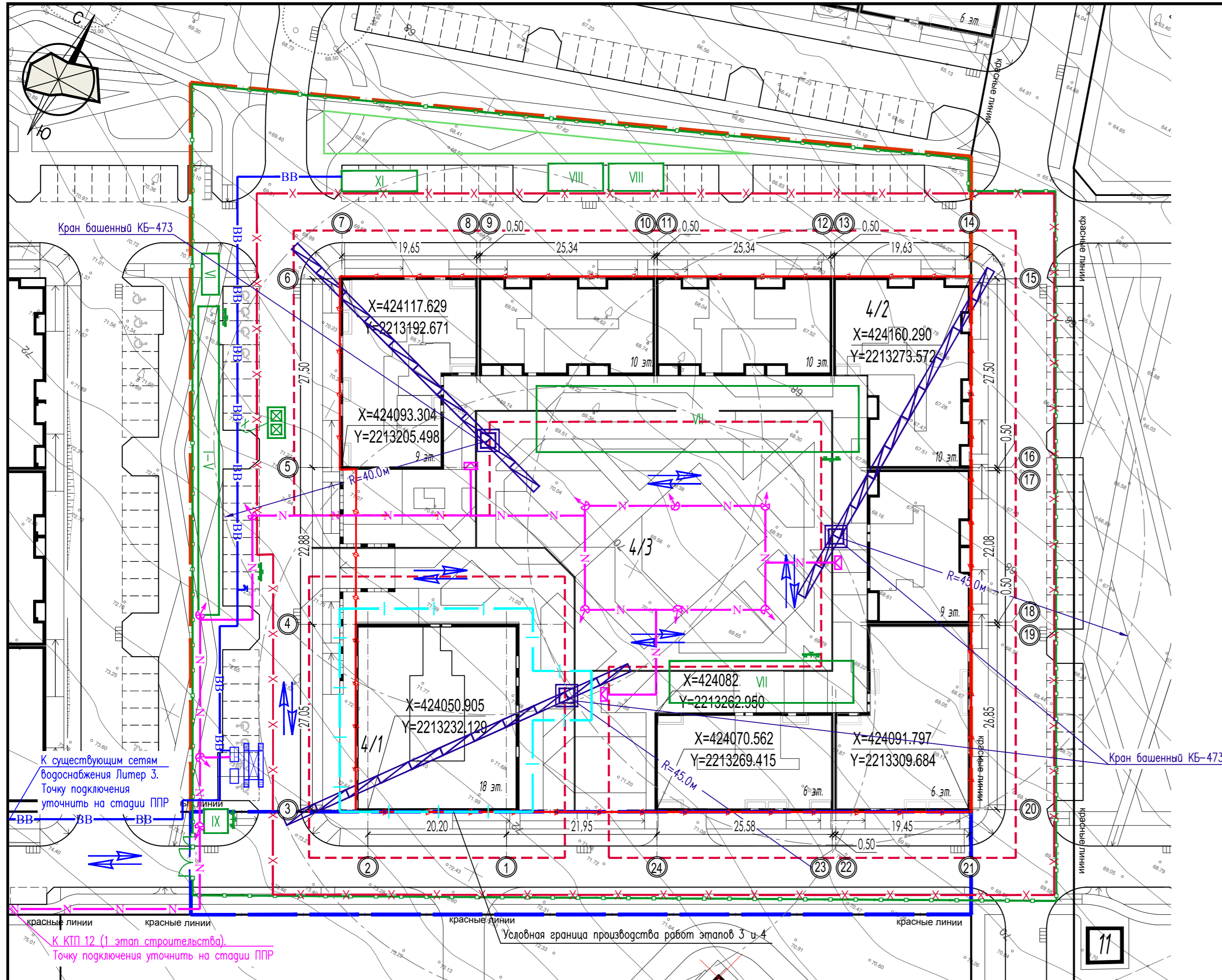
Номер на плане	Наименование	Обозначение типового проекта*
I	Здание административного назначения	"Универсал" (т.п.1129-022)
II	Помещение для обогрева рабочих	"Универсал" (т.п.1129-024)
III	Гардеробные для рабочих	"Универсал" (т.п.1129-020)
IV	Умывальные и душевые с биологической очисткой стоков	"Универсал" (т.п.1129-047)
V	Сушилка для одежды	"Универсал" (т.п.1129-024)
VI	Уборная с биологической очисткой стоков	"Стандарт"
VII	Открытые площадки складирования негорюемых материалов и конструкций	-
VIII	Навесы и закрытые склады	-
IX	Проходная	"Универсал" (т.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 м³, 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 и подрядной организации оборудования.

Условные обозначения и изображения

Условное обозначение	Наименование
	Граница земельного участка
	Граница дополнительных работ по благоустройству
	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
	Пожарный щит
	Временная площадка для очистки колес автомобилей с отстойником
	Направление движения транспортных средств
	Временный электрокабель (электролунья в изоляции)
	Опоры освещения
	Временный водопровод
	Водоразборная колонка

* 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.

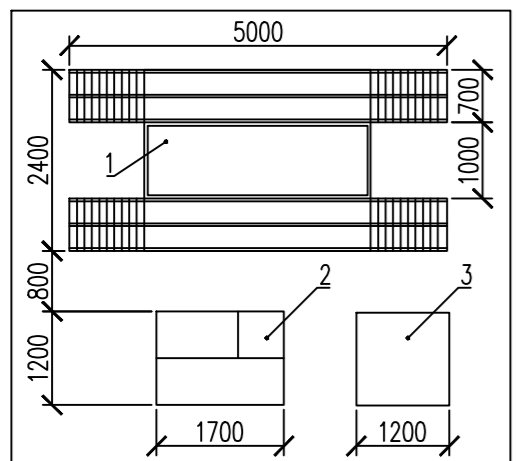


Расчет опасной зоны работы кранов

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 63 м:
 $(10 - 7) / (70 - 20) = 0,06$; $X = 7 + 43 \times 0,06 = 9,58$.
 Опасная зона составит: $9,58 + 2 + 1/2 = 12,1$ м.
 Опасная зона рядом со строящимся зданием при высоте 63 м, равна:
 $(7 - 5) / (70 - 20) = 0,04$; $X = 5 + 43 \times 0,04 = 6,72$.
 При подъеме грузов (металлических элементов каркаса и т.д.) длиной более 2 м использовать оттяжки для ориентации груза с целью сокращения опасной зоны.

1. Электроснабжение на период строительства предусмотрено от КТП12 (1 этап строительства).
2. Водоснабжение на период строительства предусмотрено от существующих сетей водоснабжения Литер 3 (1 этап строительства).
3. Обеспечение связи на период строительства предусмотрено от сотовой связи местных операторов.
4. В соответствии с требованиями СП 49.13330.2010 п.б.2.5, у въезда на производственную территорию установить схему внутрискладовых дорог и проездов с указанием мест складирования материалов и конструкций, мест разворота транспортных средств, объектов пожарного водоснабжения и пр.
5. 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.
6. На территории площадки установить предупреждающие знаки безопасности: «Опасная зона. Проход запрещен», «Опасная зона. Работает кран».

Схема поста мойки колес



1. Эстакада оборудованная поддоном;
2. Установка мойки с системой оборотного водоснабжения;
3. Емкость шламоприемник.

Инф. № подл. Погр. и дата. Взам. инв. №.

Приложение 1. Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1:500