



Общество с ограниченной ответственностью  
"Проектно-изыскательская компания Основа" (ООО "ПИК Основа")  
адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Темерницкая, 41б, оф. 22  
тел./факс: +7 (863) 269-89-65  
e-mail: vlasova.pikosnova@yandex.ru  
ИНН / КПП: 6163124500/616401001 ОГРН: 1126195006376

Свидетельство № СРО-П-170-16032012 от «28» октября 2015г.

## **Проектная документация**

«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а»

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

К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ

Том 2



Общество с ограниченной ответственностью  
"Проектно-изыскательская компания Основа" (ООО "ПИК Основа")  
адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Темерницкая, 41б, оф. 22  
тел./факс: +7 (863) 269-89-65  
e-mail: vlasova.pikosnova@yandex.ru  
ИНН / КПП: 6163124500/616401001 ОГРН: 1126195006376

Свидетельство № СРО-П-170-16032012 от «28» октября 2015г.

## Проектная документация

«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а»

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

К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ

Том 2

Директор

Н.С. Балацун

Главный инженер проекта

Ю.С. Качалин

2021

## СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА:

Обозначение	Наименование	Примечание
К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ-С	Содержание раздела	
К89А(П/Р.2106/21)-СП	Состав проектной документации	
К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	1. Общие данные	
	2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
	5. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
	7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	8. Инженерные сети	
	9. Описание решений по благоустройству территории	
	10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
	11. Расчёт требуемой вместимости автостоянок	
	12. Расчёт обеспеченности площадками дворового благоустройства	
	13. Расчёт требуемой площади озеленения	
	<b>Приложения</b>	
	1. Договор №1 аренды земельного участка от 26.10.2021г с приложениями	
	2. Выписка из ЕГРН №99/2021/425646061 от 21.10.2021г	

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

						<b>К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ-С</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» Содержание раздела					
ГИП	Качалин			<i>Ю. Качалин</i>	09.2021				Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кашин			<i>А. Кашин</i>	09.2021				П	1	2
Н. контр.	Балацун			<i>А. Балацун</i>	09.2021				ООО «ПИК Основа»		

Обозначение	Наименование	Примечание
<b>К89А(П/Р.2106/21)- ПЗУ.ГЧ</b>	<b>Графическая часть</b>	
Лист 1	Общие данные. Ситуационный план	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
Лист 3	Схема зонирования территории. М 1:500	
Лист 4	Разбивочный план. Здания, сооружения и проезды М 1:500	
Лист 5	Разбивочный план. Элементы благоустройства М 1:500	
Лист 6	План организации рельефа. М 1:500	
Лист 7	План земляных масс. М 1:500	
Лист 8.1	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист 8.2	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист 8.3	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист 8.3	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист 8.4	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
Лист 9	План благоустройства территории. М 1:500	
Лист 10	Конструкции покрытий. М 1:25	
Лист 11	Схема движения транспортных средств на строительной площадке.	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ-С

### Состав проектной документации по объекту:

«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а»

№ тома	Обозначение	Наименование	Прим
Том 1	К89А(П/Р.2106/21)-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
Том 2	К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
Том 3	К89А(П/Р.2106/21)-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	
Том 4		Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
Том 4.1	К89А(П/Р.2106/21)-КР1	Книга 1 «Объемно-планировочные решения»	
Том 4.2	К89А(П/Р.2106/21)-1-КР2	Книга 2 «Конструктивные решения. Жилой дом №1»	
Том 4.3	К89А(П/Р.2106/21)-2-КР2	Книга 3 «Конструктивные решения. Жилой дом №2»	
Том 4.4	К89А(П/Р.2106/21)-3-КР2	Книга 4 «Конструктивные решения. Подземная автостоянка»	
Том 5		Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
Том 5.1		Подраздел 1 «Система электроснабжения»	
Том 5.1	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС1	Книга 1 «Система электроснабжения. Внутренние сети»	
Том 5.2	К89А(П/Р.2106/21)-0-ИОС1	Книга 2 «Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ. Наружное электроосвещение»	
Том 5.2,3		Подраздел 2,3 «Система водоснабжения и водоотведения»	
Том 5.2,3.1	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС2,3.1	Книга 1 «Система водоснабжения и водоотведения»	
Том 5.2,3.2	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС2,3.2	Книга 2 «Автоматизация систем водоснабжения и водоотведения»	
Том 5.2,3.3	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС2,3.3	Книга 3 «Наружные сети водоснабжения и водоотведения»	
Том 5.4		Подраздел 4 «Отопление, вентиляция воздуха и кондиционирование, тепловые сети»	
Том 5.4.1	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС4.1	Книга 1 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»	

<b>К89А(П/Р.2106/21)-СП</b>							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
					П	1	3
ГИП		Качалин	<i>Ю. Качалин</i>	09.21	ООО «ПИК Основа»		

Том 5.4.2	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС4.2	Книга 2 «Автоматизация системы отопления и вентиляции»	
Том 5.4.3	К89А(П/Р.2106/21)-0-ИОС4.3	Книга 3 «Тепловые сети. Система оперативного дистанционного контроля»	
Том 5.4.4	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС4.4	Книга 4 «Узел учета тепловой энергии. Жилой дом №1»	
Том 5.4.5	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС4.5	Книга 5 «Узел учета тепловой энергии. Жилой дом №2»	
		Подраздел 5 «Сети связи»	
Том 5.5.1	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС5.1	Книга 1 «Внутренние сети связи»	
Том 5.5.2	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС5.2	Книга 2 «Наружные сети связи»	
Том 5.7	К89А(П/Р.2106/21)-ИОС7	Подраздел 7 «Технологические решения»	
Том 6	К89А(П/Р.2106/21)-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	
Том 8	К89А(П/Р.2106/21)-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
Том 9		Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
Том 9.1	К89А(П/Р.2106/21)-ПБ1	Книга 1 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
Том 9.2	К89А(П/Р.2106/21)-ПБ2	Книга 2 «Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией, автоматизация системы противодымной вентиляции, система двусторонней связи для МГН»	
Том 9.3	К89А(П/Р.2106/21)-3-ПБ3	Книга 3 «Автоматическая установка пожаротушения. Подземная автостоянка»	
Том 10	К89А(П/Р.2106/21)-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
Том 10(1)	К89А(П/Р.2106/21)-ЭЭ	Раздел 10(1) «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности»	
		Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»	
Том 12.1	К89А(П/Р.2106/21)-ТБЭ	Книга 1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства»	
Том 12.2	К89А(П/Р.2106/21)-СКР	Книга 2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и составе указанных работ»	
Том 12.3	К89А(П/Р.2106/21)-ГОЧС	Книга 3 «Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»	

						К89А(П/Р.2106/21)-СП	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## 1. Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а» разработан на основании следующих исходных документов:

- «Задания на разработку проектной и рабочей документации объекта: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а», выданного ООО СЗ «МСК-ЮГ» в 2021 г.;

- Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г. для земельного участка с КН (кадастровым номером) 61:44:0040203:53;

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

Заказчик проектной документации – ООО СЗ «МСК-ЮГ».

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

- Градостроительный кодекс РФ (в редакции от 02.07.2021 г.);

- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (в редакции от 09.04.2021 г.);

- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в редакции от 30.04.2021 г.);

- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги»;

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

- СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»;

- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»;

- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий»;

- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;

- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;

- ГОСТ 21.508-2020 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;

- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд».

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

Взам. инв. №																					
	Подпись и дата																				
Инв. № подл.	K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ																				
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата															
	ГИП		Качалин			09.2021															
	Разработал		Кашин			09.2021															
Н. контр.		Балацун			09.2021																
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Раздел 2</td> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td colspan="2">«Схема планировочной организации земельного участка»</td> <td>П</td> <td>1</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Текстовая часть</td> <td colspan="3">ООО «ПИК Основа»</td> </tr> </table>							Раздел 2		Стадия	Лист	Листов	«Схема планировочной организации земельного участка»		П	1	15	Текстовая часть		ООО «ПИК Основа»		
Раздел 2		Стадия	Лист	Листов																	
«Схема планировочной организации земельного участка»		П	1	15																	
Текстовая часть		ООО «ПИК Основа»																			

## 1. Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а» разработан на основании следующих исходных документов:

- «Задания на разработку проектной и рабочей документации объекта: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а», выданного ООО СЗ «МСК-ЮГ» в 2021 г.;

- Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г. для земельного участка с КН (кадастровым номером) 61:44:0040203:53;

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

Заказчик проектной документации – ООО СЗ «МСК-ЮГ».

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

- Градостроительный кодекс РФ (в редакции от 02.07.2021 г.);

- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (в редакции от 09.04.2021 г.);

- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в редакции от 30.04.2021 г.);

- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги»;

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

- СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»;

- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»;

- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий»;

- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;

- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;

- ГОСТ 21.508-2020 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;

- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд».

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

Взам. инв. №							K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ		
Подпись и дата							Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» Текстовая часть		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
			Качалин			09.2021	П	1	15
			Кашин			09.2021			
	Н. контр.		Балацун			09.2021	ООО «ПИК Основа»		

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

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

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

Проектируемый объект «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а» (далее жилой комплекс) расположен в Кировском административном районе г. Ростова-на-Дону, по пр. Кировский, 89а, на земельном участке с КН 61:44:0040203:53.

Земельный участок с КН 61:44:0040203:53, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого комплекса, имеет сложную форму, площадь 0,8847 га, и ограничен:

- с севера – ж.д. путём необщего пользования, далее территорией (площадкой) бывшего ДРСУ, на которой ведутся подготовительные работы по строительству жилого комплекса;

- с юго-востока – ж.д. путём необщего пользования, далее внутриквартальным автопроездом, далее территорией (площадкой) производственно-складского предприятия;

- с запада – территорией Еврейско-Татарского кладбища.

На момент проектирования, в северной части участка в непосредственной близости от Жилого дома №2 была расположена проектируемая открытая плоскостная автостоянка, предусмотренная в рамках проектной документации жилого комплекса по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89 (застройщик - ООО СЗ «МСК-Союз»). В соответствии с письмом от 20.10.2021г. № 53, полученным от ООО СЗ «МСК-Союз», в проектную документацию жилого комплекса, расположенного по пр.Кировский,89, были внесены изменения в части исключения указанной выше плоскостной автостоянки.

На земельный участок с КН 61:44:0040203:53 имеется въезд/выезд с прилегающего существующего внутриквартального автопроезда, который организован через существующие ж.д. пути необщего пользования. На пересечении въездом/выездом существующих ж.д. путей необщего пользования имеется существующий ж.д. переезд.

Рельеф земельного участка с КН 61:44:0040203:53, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого комплекса, техногенный – искусственно спланированный и выровненный, местами значительно изрытый, с явно выраженным уклоном на северо-восток. На центральной части земельного участка с КН 61:44:0040203:53 имеются навалы грунта и щебня.

Перепад рельефа по земельному участку с КН 61:44:0040203:53 достигает 3,20 м.: от 78,05 до 74,85 м. БСВ. Уклон существующего (сложившегося) рельефа земельного участка с КН 61:44:0040203:53 на северо-восток колеблется от 15 до 95 промилле.

По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г., земельный участок с КН 61:44:0040203:53 с поверхности сложен из насыпного (техногенного) неоднородного грунта, состоящего из смеси суглинка и строительного мусора, и почвенно-растительный грунт на нём отсутствует.

По данным инженерных изысканий, проведенных ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г., при бурении скважин в июне 2021 г. подземные воды установились на глубине 23,60 м. от уровня сложившегося рельефа (абс. отметки 51,30 м. БСВ). Грунтовые воды – безнапорные. Амплитуда сезонных колебаний УГВ – ±1,00-1,50 м.

Согласно СП 11-105-97 (Часть 2) Приложение И, по подтопляемости земельный

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

участок с КН 61:44:0040203:53 относится к типу П-Б-1 – потенциально подтопляемый в результате ожидаемых техногенных воздействий.

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

На земельном участке с КН 61:44:0040203:53, отведенном для строительства проектируемого жилого комплекса, отсутствуют производства и не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

Проектируемый объект «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а» (далее жилой комплекс) расположен в Кировском административном районе г. Ростова-на-Дону, пр. Кировский, 89а, на земельном участке с КН 61:44:0040203:53.

Планировка и компоновка земельного участка с КН 61:44:0040203:53 – площадки строительства проектируемого жилого комплекса – выполнена с учётом следующих исходных материалов (документов):

- сложившейся планировочной возможности – конфигурации и площади отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53;

- требований Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г.;

- ориентации жилых домов проектируемого жилого комплекса по условиям инсоляции и проветривания;

- размещения существующих зданий и сооружений на прилегающих земельных участках;

- функционального зонирования территории;

а также действующих технологических, санитарных и противопожарных требований.

В составе Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188, предоставленного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону от 12.11.2018 г., указаны зоны с особыми условиями использования территорий.

В связи с этим проектом предусматривается выполнение следующих мероприятий:

1) Земельный участок полностью расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 8847,00 кв.м.

Мероприятия на территории зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

- Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ</b>	Лист
							3

Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Проектными решениями не предусматривается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Кроме того, в соответствии с техническими условиями № АД-3072/4 от 28.09.2021 г., выданными Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, проектом предусмотрено устройство на площадке системы ливневой канализации с подключением к существующим городским сетям дождевой канализации диаметром 600 мм, расположенной на ул. Нансена.

2) Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраны археологического культурного слоя (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 8847,00 кв.м;

В соответствии с ч. 19 ст. 20 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в границах охранных зон археологического культурного слоя не допускается:

- на участке работы – посадка деревьев и кустарников без разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия и без участия археологов;

- ведение археологических исследований на территории зон охраны памятников, включая участки культурного слоя, без наличия у исследователей открытого листа, специального разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия на изучение памятников;

- проведение строительных, земляных и других работ, связанных с нарушением почвенных отложений в охраняемой зоне.

В соответствии с ч. 20 ст. 20 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в границах охранных зон археологического культурного слоя допускается:

- строительство новых зданий, наземных инженерных сооружений после проведенных археологических исследований либо при отсутствии памятников археологии при разрешении уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия при участии археологов;

- до начала строительных работ на участках культурного слоя проводить археологические исследования, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя;

- оставлять фрагменты сооружений по завершении археологических исследований участка культурного слоя как недвижимые памятники истории и культуры.

В связи с этим предоставлено заключение комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской обл. № 20/1-56105 от 30.12.2019 г., в соответствии с которым по результатам проведенных археологических работ объекты культурного наследия, включенные в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия отсутствуют.

Кроме того, представлены следующие документы:

- Письмо № 20/1-760 от 22.03.2019 г. Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

- Акт № 71 обследования земельного участка с целью установления наличия (отсутствия) объектов, обладающими признаками объекта археологического наследия;
- Акт государственной историко-культурной экспертизы.

3) Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-Северный», «Роствертол» г. Баталпаша (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 «Об утверждении Генерального плана города Ростова-на-Дону на 2007 - 2025 годы»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 8847,00 кв.м.

В рамках согласования, предусмотренного 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:

- с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации – для аэродрома экспериментальной авиации;
- с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации – для аэродрома государственной авиации;
- 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.

В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

В связи с этим представлены следующие документы:

- Письмо № Исх2420/11/ЮМТУ от 15.04.2021 г. Южного межрегионального территориального управления воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта (Южного МТУ Росавиации);
- Письмо № 77/383/931 от 10.09.2021 г. Войсковой части 41497;
- Отчет № 21-1431 по проведению геодезических работ, связанных с определением планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 (система высот Балтийская) проектируемого положения объекта капитального строительства;
- Отчет № Б-21-1431 по проведению геодезических работ, связанных с определением планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 (система высот Балтийская) с целью размещения объектов капитального строительства.

Кроме того, на участке не предусматривается размещение объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

4) Земельный участок частично расположен в границах санитарно-защитной зоны кладбища (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

5484,23 кв.м.

В соответствии с частью 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222, в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

- размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

- размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

В соответствии с ч. 24 ст. 106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе, возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с данными представленными в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости ЕГРН №99/2021/422453011 от 08.10.2021г санитарно-защитная зона кладбища отсутствует.

Кроме того, представлено письмо № 04-24/1233 от 06.10.2021 г, выданное МКУ «Служба городских кладбищ», в соответствии с которым по состоянию на 05.10.2021 г отсутствует информация о разработке проектов об установлении санитарно-защитных границ на Еврейско-Татарском кладбище.

Проведены лабораторные испытания и представлены на рассмотрение протоколы №2/21-ЭМП-50 от 18.05.2021г (Измерение ЭМП частотой 50Гц), №19-08-506-1-Р и №19-08-506-3-Р от 24.09.2019г (ионизирующие излучения), №21-12101-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12102-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12103-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12104-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12105-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №11.2-06/10258.1-ЭЗ от 13.09.2021г (атмосферный воздух).

В соответствии с представленными протоколами и результатами лабораторных испытаний полученные показатели не превышают максимально допустимых концентраций в соответствии с требованиями действующих СанПиН.

5) Земельный участок полностью расположен в границах зоны «границы территорий размещения производственных, коммунальных и иных объектов» (см. Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 8847,00 кв.м.

В соответствии с ч. 24 ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе, возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ</b>	Лист
							6

В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2021/422453011 от 08.10.2021г. сведения о наличии данной зоны отсутствуют.

Действие данной зоны распространялось от ОАО «ДРСУ», которое располагалось на земельных участках с КН 61:44:0040203:52 и 61:44:0040203:53. На момент проектирования данное предприятие является недействующим. В соответствии с данными, приведенными в выписках из ЕГРН, собственниками этих участков является ООО СЗ «МСК-Девелопмент» и ООО СЗ «МСК-СОЮЗ». Кроме того, на данных земельных участках предполагается строительство жилых комплексов.

Проведены лабораторные испытания и представлены на рассмотрение протоколы №2/21-ЭМП-50 от 18.05.2021г (Измерение ЭМП частотой 50Гц), №19-08-506-1-Р и №19-08-506-3-Р от 24.09.2019г (ионизирующие излучения), №21-12101-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12102-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12103-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12104-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №21-12105-В от 02.09.2021г (почва населенных мест), №11.2-06/10258.1-ЭЗ от 13.09.2021г (атмосферный воздух).

В соответствии с представленными протоколами и результатами лабораторных испытаний полученные показатели не превышают максимально допустимых концентраций в соответствии с требованиями, действующих СанПиН.

Настоящим проектом полностью сохранено горизонтальное расположение всех существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающих к земельному участку с КН 61:44:0040203:53 территориях.

С учётом вышеизложенного, планировочная организация земельного участка с КН 61:44:0040203:53 обусловлена следующими компоновочными решениями:

- проектируемый жилой комплекс размещён по центру земельного участка с КН 61:44:0040203:53, с небольшим смещением на северо-запад и запад, и занимает большую часть отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53;

- объёмно-планировочно проектируемый жилой комплекс состоит из подземной встроенно-пристроенной автостоянки, на которой размещены два жилых дома – № 1 и 2. Жилой дом № 1 имеет прямоугольную форму и 19 этажей, жилой дом № 2 имеет прямоугольную форму и 19 этажей. В составе жилых домов проектируемого жилого комплекса имеются встроенные помещения общественного назначения. Входы-выходы из жилых домов проектируемого жилого комплекса расположены по всем сторонам проектируемых зданий;

- проектируемая подземная встроенно-пристроенная автостоянка имеет максимальную вместимость 245 машиномест, в том числе 21 машиноместо для транспорта МГН и 10 специализированных машиномест для транспорта МГН на кресле-коляске. Отдельно стоящие эвакуационные лестничные клетки – 2 шт. – для входа/выхода в проектируемую подземную встроенно-пристроенную автостоянку размещены на площадке строительства проектируемого жилого комплекса с учётом требований действующих пожарных норм. Рампы въездов/выездов – 2 шт. – из проектируемой подземной встроенно-пристроенной автостоянки размещены в северо-восточной и юго-восточной части проектируемого жилого комплекса и ориентированы воротами, соответственно, на восток и северо-восток – на проектируемые автопроезды. Расстояние от въездных/выездных рампы проектируемой подземной встроенно-пристроенной автостоянки до жилых домов проектируемого жилого комплекса и до проектируемых площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых) соответствует требованиям действующих санитарных норм. Вентиляционные шахты проектируемой подземной встроенно-пристроенной автостоянки размещены на кровлях (крышах) жилых домов проектируемого жилого комплекса – на нормативном санитарном расстоянии от проектируемых площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых);

- на эксплуатируемой кровле проектируемой подземной встроенно-пристроенной

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				



проектируемого жилого комплекса – на участках организации пожаротушения и съёма жителей при пожаре. Размещение и ширина проектируемых автопроездов, используемых для подъезда и проезда пожарной техники к проектируемым объектам, соответствует требованиям действующих норм;

- подъезд автотранспорта к проектируемой трансформаторной подстанции для её технического и технологического обслуживания обеспечивается проектируемыми автопроездами. Подъезд пожарной техники к юго-восточной продольной стороне проектируемой трансформаторной подстанции обеспечивается по существующему внутриквартальному автопроезду, который размещён с юго-восточной стороны площадки строительства проектируемого жилого комплекса, на расстоянии 8,00 м. от проектируемой трансформаторной подстанции. Размещение и ширина существующего внутриквартального автопроезда, используемого для подъезда и проезда пожарной техники к проектируемой трансформаторной подстанции, соответствует требованиям действующих норм;

- для пешеходного обслуживания проектируемой застройки проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с проектируемыми автопроездами и с отмотками проектируемых объектов. Проектируемые тротуары связывают площадку (территорию) проектируемого жилого комплекса в единый комплекс и обеспечивают пешеходную связь на всей его территории, включая подход пешеходов (жителей) ко всем проектируемым зданиям, сооружения и площадкам;

- с целью выравнивания территории (площадки) проектируемого жилого комплекса, а также с учётом конструктивных особенностей проектируемых объектов, проектом предусмотрено устройство планировочной насыпи (террасы) на всей территории земельного участка с КН 61:44:0040203:53. В связи с этим, с целью сопряжения (стыковки) площадки (территории) проектируемого жилого комплекса с прилегающим существующим (сложившимся) рельефом, на площадке проектируемого жилого комплекса предусмотрено строительство подпорной стены. Проектируемая подпорная стена размещена по северной, западной и юго-восточной границах земельного участка с КН 61:44:0040203:53. С целью обеспечения безопасности детей и взрослых, по верху проектируемой подпорной стены в необходимых местах – на перепадах проектного и существующего (сложившегося) рельефа – размещено стационарное пешеходное ограждения высотой не менее 1,20 м.

Привязка (разбивка на местности) границ отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, проектируемых зданий и сооружений, а также осей проектируемых автомобильных дорог выполнена в координатах системы координат МСК-61.

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

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

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

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

#### **Техничко-экономические показатели**

<b>Наименование показателя</b>		<b>Показатель</b>
1. Площадь земельного участка с КН 61:44:0040203:53		0,8847 га
2. Площадь застройки		0,366921 га
3. Процент застройки		41,47 %

**K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ**

Наименование показателя	Показатель
4. Площадь твёрдых покрытий	0,335094 га
5. Площадь травяных (газонных) покрытий	0,063585
6. Площадь озеленения	0,1191 га

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

По данным инженерно-геологических изысканий, проведённых ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г., на земельном участке с КН 61:44:0040203:53 опасные геологические процессы отсутствуют, и инженерная защита земельного участка с КН 61:44:0040203:53 и проектируемых объектов от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется.

Земельный участок с КН 61:44:0040203:53 расположен за пределами прибрежных зон естественных водотоков. В связи с этим на земельном участке с КН 61:44:0040203:53 паводковые воды отсутствуют, и защита земельного участка с КН 61:44:0040203:53 и проектируемых объектов от негативных воздействий паводковых вод не требуется.

По данным инженерных изысканий, проведённых ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г., при бурении скважин в июне 2021 г. подземные воды установились на глубине 23,60 м. от уровня сложившегося рельефа (абс. отметки 51,30 м. БСВ). Грунтовые воды – безнапорные. Амплитуда сезонных колебаний УГВ – ±1,00-1,50 м.

Согласно СП 11-105-97 (Часть 2) Приложение И, по подтопляемости земельный участок с КН 61:44:0040203:53 относится к типу II-Б-1 – потенциально подтопляемый в результате ожидаемых техногенных воздействий.

В связи с этим, с целью защиты от возможного негативного воздействия грунтовых вод на проектируемые в составе настоящего Раздела проекта элементы благоустройства – покрытия автопроездов, площадок и тротуаров, а также газоны, площадка строительства проектируемого жилого комплекса выполнена в небольшой планировочной насыпи относительно прилегающего сложившегося рельефа, а в нижних слоях проектируемых покрытий применены водостойкие строительные материалы с их укреплением геосинтетическими материалами.

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

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, в пределах площадки строительства проектируемого жилого комплекса запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

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

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки (участка) строительства входит разборка существующих покрытий, демонтаж существующих объектов и инженерных сетей и выравнивание – предварительная (грубая) вертикальная планировка – площадки строительства.

Разборка существующих покрытий, демонтаж существующих объектов и инженерных сетей выполняется Заказчиком самостоятельно – своими силами и за свой счёт – и, в связи с этим, в составе настоящего Раздела не учитывается.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.						К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.		Дата

## 7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке с КН 61:44:0040203:53 – на площадке строительства проектируемого жилого комплекса – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

Настоящим проектом полностью сохранено вертикальное расположение всех существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающих к земельному участку с КН 61:44:0040203:53 территориях.

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

Вертикальная планировка земельного участка с КН 61:44:0040203:53 – площадки строительства проектируемого жилого комплекса – решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом, а также исходя из максимально возможного сохранения существующего рельефа.

С целью выравнивания территории (площадки) проектируемого жилого комплекса, а также с целью защиты от возможного негативного воздействия грунтовых вод на проектируемые в составе настоящего Раздела проекта элементы благоустройства – покрытия автопроездов, площадок и тротуаров, а также газоны, площадка строительства проектируемого жилого комплекса выполнена в небольшой планировочной насыпи относительно прилегающего сложившегося рельефа.

В связи с этим, с целью сопряжения (стыковки) площадки (территории) проектируемого жилого комплекса с прилегающим существующим (сложившимся) рельефом, на площадке проектируемого жилого комплекса предусмотрено строительство подпорной стены. Проектируемая подпорная стена размещена по северной, западной и юго-восточной границам земельного участка с КН 61:44:0040203:53. С целью обеспечения безопасности детей и взрослых, по верху проектируемой подпорной стены в необходимых местах – на перепадах проектного и существующего (сложившегося) рельефа – размещено стационарное пешеходное ограждения высотой не менее 1,20 м.

Стыковка (сопряжение) площадки строительства проектируемого жилого комплекса с прилегающим существующим (сложившимся) рельефом осуществляется либо встык – без устройства подпорных стен и планировочных откосов, либо проектируемой подпорной стеной.

Стыковка (сопряжение) проектного рельефа на площадке проектируемого жилого комплекса осуществляется либо встык – без устройства подпорных стен и планировочных откосов.

Проектные уклоны колеблются в пределах от 7,5 до 64,0 %, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Отметки чистого пола первого этажа зданий проектируемого жилого комплекса соответствуют:

- жилой дом № 1 – 76,70 м. БСВ;
- жилой дом № 2 – 76,35 м. БСВ.

Отметка 0,000 по объекту принята относительно уровня чистого пола 1 этажа жилого дома №1.

Проектом на площадке (территории) проектируемого жилого комплекса предусмотрено строительство закрытой системы сбора поверхностных сточных вод.

Отвод поверхностных (дождевых и талых) вод с площадки проектируемого жилого комплекса осуществляется поверхностным (открытым) способом по проектному рельефу площадки проектируемого жилого комплекса со сбросом в дождеприёмники (дождеприёмные лотки) проектируемой закрытой системы сбора поверхностных сточ-

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

ных вод, с дальнейшим их отводом и сбросом в существующую общегородскую закрытую систему (сеть) дождевой канализации, в соответствии с Техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к системе водоотведения (дождевой канализации) №АД-3072/4 от 28.09.2021г, выданные Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону.

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

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

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

По данным инженерно-геологических изысканий, проведённых ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г., земельный участок с КН 61:44:0040203:53 с поверхности сложен из насыпного (техногенного) неоднородного грунта, состоящего из смеси суглинка и строительного мусора, и почвенно-растительный грунт на нём отсутствует. В связи с этим, снятие (срезка) существующего почвенно-растительного грунта настоящим проектом не предусмотрено.

Отсыпка и уплотнение грунта должна производиться в соответствии с СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»: планировочные и конструктивные насыпи должны отсыпаться из связных грунтов при оптимальной влажности слоями толщиной 0,25 м с уплотнением каждого слоя 15-ю проходами катка массой 15 тонн, планировочные и конструктивные выемки должны уплотняться 8-ю проходами катка массой 15 тонн.

Плотность грунта в насыпи (коэффициент уплотнения), а также плотность грунтов выемки на глубину рабочего слоя (до 0,35 м.) должна составлять не менее 0,95 от максимально возможной, но не менее  $\rho=1,65 \text{ т/м}^3$ . Максимально возможная плотность грунта определяется лабораторным путем по методу стандартного уплотнения перед производством земляных работ.

Коэффициент относительного уплотнения грунта определен при производстве инженерных изысканий и составляет 1,10.

Уплотнение грунтов насыпей и выемок должно осуществляться при оптимальной влажности, определяемой по результатам пробного уплотнения.

На начальной стадии строительства уплотнение грунтов выемок должно выполняться при предварительном замачивании из расчета  $0,1 \text{ м}^3$  на  $1 \text{ м}^2$  поверхности уплотнения, а насыпи из расчета  $0,5 \text{ м}^3$  на  $1 \text{ м}^3$  уплотняемого грунта, с последующей корректировкой по результатам опытного уплотнения.

В начальной стадии земляных работ надлежит обязательно производить опытное уплотнение в реальных условиях строительства с применением выбранных грунтоуплотняющих средств с целью уточнения:

- толщины отсыпаемого слоя;
- количества проходов уплотняющих средств по одному следу;
- оптимальной влажности применяемого грунта.

Отсыпка (вертикальная планировка) газонов на естественном рельефе должна производиться привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина растительного слоя должна составлять не менее 0,15 м. Отсыпаемый растительный грунт уплотнению не подлежит.

## 8. Инженерные сети

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемого жилого комплекса, включая наружное освещение их

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ	Лист
										12

территории.

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

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

### 9. Описание решений по благоустройству территории

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

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

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

Срок засева газонов: ранневесенний – одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний – одновременно с посевом озимых. При наличии поливной техники посев можно проводить и летом. Глубина заделки семян в почву не должна превышать 1,5-2,5 см.

Кустарник многолетний, быстрорастущий.

Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной.

Срок посадки деревьев и кустарников: весна – до начала вегетации, осень – после начала листопада.

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

При расстановке на площадках для игр детей стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями.

При расстановке на площадках для занятий физкультурой стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки спортивного оборудования, а также зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями.

Перечень малых архитектурных форм, а также стационарного и переносного оборудования, устанавливаемого на площадках, а также места их установки с учётом зон безопасности (рабочих зон) приведены на соответствующих чертежах настоящего Раздела.

На стадии строительства, при детальной установке на площадках и полях конкретного (приобретённого) стационарного оборудования и малых архитектурных форм необходимо учитывать конкретные зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмой производителем для каждого вида (типа) устанавливаемого оборудования или малой формы, а также требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультур-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

но-спортивные сооружения» в части разметки полей и расстановки оборудования.

Проектируемые автопроезды имеют двухслойное асфальтобетонное покрытие на щебёночно-песчаном основании.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие на щебёночном основании.

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

- площадка для игр детей – специализированное травяное (газонное) покрытие;
- площадка для отдыха взрослого населения – плиточное покрытие, аналогичное покрытию тротуаров;
- площадка для занятий физкультурой – специализированное травяное (газонное) покрытие.

По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

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

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

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

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

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

Подъезд автотранспорта к территории (площадке) проектируемого жилого комплекса предусмотрен с одной стороны – с юго-востока – по существующему внутриквартальному автопроезду.

На территории (площадке) проектируемого жилого комплекса запроектированы автопроезды, которые обеспечивают подъезд автотранспорта ко всем проектируемым объектам, включая въездные/выездные рампы проектируемой подземной встроенно-пристроенной автостоянки, а также имеют общий въезд/выезд на юго-восток – на прилегающий существующий внутриквартальный автопроезд, расположенный вдоль юго-восточной стороны площадки строительства проектируемого жилого комплекса.

Внешняя транспортная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется автомобильным транспортом: с прилегающего к территории (площадке) проектируемого жилого комплекса существующего внутриквартального автопроезда можно выехать на прилегающую магистральную городскую автодорогу по ул. Текучёва и, далее, проехать в любую часть г. Ростов-на-Дону.

Внутренняя транспортная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется автомобильным транспортом и обеспечивается проектируемыми автопроездами, по которым можно проехать в любую часть проектируемой застройки, а также выехать на прилегающий существующий внутриквартальный автопроезд.

#### **11. Расчет требуемой вместимости автостоянок**

Расчет требуемой вместимости автостоянок для проектируемого жилого комплекса выполнен в соответствии с положениями «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (далее ПЗЗ), утвержденных Решением № 605 от 21.12.2018 г. (ред. от 27.04.2021 № 105) Ростовской-на-Дону Городской Думой шестого созыва, а так-

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

же требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Земельный участок с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, расположен в территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки второго типа ОЖ-2/3/01. Установлен градостроительный регламент.

По данным Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018г., для земельного участка с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, документация по планировке территории не утверждена.

Земельный участок с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, соответствует порядковому номеру вида разрешённого использования – Р.2.05.00 – многоэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания)) и относится к бизнес-классу (норма жилищной обеспеченности – 40 м<sup>2</sup>/чел – п. 5.6 СП 42.13330.2016).

Основное функциональное назначение встроенных помещений общественного назначения проектируемого жилого комплекса – размещение офисных помещений (деловое управление) и помещений торгово-выставочных залов, предназначенных для демонстрации отдельных видов товаров и совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения, с номером вида разрешённого использования – Р.4.21.00.

В соответствии с положениями п. 2.1 статьи 27 ПЗЗ минимальный расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса (Р.2.05.00, бизнес-класс) составляет:

- в границах земельного участка – 270 мест на 1000 жителей;
- за границами земельного участка – в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры города, размещаемых в доступности 800 м. – 45 мест на 1000 жителей.

В соответствии с положениями п. 2.6 статьи 27 ПЗЗ минимальный расчётный уровень обеспеченности стоянками временного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса (Р.2.05.00, бизнес-класс) составляет:

- в границах земельного участка – 60 мест на 1000 жителей;
- за границами земельного участка – в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры города, уровень доступности не подлежит установлению – 28 мест на 1000 жителей.

В соответствии с положениями п. 2.10 статьи 27 ПЗЗ, минимально допустимый уровень обеспеченности стоянками временного хранения легковых автомобилей для работников встроенных помещений общественного назначения с номером вида разрешённого использования – Р.4.21.00 проектируемого жилого комплекса составляет 1 машино-место на 50 м<sup>2</sup> общей площади офисных помещений. При этом, уровень территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей для работников встроенных помещений общественного назначения (офисов) не нормируется.

По данным Раздела 3 «АР» проектируемый жилой комплекс имеет следующие параметры:

- расчетное количество жителей – 824 человек;
- площадь встроенных помещений общественного назначения (офисы) – 1175,40 м<sup>2</sup>;
- площадь встроенных помещений торгово-выставочных залов, предназначенных для демонстрации отдельных видов товаров и совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения – 305,10 м<sup>2</sup>.

Кроме того, в составе проектируемого единого жилого комплекса предусмотрены встроенные помещения для занятий физкультурой. Встроенные помещения для занятий

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ							15
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

физкультурой предназначены для жителей проектируемого жилого комплекса и, в связи с этим, не требуют организации дополнительных стоянок. В связи с этим, при расчёте требуемой вместимости автостоянок для жителей проектируемого жилого комплекса встроенные помещения для занятий физкультурой не учитывались.

С учётом вышеизложенного, расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса, размещаемых на территории отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, составляет:  
 $824 \times 270 : 1000 = 222,48 \approx 222$  машиноместа.

Расчётный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения автомобилей жителей проектируемых многоквартирных жилых домов, размещаемых за пределами отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53 в доступности не более 800 м, составляет:

$$824 \times 45 : 1000 = 37,08 \approx 37 \text{ машиномест.}$$

В соответствии с положениями п. 2.1 статьи 27 ПЗЗ, машиноместа (стоянки) постоянного хранения, располагаемые за границей отведённого земельного участка, реализуются (устраиваются) в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа.

Расчётный уровень обеспеченности стоянками временного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса, размещаемых на территории отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, составляет:

$$824 \times 60 : 1000 = 49,44 \approx 49 \text{ машиномест.}$$

Расчётный уровень обеспеченности стоянками временного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса, размещаемых за пределами отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53 в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры города, уровень доступности не подлежит установлению, составляет:

$$824 \times 28 : 1000 = 23,07 \approx 23 \text{ машиноместа.}$$

В соответствии с положениями п. 2.6 статьи 27 ПЗЗ, машиноместа (стоянки) временного хранения, располагаемые за границей отведённого земельного участка, реализуются (устраиваются) в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа.

Расчётный уровень обеспеченности стоянками временного хранения автомобилей работников встроенных помещений общественного назначения проектируемого жилого комплекса, размещаемых за пределами отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, составляет:

$$(1175,4+305,10) : 50 = 29,61 \approx 30 \text{ машиномест.}$$

В соответствии с положениями п. 2.10 статьи 27 ПЗЗ, уровень территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей для работников встроенных помещений общественного назначения не нормируется.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 п. 11.32 «Допускается предусматривать сезонное хранение 10 % парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий поселения», что составляет:

$$(222 + 49) \times 0,10 = 27,1 \approx 27 \text{ машиномест.}$$

Итого, общая требуемая (расчётная) вместимость автостоянок для проектируемого жилого комплекса, размещаемых на территории отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, составляет:

$$(222 + 49) - 27 (10 \%) = 244 \text{ машиноместа.}$$

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для хранения транспорта МГН жителей и работников встроенных офисных помещений проектируемого жилого комплекса «следует выделять 10 % машиномест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машиномест для транспортных средств ин-

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

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

- до 100 включительно – 5 %, но не менее одного места;
- от 101 до 200 – 5 мест и дополнительно 3 % от количества мест свыше 100;
- от 201 до 500 – 8 мест и дополнительно 2 % от количества мест свыше 200;
- 501 и более – 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500.

Таким образом, требуемое количество стоянок для хранения транспорта МГН для проектируемого жилого комплекса, размещаемых в пределах отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, составляет:

$$244 \times 10 : 100 = 24,4 \approx 24 \text{ машиноместа, в том числе:}$$

$8 + (244 - 200) \times 2 : 100 = 8,88 \approx 9$  машиномест для транспорта МГН на кресле-коляске.

Всего общее количество требуемых стоянок для проектируемого жилого комплекса, размещаемых в пределах отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, составляет 244 машиноместа, в том числе 15 машиномест для транспорта МГН и 9 специализированных машиномест для транспорта МГН на кресле-коляске.

Общая требуемая (расчётная) вместимость автостоянок для жилого комплекса, размещаемых за пределами отведённого земельного участка с КН 61:44:0040203:53, составляет:

$$37 + 23 + 30 + 27 = 117 \text{ машиномест, в том числе:}$$

- в доступности не более 800 м. в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры города – 37 машиномест;
- в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры города, уровень доступности не подлежит установлению – 80 (23 + 30 + 27) машиномест.

Проектом на отведённом земельном участке с КН 61:44:0040203:53 в составе проектируемого единого жилого комплекса предусмотрено строительство подземной встроенно-пристроенной автостоянки максимальной вместимостью 245 машиномест, в том числе 21 машиноместо для транспорта МГН и 10 специализированных машиномест для транспорта МГН на кресле-коляске.

В соответствии с договором №1 от 26.10.2021г, машиноместа в количестве 117 машиномест размещаются на существующих автостоянках, расположенных на прилегающей территории в нормативном радиусе пешеходной доступности, а именно на участке с КН 61:44:0040205:7 по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Крепостной, 183. На л.1 графической части на ситуационном плане приведена схема расположения данного участка.

## 12. Расчёт обеспеченности площадками дворового благоустройства

Расчёт требуемой площади площадок дворового благоустройства для проектируемого жилого комплекса выполнен в соответствии с положениями «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (далее ПЗЗ), утверждённых Решением № 605 от 21.12.2018 г. Ростовской-на-Дону Городской Думой шестого созыва.

Земельный участок с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, расположен в территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки второго типа ОЖ-2/3/01. Установлен градостроительный регламент.

По данным Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г., для земельного участка с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, документация по планировке территории не утверждена.

В соответствии с положениями п. 6 статьи 25 ПЗЗ, минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, со-

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.						К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.		Дата

ставляет 10 % от площади земельного участка.

Площадь земельного участка с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, составляет 8847,00 м<sup>2</sup>.

Таким образом, требуемая минимальная площадь площадок дворового благоустройства – для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой – на земельном участке проектируемого жилого комплекса с КН 61:44:0040203:53 составляет:

$$8847,00 \times 10 : 100 = 884,70 \text{ м}^2.$$

Проектом на земельном участке проектируемого жилого комплекса с КН 61:44:0040203:53 предусмотрено строительство площадок дворового благоустройства общей площадью 667,85 м<sup>2</sup>, в том числе:

- площадка для игр детей – 235,00 м<sup>2</sup>;
- площадка для отдыха взрослого населения – 25,00 м<sup>2</sup>;
- две площадки для занятий физкультурой – 400,85 м<sup>2</sup>;
- одна площадка для хозяйственных целей – для мусорных контейнеров – 7,00 м<sup>2</sup>.

Кроме того, в составе проектируемого единого жилого комплекса предусмотрены встроенные помещения для занятий физкультурой площадью 254,40 м<sup>2</sup>, предназначенные для занятий физкультурой жителей проектируемого жилого комплекса.

С учётом помещения для занятий физкультурой проектом на земельном участке проектируемого жилого комплекса с КН 61:44:0040203:53 предусмотрено строительство площадок дворового благоустройства общей площадью 922,25 м<sup>2</sup>.

Площадь проектируемых площадок дворового благоустройства для земельного участка проектируемого жилого комплекса с КН 61:44:0040203:53 соответствует расчётным показателям и требованиям действующих норм.

### 13. Расчёт требуемой площади озеленения

Расчёт требуемой площади озеленения для проектируемого жилого комплекса выполнен в соответствии с положениями Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г.

Земельный участок с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, расположен в территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки второго типа ОЖ-2/3/01. Установлен градостроительный регламент.

По данным Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г., для земельного участка с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, документация по планировке территории не утверждена.

В соответствии с положениями Приложения № 1 к Градостроительному плану земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г., минимальный процент озеленения земельного участка с КН 61:44:0040203:53, на котором расположен проектируемый жилой комплекс, составляет 6 м<sup>2</sup> на одного жителя, но не менее 25 % площади жилых районов (кварталов).

По данным Раздела 3 «АР» проектируемый жилой комплекс имеет следующие параметры:

- расчетное количество жителей – 824 человека.

Проектом на земельном участке проектируемого жилого комплекса с КН 61:44:0040203:53 предусмотрено выполнения озеленения на площади 1826,85 м<sup>2</sup>, в том числе:

- газоны – 1191,00 м<sup>2</sup>;
- травяное (газонное) покрытие площадок дворового благоустройства – 635,85 м<sup>2</sup>.

Земельный участок с КН 61:44:0040203:53, отведённый под строительство проектируемого жилого комплекса, расположен в квартале, ограниченном улицами: пр. М. Нагиби-

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			K89A(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

на – ул. Нансена – пр. Театральный – ул. Текучева. Площадь рассматриваемого квартала в красных линиях составляет 99,0 га.

Существующая застройка в рассматриваемом квартале представляет собой преимущественно производственные и общественные здания и сооружения, и здания индивидуального жилищного строительства.

В 2021 г. на земельном участке с КН 61:44:0040203:52, также расположенном в рассматриваемом квартале, запроектирован объект: «Жилой комплекс по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 89».

С учётом вышеизложенного, количество жителей в квартале составляет:

423 чел. (участки ИЖС) + 3120 чел. (ранее запроектированный жилой комплекс) + 824 чел. (проектируемый жилой комплекс) = 4367 чел

Площадь озеленения в квартале составляет:

- существующее озеленение – 26,4 га;  
 - проектируемое озеленение на участке ранее запроектированного жилого комплекса – 0,866592 га;  
 - проектируемое озеленение на участке проектируемого жилого комплекса – 0,182685 га.

Таким образом общая площадь озеленения (зеленых насаждений) в рассматриваемом квартале с учетом ранее запроектированного и проектируемого жилых комплексов составит:  $26,4 + 0,866592 + 0,182685 = 27,449277$  га.

Таким образом площадь зеленых насаждений в рассматриваемом квартале составляет:

$27,449277 \times 10000 : 4367 = 62,86$  м<sup>2</sup> на 1 человека – что больше 6,0 м<sup>2</sup> на 1 человека;  
 $27,449277 : 99,0 = 27,72$  % площади квартала – что больше 25 %.

С учётом вышеизложенного, площадь озеленения (зеленых насаждений) в рассматриваемом квартале с учётом строительства проектируемого жилого комплекса соответствует требованиям действующих норм.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

**Договор № 1**  
**аренды земельного участка**

г. Ростов-на-Дону

«26» октября 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Умный отель»**, в лице директора Чиркова Ивана Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»** в лице Генерального директора Валковой Наиры Борисовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор-1»,

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МСК-СОЮЗ»** в лице Генерального директора Степанова Даниила Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор-2», при совместном упоминании именуемые «Арендатор» или «Арендаторы», действующие совместно, с другой стороны, в отдельности, именуемые «Сторона», а вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор), о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. Арендодатель передает Арендаторам в аренду (временное владение и пользование) земельный участок (далее по тексту «Участок») общей площадью 7695 кв.м, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной, 183, кадастровый номер 61:44:0040205:7, а Арендаторы обязуются принять вышеуказанный земельный участок (каждый свою часть) по акту приема-передачи (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора).

Арендатор-1 принимает в аренду часть земельного участка площадью 3019 кв.м., для организации открытой неохраваемой автостоянки временного хранения легковых автомобилей в количестве 131 (сто тридцать одно) место, для жильцов Жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а.

Арендатор-2 принимает в аренду часть земельного участка площадью 4676 кв.м. для организации открытой неохраваемой автостоянки временного хранения легковых автомобилей в количестве 210 (двести десять) мест, для жильцов Жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89.

1.2. Границы частей земельного участка, передающихся в аренду Арендаторам определены План-схемой (Приложение № 2 к Договору).

Категория земельного участка: земли населенных пунктов.

1.3. Одновременно с подписанием акта передачи общего имущества Жилого комплекса с управляющей организацией Жилого комплекса, Арендаторы с письменного согласия Арендодателя могут уступить ей свои права по настоящему Договору для заключения между управляющей организацией и Арендодателем договора аренды земельного участка для размещения парковочных мест.

**2. Заверения и гарантии**

2.1. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.10.2021 № 99/2021/425646061, право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, о чем имеется запись о регистрации № 61- 61-61/013-61/001/038/2016-8180/2 от 25.10.2016 года. (Приложение № 3).

2.2. На момент заключения настоящего договора Участок не обременен правами третьих лиц.

2.3. Арендодатель обязуется сообщать Арендаторам о правах третьих лиц на данный земельный участок, возникающих после подписания Договора, в течение 10 дней с момента возникновения этих прав.

**3. Права и обязанности Арендодателя**

**3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1. Выполнять в полном объеме условия Договора;

3.1.2. Передать Арендаторам земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента подписания Договора;

3.1.3. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**3.2. Арендодатель имеет право:**

3.2.1. Осуществлять контроль за использованием Участка Арендатором;

3.2.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

## **4. Права и обязанности Арендаторов**

### **4.1. Арендатор обязан:**

4.1.1. Использовать земельный участок способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

4.1.2. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.1.3. Своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 5 настоящего Договора, обязанность Арендатора по оплате возникает с момента фактической передачи земельного участка по акту приема-передачи;

4.1.4. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством. Не производить перепланировку земельного участка без согласия Арендодателя;

4.1.5. Арендатору запрещено строительство/устройство любых объектов на арендуемом земельном участке без письменного согласия Арендодателя, не связанных с устройством парковочных мест. Любые неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя, без каких-либо компенсаций Арендатору.

4.1.6. Принять в аренду участок по акту приема-передачи;

4.1.7. В случае прекращения арендных отношений освободить своими силами земельный участок и подписать акт возврата земельного участка не позднее 1 (одного) дня с момента прекращения настоящего Договора.

4.1.8. В случае расторжения Договора по инициативе Арендаторов, письменно, за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения уведомить Арендодателя о расторжении договора.

4.1.9. Выполнять в полном объеме условия Договора.

4.1.10. Беспрепятственно в любое время допускать представителей Арендодателя для сопровождения Договора, осмотра земельного участка, проведения монтажных работ и для обслуживания оборудования (в аварийных ситуациях круглосуточно).

4.1.11. не осуществлять на территории земельного участка мойку, ремонт, заправку машин горюче-смазочными материалами, хранение и слив отработанных масел из автотранспорта, кроме специально оборудованных пунктов сбора.

### **4.2. Арендатор имеет право:**

4.2.1. Использовать земельный участок в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;

4.2.2. Сдавать земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

## **5. Платежи и расчеты**

5.1. Размер арендной платы за пользование Объектом недвижимости согласован Сторонами и составляет 360 000 (триста шестьдесят тысяч) рублей без НДС в связи с применением Арендодателем Упрощенной системы налогообложения и производится Арендаторами единоразово, в равных долях за весь срок аренды, а именно Арендатор-1 – 180 000,00 (сто восемьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается, Арендатор-2 – 180 000,00 (сто восемьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается, в течение 7 (семи) банковских дней с даты подписания акта приема-передачи арендуемого земельного участка.

5.3. Обязательства Арендаторов считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4. Другие виды платежей, не согласованные в настоящем договоре, Арендатором не оплачиваются.

## **6. Обеспечение конфиденциальности**

6.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны в период действия Договора и в течение 3 (трех) лет с момента прекращения действия Договора, Стороны обязуются использовать ее исключительно в целях исполнения Договора.

6.2. Стороны признают конфиденциальной информацией условия Договора, кроме того, информация, полученная принимающей Стороной от раскрывающей Стороны в письменной форме и, имеющая отметку о ее конфиденциальности, считается конфиденциальной и отношение к ней должно быть соответственное. Конфиденциальной также является устная информация, при условии, что письменное сообщение относительно конфиденциальности такой информации было получено от другой Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента раскрытия информации.

6.3. Несмотря на любые другие положения, информация, полученная принимающей Стороной, не рассматривается как конфиденциальная и соответственно принимающая Сторона не подпадает под

обязательства о конфиденциальности в отношении такой информации, если информация удовлетворяет одной из следующих характеристик:

6.3.1. Информация во время ее раскрытия является публично известной;

6.3.2. Информация представлена Стороне с письменным указанием на то, что она не является конфиденциальной;

6.3.3. Информация законным путем получена от любого третьего лица без нарушения данного Соглашения о конфиденциальности;

6.3.4. Информация должна быть раскрыта в соответствии с требованиями действующего законодательства, положением, судебным или административным распоряжением, или постановлением, при условии, что Сторона, которая получила информацию от другой Стороны, предварительно письменно и с подтверждением необходимости в таком раскрытии уведомит об этом другую Сторону.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное невыполнение своих обязательств по Договору, если невыполнение явилось следствием обстоятельств, предусмотренных ч. 3 ст. 401 ГК РФ.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления, в письменной форме уведомить другую Сторону. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств будет существовать свыше 30 (тридцати) рабочих дней Стороны пересмотрят условия Договора.

7.4. Стороны согласовали, что введение в регионе режима повышенной готовности, а также ограничения, введенные в связи угрозой распространения коронавирусной инфекции на территории Российской Федерации и/или Ростовской области, не являются обстоятельствами непреодолимой силы.

## **8. Ответственность Сторон по договору**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Арендатор обязан возместить Арендодателю документально подтвержденные убытки, причиненный задержкой возврата арендованного земельного участка.

8.3. Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках. При этом Арендаторы предварительно осмотрели земельный участок и не нашли оснований, препятствующих использованию земельного участка в целях размещения открытых неохранных автостоянок временного хранения легковых автомобилей.

## **9. Порядок разрешения споров, изменения условий и расторжения Договора**

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по письменному соглашению Сторон, которое является неотъемлемой частью Договора.

9.2. Споры по настоящему Договору рассматриваются путем переговоров и совместными решениями Сторон.

9.3. При не достижении согласия спор может быть передан на рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

9.4. Арендатор вправе, при условии предварительного письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до освобождения арендуемого Участка, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В случае отказа или уклонения Арендодателя от получения уведомления об отказе Арендатора от настоящего Договора, договор прекращает свое действие по истечению 10 календарных дней с даты получения Арендодателем уведомления, врученного надлежащим образом.

9.5. При реорганизации Арендодателя и (или) Арендатора, правопреемники осуществляют правопреемство в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, обеспечивая выполнение настоящего Договора в том виде, как это изначально изложено в нем.

9.6. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях: просрочки внесения арендной платы более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней; существенного ухудшения переданных в аренду площадей земельного участка, либо существенного ухудшения в результате деятельности Арендатора площадей, прилегающих к арендуемому.

При таких обстоятельствах Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор/отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив об этом Арендатора(ов) не менее чем за 5 (пять) дней, до даты предполагаемого расторжения.

9.7. Изменения условий настоящего Договора, допускается только в письменной форме по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством.

## 10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен на неопределенный срок.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

10.3. Договор не подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 11. Заключительные положения

11.1. О перемене адреса или счета в банке Стороны обязаны немедленно письменно уведомить друг друга.

11.2. Все надлежащим образом оформленные приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и будут действительны при условии, что они совершены в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, в соответствии с действующим законодательством.

11.3. Стороны договорились обмениваться уведомлениями в рамках настоящего договора следующими способами (Почта России, курьерские службы, электронная почта и иные каналы электронной связи). Уведомления, направленные посредством каналов электронной связи, Стороны признают равными по юридической силе уведомлениям, направленным в форме документов на бумажном носителе.

11.4. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Приложение:

Приложение № 1 – Акт приема – передачи Участка;

Приложение № 2 – План/схема;

Приложение № 3 – Копия Выписки ЕГРН.

### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

#### Арендодатель:

ООО «Умный Отель»

Юридический адрес:

Россия, г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной дом 183

ОГРН 1136164005493 ИНН 6164313451 ОКПО

24146493

р/с 40702810126000005241

В ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

Кор.счет 30101810500000000207, БИК 046015207

Эл. почта

Директор

Чирков И.А.

М.П.



#### Арендатор-1:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ООО Специализированный застройщик «МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»)

Адрес: 344011, г. Ростов-на-Дону, пер.

Доломановский, д. 70Д, этаж 5, комната 3,4,5

КПП616401001

ИНН: 9718049520

ОГРН: 1177746181480

Расчетный счет: 40702810752090021732

Банк: ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 046015602

Кор. счет: 30101810600000000602

эл. почта: ad-info@msk-development.ru

Генеральный директор

Валькова Н. Б.

М.П.

#### Арендатор-2:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный Застройщик «МСК-СОЮЗ» (ООО СЗ «МСК-СОЮЗ»)

344011, г. Ростов-на-Дону Доломановский пер., дом № 70Д, этаж 5, комната 4

ИНН: 6164124750 КПП: 616401001

ОГРН: 1186196058476

Р/счет: 40702810052090006389

ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

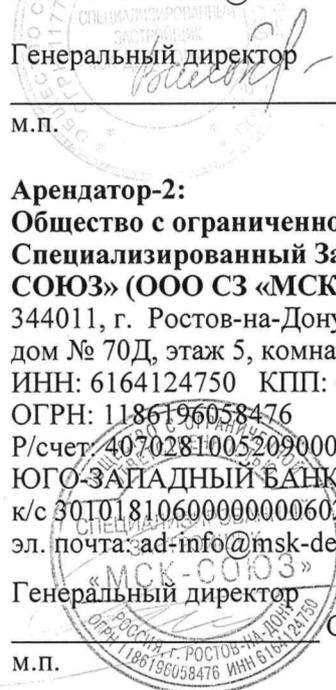
к/с 30101810600000000602 БИК: 046015602

эл. почта: ad-info@msk-development.ru

Генеральный директор

Степанов Д.В.

М.П.



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
земельного участка**

г. Ростов-на-Дону

«26» октября 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Умный отель»**, в лице директора Чиркова Ивана Алексеевича, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»** в лице Генерального директора Валковой Наиры Борисовны, именуемое в дальнейшем «Арендатор-1»,

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МСК-СОЮЗ»** в лице Генерального директора Степанова Даниила Сергеевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор-2», при совместном упоминании именуемые «Арендатор» или «Арендаторы», действующие совместно, с другой стороны, в отдельности, именуемые «Сторона», а вместе «Стороны», составили настоящий Акт в том, что:

Арендодатель передает Арендаторам, а Арендаторы принимают в аренду по настоящему Акту земельный участок общей площадью 7695 кв.м, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной, 183, кадастровый номер 61:44:0040205:7, а именно:

Арендатор-1 принимает в аренду часть земельного участка площадью 3019 кв.м., для организации открытой неохраямой автостоянки временного хранения легковых автомобилей в количестве 131 (сто тридцать одно) место,

Арендатор-2 принимает в аренду часть земельного участка площадью 4676 кв.м. для организации открытой неохраямой автостоянки временного хранения легковых автомобилей в количестве 210 (двести десять) мест.

Земельный участок, а равно части земельного участка удовлетворяет требованиям Арендаторов.

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора № 1 от «26» октября 2021 года.

Арендодатель:  
ООО «Умный Отель»

Директор

м.п.



Чирков И.А.

Арендатор-1:

ООО СЗ «МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Генеральный директор

м.п.



Валькова Н. Б.

Арендатор-2:

ООО СЗ «МСК-СОЮЗ»

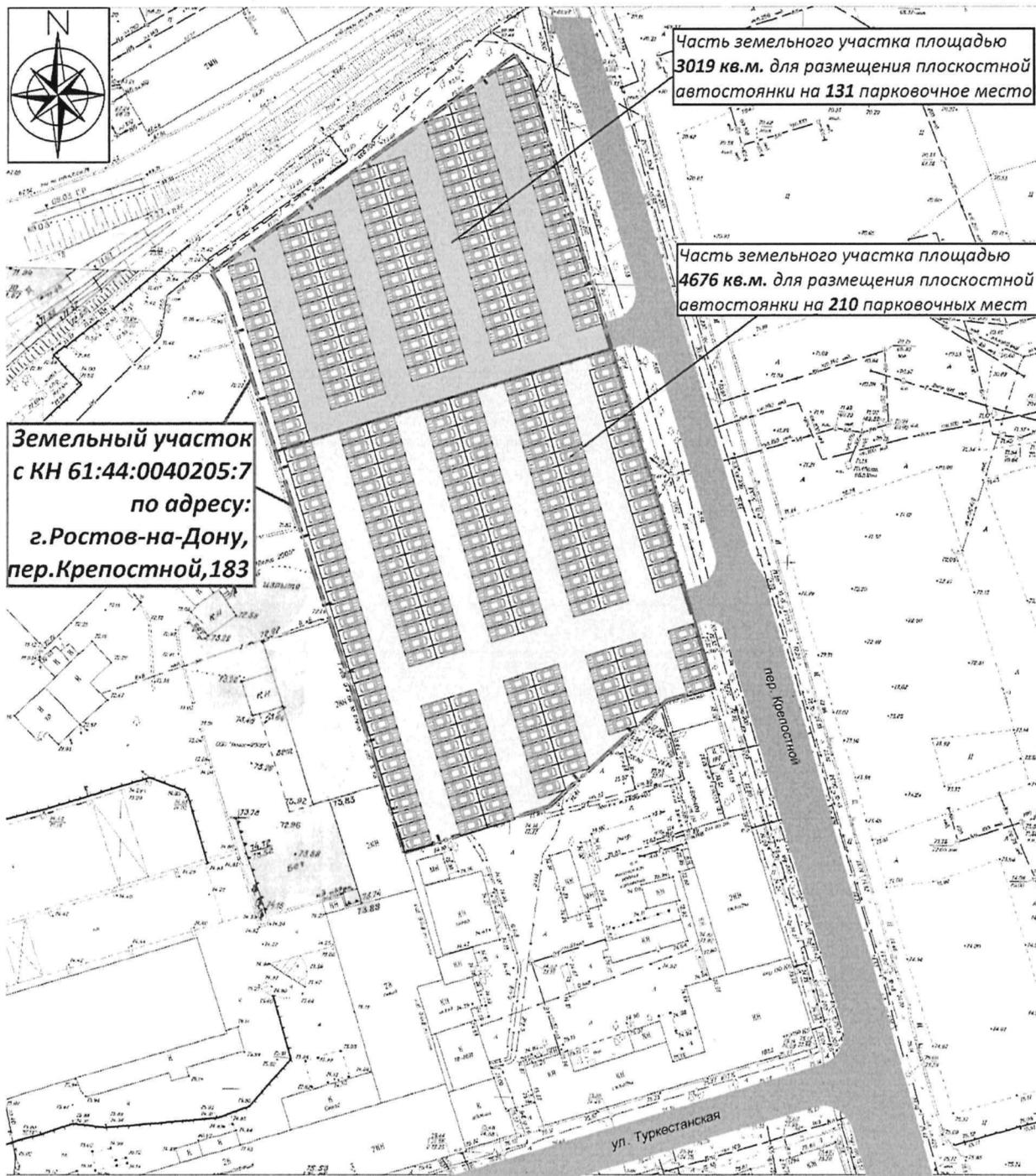
Генеральный директор

м.п.



Степанов Д.В.

План (чертеж, схема) земельного участка



Арендодатель:  
ООО «Умный Отель»

Директор

И.А. Чирков



Арендатор-1:  
ООО СЗ «МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Генеральный директор

Н.Б. Валькова

М.П.

Арендатор-2:  
ООО СЗ «МСК-СОЮЗ»

Генеральный директор

Д.В. Степанов

М.П.



**Выписка ЕГРН.**

**ФГИС ЕГРН**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 21.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
21.10.2021 № 99/2021/425646061			
Кадастровый номер:		61:44:0040205:7	
Номер кадастрового квартала:	61:44:0040205		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной, 183		
Площадь:	7695 +/- 31 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	53591288.85		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:44:0040205:32, 61:44:0040205:41, 61:44:0040205:42		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:44:040205:3		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
21.10.2021 № 99/2021/425646061			
Кадастровый номер:		61:44:0040205:7	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "Умный отель", ИНН: 6164313451		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 61-61/013-61/001/038/2016-8180/2 от 25.10.2016		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

**Арендодатель:**  
ООО «Умный Отель»

Директор



Чирков И.А.

**Арендатор-1:**

ООО СЗ «МСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Генеральный директор

М.П.

Валькова Н. Б.

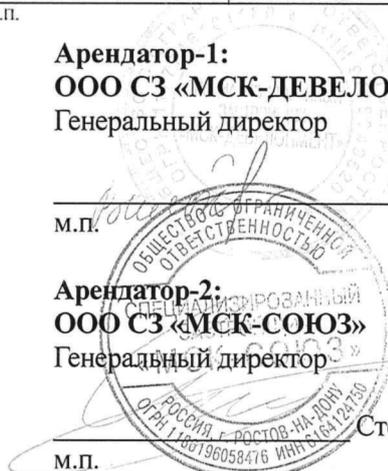
**Арендатор-2:**

ООО СЗ «МСК-СОЮЗ»

Генеральный директор

М.П.

Степанов Д.В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 21.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

Номер кадастрового квартала:	61:44:0040205
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной, 183
Площадь:	7695 +/- 31 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	53591288.85
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:44:0040205:32, 61:44:0040205:41, 61:44:0040205:42
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:44:040205:3
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации производственных помещений
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.
Получатель выписки:	Пономарев Игорь Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>	
Кадастровый номер:	<b>61:44:0040205:7</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "Умный отель", ИНН: 6164313451
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 61-61/013-61/001/038/2016-8180/2 от 25.10.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____
21.10.2021 № 99/2021/425646061			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-61				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	423983.19	2205107.56	данные отсутствуют	0.1
2	423987.33	2205105.13	данные отсутствуют	0.1
3	424027.35	2205161.14	данные отсутствуют	0.1
4	424023.44	2205163.77	данные отсутствуют	0.1
5	423911.18	2205197.69	данные отсутствуют	0.1
6	423908.69	2205188.94	данные отсутствуют	0.1
7	423889.25	2205167.27	данные отсутствуют	0.1
8	423880.76	2205140.59	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>61:44:0040205:7/2</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____
21.10.2021 № 99/2021/425646061			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0040205:7</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	395	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.44.2.244, Постановление Правительства №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

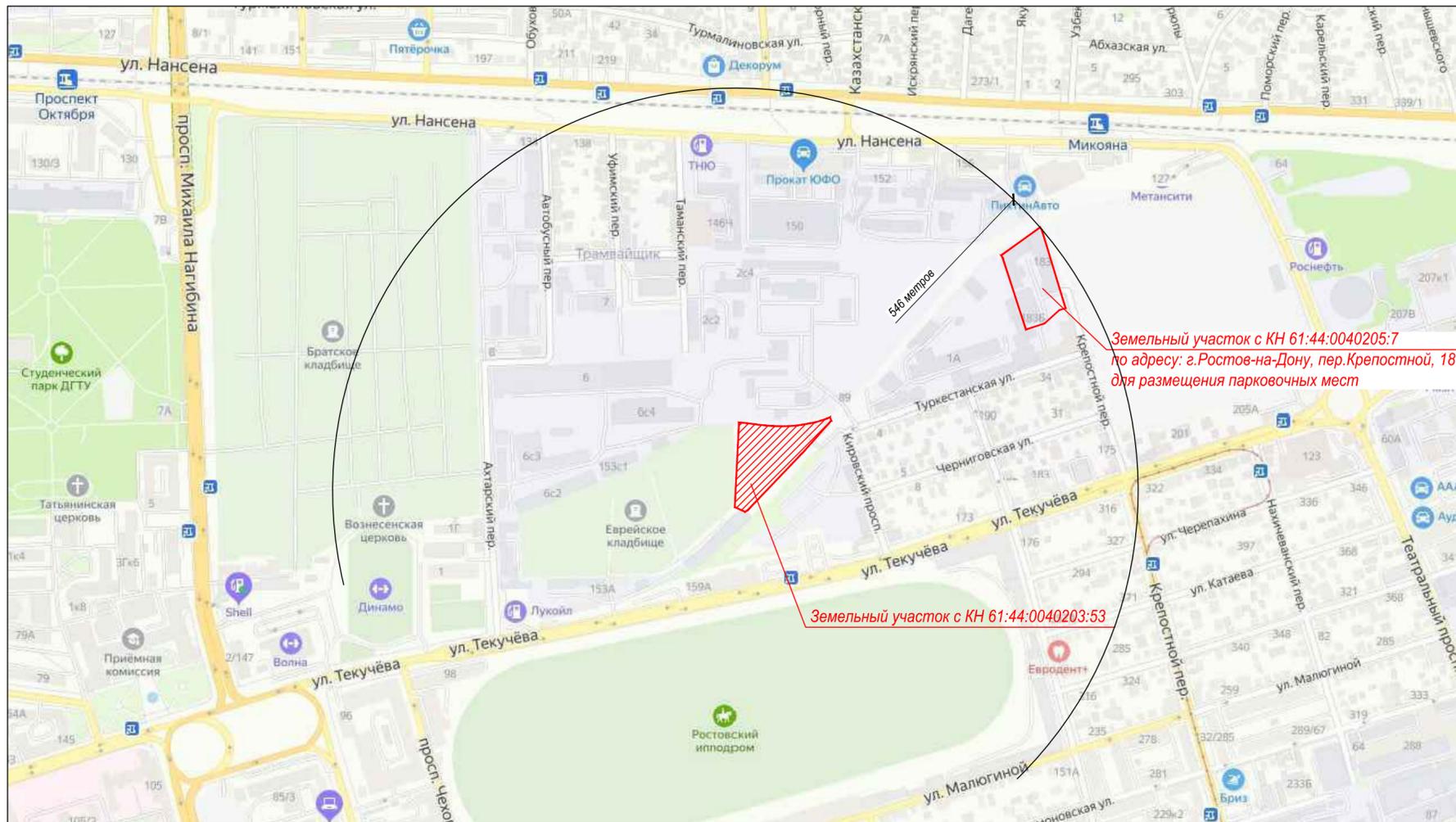
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>21.10.2021 № 99/2021/425646061</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:44:0040205:7</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	424027.35	2205161.14	данные отсутствуют	0.1
4	424023.44	2205163.77	данные отсутствуют	0.1
5	423911.18	2205197.69	данные отсутствуют	0.1
9	424025.46	2205158.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	424015.57	2205163.85	данные отсутствуют	0.2
11	423978.68	2205173.74	данные отсутствуют	0.2
12	423910.19	2205194.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



## ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ШИФРА ПЗУ.ГЧ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
3	Схема зонирования территории. М 1:500	
4	Разбивочный план. Здания, сооружения и проезды. М 1:500	
5	Разбивочный план. Элементы благоустройства. М 1:500	
6	План организации рельефа. М 1:500	
7	План земляных масс. М 1:500	
8.1	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
8.2	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
8.3	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
8.4	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
9	План благоустройства территории. М 1:500	
10	Конструкции покрытий. М 1:25	
11	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование показателя	Показатель
1. Площадь земельного участка с КН 61:44:0040203:53	0,8847 га
2. Площадь застройки	0,366921 га
3. Процент застройки	0,4147 %
4. Площадь твёрдых покрытий	0,335094 га
5. Площадь травяных (газонных) покрытий	0,063585 га
6. Площадь озеленения	0,1191 га

## ВЕДОМОСТЬ ОБЪЁМОВ РАБОТ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			В границе отведённого земельного участка	Прим.
1	Земляные работы	-	-	См. лист № 7
2	Устройство покрытий:			См. листы № 9, 10
	- типа А1	м <sup>2</sup>	2108,82	
	- типа Т1	м <sup>2</sup>	865,92	
	- типа Б1	м <sup>2</sup>	7,00	
	- типа ТО1	м <sup>2</sup>	369,20	
3	Установка бортового камня:			См. листы № 9, 10
	- типа БР100.30.15	п.м.	653	
	- типа БР100.20.8	п.м.	853	
4	Посев газона партерного	м <sup>2</sup>	1191,00	См. лист № 9
5	Устройство травяного (газонного) покрытия:			См. листы № 9, 10
	- типа Г1	м <sup>2</sup>	635,85	
6	Установка малых архитектурных форм и спортивного оборудования	шт.	42	См. лист № 9
	- в том числе:			
	- рытьё котлована вручную	м <sup>3</sup>	29,86	
	- укладка монолитного бетона фундамента класса В15	м <sup>3</sup>	29,86	
7	Посадка деревьев	шт.	8	См. лист № 9
8	Посадка кустарников	шт.	75	См. лист № 9

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

К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Качалин			<i>[Подпись]</i>	09.21г
Разработал	Вальдман			<i>[Подпись]</i>	09.21г
Проверил	Кашин			<i>[Подпись]</i>	09.21г
Н. Контр.	Балацун			<i>[Подпись]</i>	09.21г

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	Стадия П	Лист 1	Листов 11
Общие данные. Ситуационный план М 1:500			ООО "ПИК Основа"

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 1	19	1	-	2415,13	2415,13	-	-	-	-
2	Жилой дом № 2	19	1	-	942,33	942,33	-	-	-	-
3	Подземная парковка	-	1	-	286,75	286,75	-	-	-	-
4	Площадка для занятий физкультурой:	-	2	-	-	400,85	-	-	-	-
4.1	Площадка для занятий физкультурой № 1	-	1	-	191,25	191,25	-	-	-	-
4.2	Площадка для занятий физкультурой № 2	-	1	-	209,60	209,60	-	-	-	-
5	Площадка для игр детей	-	1	-	235,00	235,00	-	-	-	-
6	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
7	Площадка для мусорных контейнеров	-	1	-	7,00	7,00	-	-	-	-
8	Трансформаторная подстанция	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
9	Подпорная стена	-	1	-	-	-	-	-	-	-
10	Ограждение площадки для игр детей Н=1,60 м.	-	1	-	-	-	-	-	-	-

Каталог координат

Обозначение угловых точек осей	Координаты	
	X	Y
Земельный участок с КН 61:44:0040203:53		
1	423748.77	2204738.03
2	423629.66	2204731.92
3	423622.94	2204746.33
4	423624.87	2204749.71
5	423705.68	2204827.18
6	423751.18	2204867.85
7	423756.19	2204866.07
8	423754.47	2204862.38
9	423751.18	2204853.04
10	423749.08	2204846.00
11	423747.42	2204837.40
12	423746.78	2204834.11
13	423745.64	2204827.20
14	423744.75	2204821.37
15	423744.28	2204817.41
16	423743.54	2204806.71
17	423743.37	2204797.34
18	423743.62	2204787.17
19	423744.50	2204775.23
20	423745.79	2204764.22
21	423747.88	2204748.31

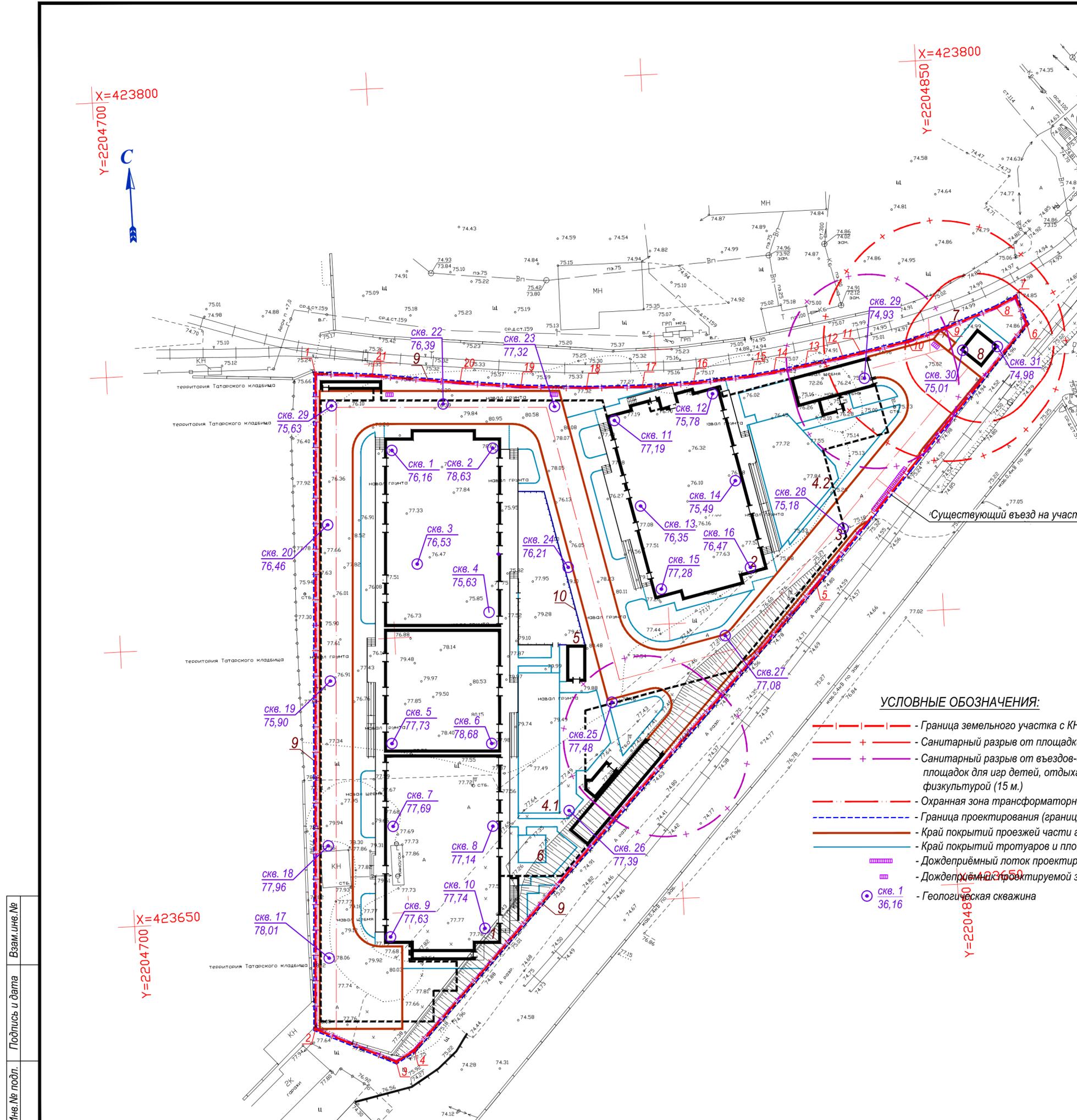
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - Граница земельного участка с КН 61:44:0032233:33
- + - Санитарный разрыв от площадки для мусорных контейнеров (20 м.)
- + - Санитарный разрыв от въездов-выездов в подземную парковку до площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой (15 м.)
- - - - - Охранная зона трансформаторной подстанции (10 м.)
- - - - - Граница проектирования (граница благоустройства)
- - - - - Край покрытой проезжей части автодороги - бортовой камень типа БР100.30.15
- - - - - Край покрытой тротуаров и площадок - бортовой камень типа БР100.20.8
- - - - - Дождеприёмный лоток проектируемой закрытой системы дождевой канализации
- - - - - Дождеприёмник проектируемой закрытой системы дождевой канализации
- скв. 1 36,16 - Геологическая скважина

1. Система координат - МСК-61.
2. Привязка (разбивка на местности) границы земельного участка с КН 61:44:0040203:53 выполнена в координатах системы координат МСК-61.

					К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ		
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 2	
						Стандия	Лист
Разработал	Вальдман				09.21г	П	2
Проверил	Кашин				09.21г	Схема планировочной организации земельного участка	
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
Н. Контр.	Балацун				09.21г	ООО "ПИК Основа"	

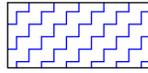
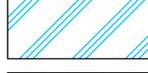
Име. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 1	19	1	-	2415,13	2415,13	-	-	-	-
2	Жилой дом № 2	19	1	-	942,33	942,33	-	-	-	-
3	Подземная парковка	-	1	-	286,75	286,75	-	-	-	-
4	Площадка для занятий физкультурой:	-	2	-	-	400,85	-	-	-	-
4.1	Площадка для занятий физкультурой № 1	-	1	-	191,25	191,25	-	-	-	-
4.2	Площадка для занятий физкультурой № 2	-	1	-	209,60	209,60	-	-	-	-
5	Площадка для игр детей	-	1	-	235,00	235,00	-	-	-	-
6	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
7	Площадка для мусорных контейнеров	-	1	-	7,00	7,00	-	-	-	-
8	Трансформаторная подстанция	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
9	Подпорная стена	-	1	-	-	-	-	-	-	-
10	Ограждение площадки для игр детей Н=1,60 м.	-	1	-	-	-	-	-	-	-

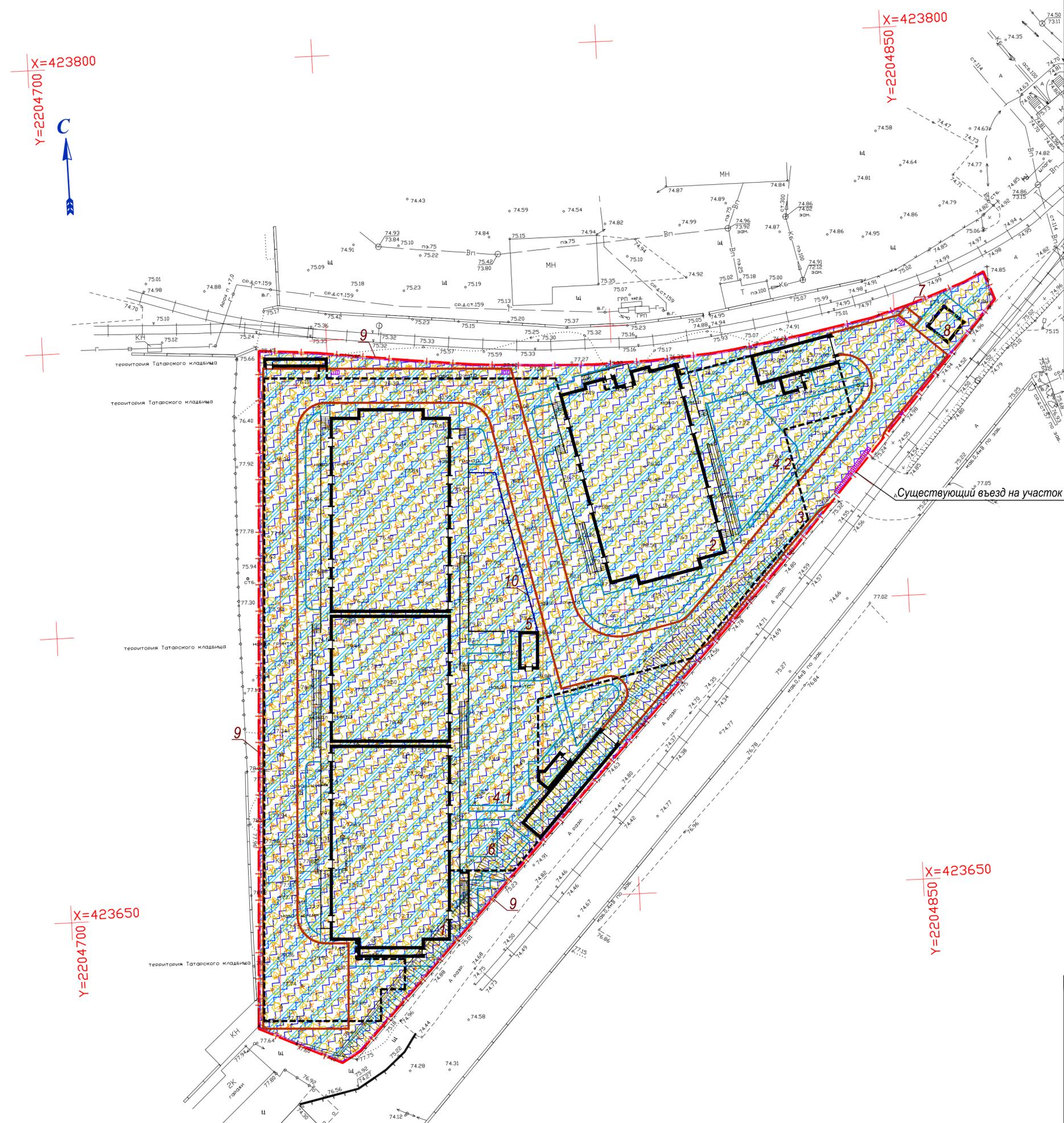
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

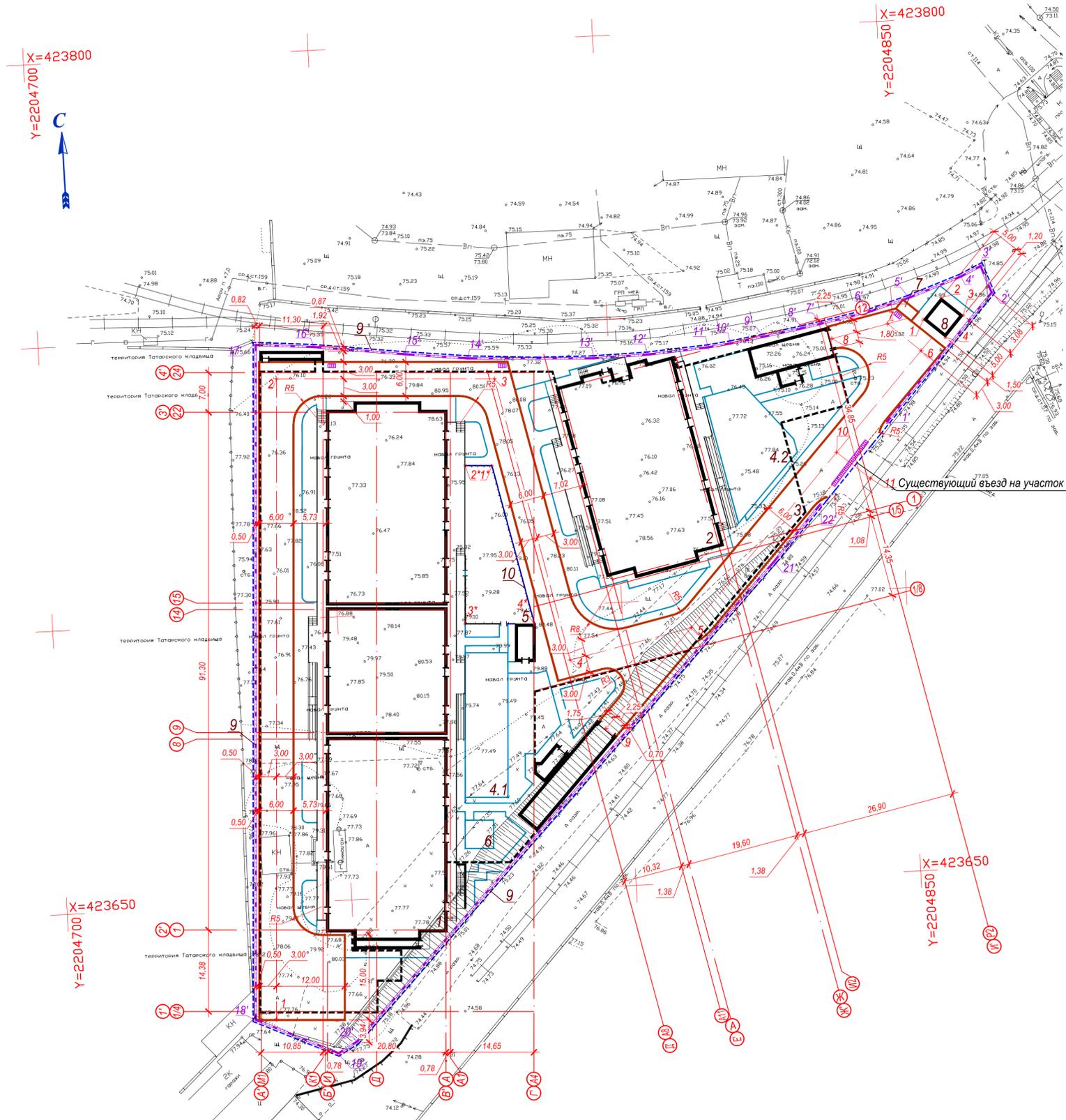
-  - Граница земельного участка с КН 61:44:0040203:53
-  - Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
-  - Зона охраны археологического культурного слоя
-  - Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-Северный", "Роствертол" г. Батайск
-  - Границы территорий размещения производственных, коммунальных или иных объектов
-  - Санитарно-защитная зона кладбища

- Система координат - МСК-61.
- Привязка (разбивка на местности) границы земельного участка с КН 61:44:0040203:53 выполнены в координатах системы координат МСК-61.
- Границы зон с особыми условиями использования территории на земельном участке с КН 61:44:0040203:53 приняты в соответствии с данными Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2188 от 12.11.2018 г.

					<b>К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ</b>			
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 2		
Разработал	Вальдман		09.21г			Стадия	Лист	
Проверил	Кашин		09.21г			П	3	
					Схема зонирования территории М 1:500		<b>ООО "ПИК Основа"</b>	
Н. Контр.	Балацун		09.21г					

Иные № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №





Каталог координат

Обозначение угловых точек	Координаты	
	X	Y
Подпорная стена (поз. 9)		
1'	423729.26	2204848.25
2'	423751.18	2204867.85
3'	423756.19	2204866.07
4'	423754.47	2204862.38
5'	423751.18	2204853.04
6'	423749.08	2204846.00
7'	423747.42	2204837.40
8'	423746.78	2204834.11
9'	423745.64	2204827.20
10'	423744.75	2204821.37
11'	423744.28	2204817.41
12'	423743.54	2204806.71
13'	423743.37	2204797.34
14'	423744.50	2204775.23
15'	423745.79	2204764.22
16'	423747.88	2204748.31
17'	423748.77	2204738.03
18'	423629.66	2204731.92
19'	423622.94	2204746.33
20'	423624.87	2204749.71
21'	423705.68	2204827.18
22'	423715.35	2204835.82
Ограждение площадки для игр детей (поз. 10)		
1*	423725.23	2204778.50
2*	423696.99	2204784.53
3*	423697.61	2204772.38
4*	423725.47	2204773.81

Каталог координат

Обозначение угловых точек	Координаты	
	X	Y
Ось автопроездов		
1	423629.53	2204735.72
2	423742.44	2204741.50
3	423740.48	2204779.73
4	423690.29	2204790.45
5	423694.89	2204811.96
6	423741.62	2204854.77
7	423746.64	2204849.16
8	423744.52	2204839.24
9	423677.91	2204796.12
10	423724.47	2204839.06
11	423719.58	2204844.74

Каталог координат

Обозначение угловых точек осей	Координаты	
	X	Y
Жилой дом № 1 (поз. 1)		
A/1	423643,86	2204766,24
И/1	423644,92	2204745,49
A/22	423735,04	2204770,90
И/22	423736,10	2204750,17
Жилой дом № 2 (поз. 2)		
A/1	423704,12	2204798,59
Ж/1	423708,21	2204817,76
A/12	423738,20	2204791,31
Ж/12	423742,29	2204810,48
Трансформаторная подстанция (поз. 8)		
1	423747,06	2204855,45
2	423750,78	2204858,78
3	423747,45	2204862,51
4	423743,72	2204859,17

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 1	19	1	-	2415,13	2415,13	-	-	-	-
2	Жилой дом № 2	19	1	-	942,33	942,33	-	-	-	-
3	Подземная парковка	-	1	-	286,75	286,75	-	-	-	-
4	Площадка для занятий физкультурой:	-	2	-	-	400,85	-	-	-	-
4.1	Площадка для занятий физкультурой № 1	-	1	-	191,25	191,25	-	-	-	-
4.2	Площадка для занятий физкультурой № 2	-	1	-	209,60	209,60	-	-	-	-
5	Площадка для игр детей	-	1	-	235,00	235,00	-	-	-	-
6	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
7	Площадка для мусорных контейнеров	-	1	-	7,00	7,00	-	-	-	-
8	Трансформаторная подстанция	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
9	Подпорная стена	-	1	-	-	-	-	-	-	-
10	Ограждение площадки для игр детей N=1,60 м.	-	1	-	-	-	-	-	-	-

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- - - - - Граница проектирования (граница благоустройства)
  - - - - - Дождеприёмный поток проектируемой закрытой системы дождевой канализации
  - - - - - Дождеприёмник проектируемой закрытой системы дождевой канализации
  - - - - - Бортовой камень типа БР100.30.15
  - - - - - Бортовой камень типа БР100.20.8

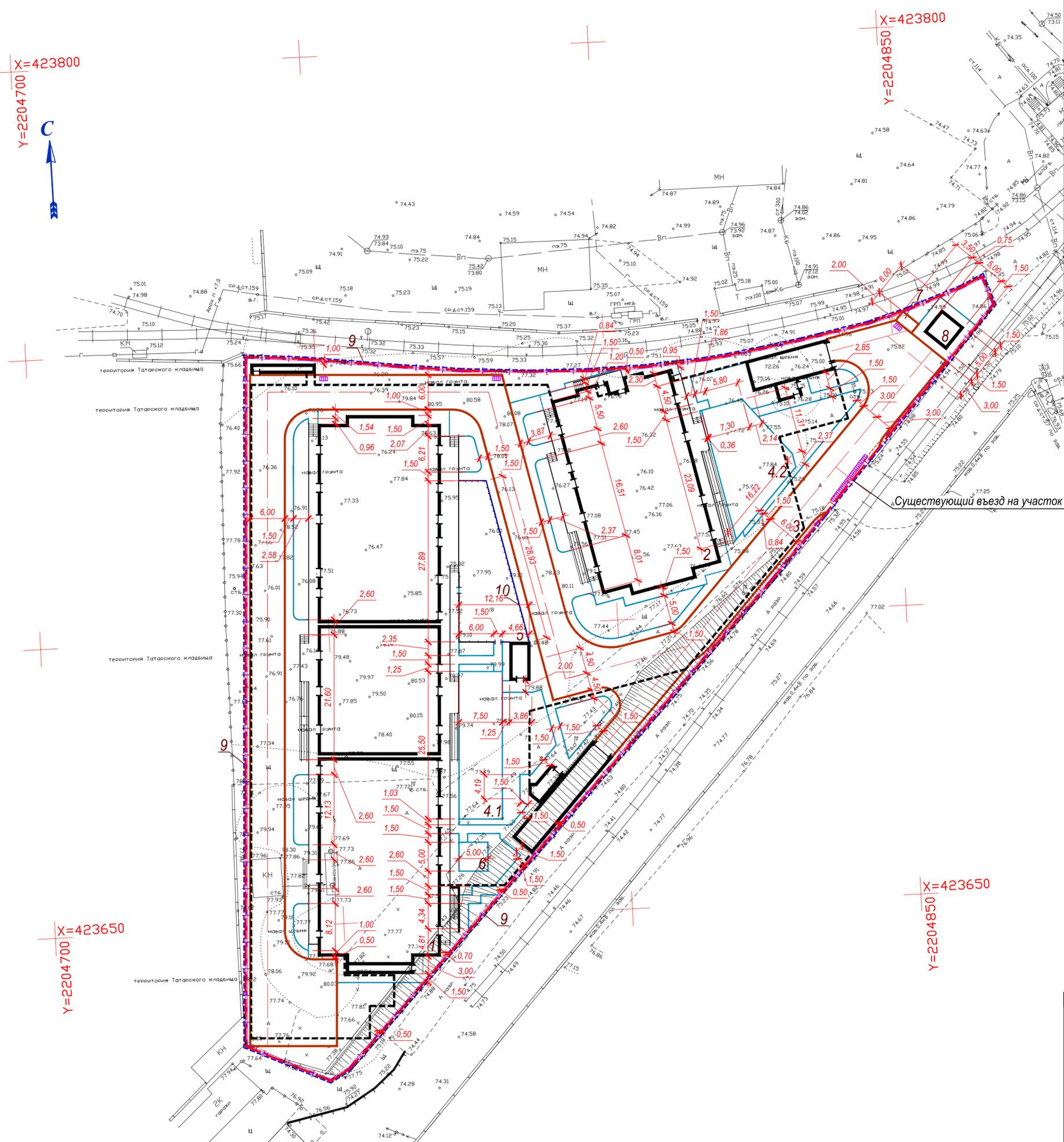
1. Система координат - МСК-61.
2. Проектируемые здания и сооружения привязаны (разбиты на местности) в координатах системы координат МСК-61.
3. Привязка (разбивка на местности) осей проектируемых автопроездов выполнена в координатах системы координат МСК-61 и продублирована линейными размерами от наружных граней стен наземной части проектируемого жилого комплекса.

К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу:					
г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Вальдман	09.21г			
Проверил	Кашин	09.21г			
Разбивочный план здания, сооружения и проезды М 1:500				Статус	Лист
				П	4
ООО "ПИК Основа"				Листов	
Н. Контр.				09.21г	

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

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 1	19	1	-	2415,13	2415,13	-	-	-	-
2	Жилой дом № 2	19	1	-	942,33	942,33	-	-	-	-
3	Подземная парковка	-	1	-	286,75	286,75	-	-	-	-
4	Площадка для занятий физкультурой:	-	2	-	-	400,85	-	-	-	-
4.1	Площадка для занятий физкультурой № 1	-	1	-	191,25	191,25	-	-	-	-
4.2	Площадка для занятий физкультурой № 2	-	1	-	209,60	209,60	-	-	-	-
5	Площадка для игр детей	-	1	-	235,00	235,00	-	-	-	-
6	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
7	Площадка для мусорных контейнеров	-	1	-	7,00	7,00	-	-	-	-
8	Трансформаторная подстанция	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
9	Подпорная стена	-	1	-	-	-	-	-	-	-
10	Ограждение площадки для игр детей Н=1,60 м.	-	1	-	-	-	-	-	-	-



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - Граница проектирования (граница благоустройства)
- ▬▬▬▬ - Дождеприёмный лоток проектируемой закрытой системы дождевой канализации
- ▬▬▬▬ - Дождеприёмник проектируемой закрытой системы дождевой канализации
- - Бортовой камень типа БР100.30.15
- - Бортовой камень типа БР100.20.8

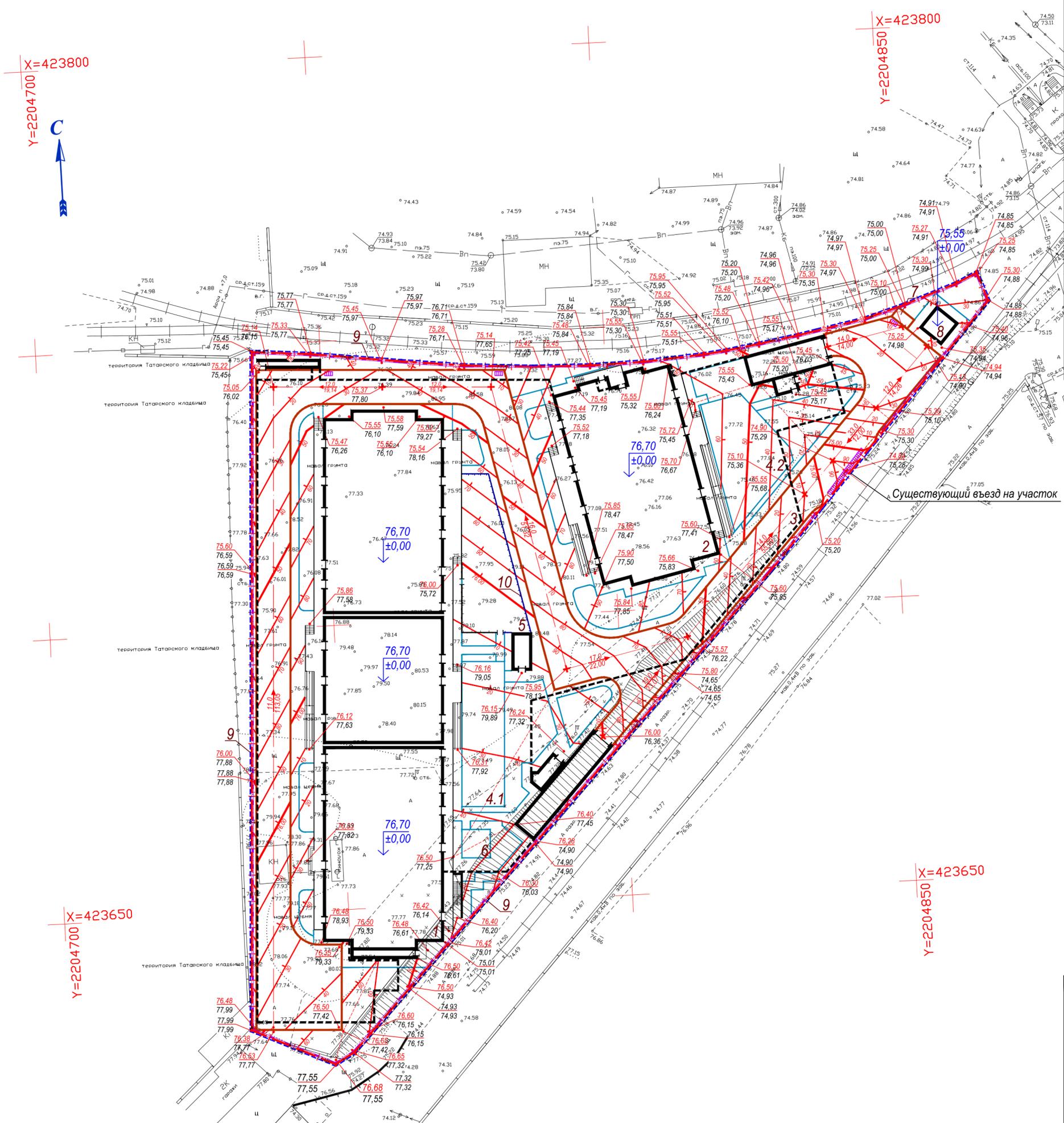
1. Привязка (разбивка на местности) планировочных элементов благоустройства выполнена линейными размерами от наружных граней стен наземной части зданий и сооружений проектируемого жилого комплекса.
2. Радиусы закруглений по кромке покрытия проектируемых тротуаров приняты 1,00 м. Радиусы закруглений по кромке покрытия проектируемых тротуаров, отличные от 1,00 м., указаны на основном чертеже.

К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ				
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись
ГИП	Качалин	09.21г		
Разработал	Вальдман	09.21г		
Проверил	Кашин	09.21г		
Разбивочный план Элементы благоустройства М 1:500				Страница Лист Листов
				П 5
ООО "ПИК Основа"				
Н. Контр.	Балацун	09.21г		

Иные № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 1	19	1	-	2415,13	2415,13	-	-	-	-
2	Жилой дом № 2	19	1	-	942,33	942,33	-	-	-	-
3	Подземная парковка	-	1	-	286,75	286,75	-	-	-	-
4	Площадка для занятий физкультурой:	-	2	-	-	400,85	-	-	-	-
4.1	Площадка для занятий физкультурой № 1	-	1	-	191,25	191,25	-	-	-	-
4.2	Площадка для занятий физкультурой № 2	-	1	-	209,60	209,60	-	-	-	-
5	Площадка для игр детей	-	1	-	235,00	235,00	-	-	-	-
6	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
7	Площадка для мусорных контейнеров	-	1	-	7,00	7,00	-	-	-	-
8	Трансформаторная подстанция	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
9	Подпорная стена	-	1	-	-	-	-	-	-	-
10	Ограждение площадки для игр детей Н=1,60 м.	-	1	-	-	-	-	-	-	-



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - Граница (линия) стыковки с существующим рельефом (Граница вертикальной планировки - граница земляных работ)
- ▬▬▬▬▬ - Дождеприёмный лоток проектируемой закрытой системы дождевой канализации
- ▬▬▬▬▬ - Дождеприёмник проектируемой закрытой системы дождевой канализации
- ▬▬▬▬▬ - Бортовой камень типа БР100.30.15
- ▬▬▬▬▬ - Бортовой камень типа БР100.20.8

1. Система высот - Балтийская.
2. Вертикальная планировка (выполнение земляных работ по устройству планировочных насыпей и выемок) выполняется в границах, приведенных на настоящем чертеже.
3. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытий проектируемых автопроездов, тротуаров и площадок, и верху свободно спланированных участков территории.
4. Отсыпка (вертикальная планировка) газонов должна производиться привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина растительного слоя должна составлять не менее 0,15 м. Отсыпaeмый растительный грунт уплотнению не подлежит.

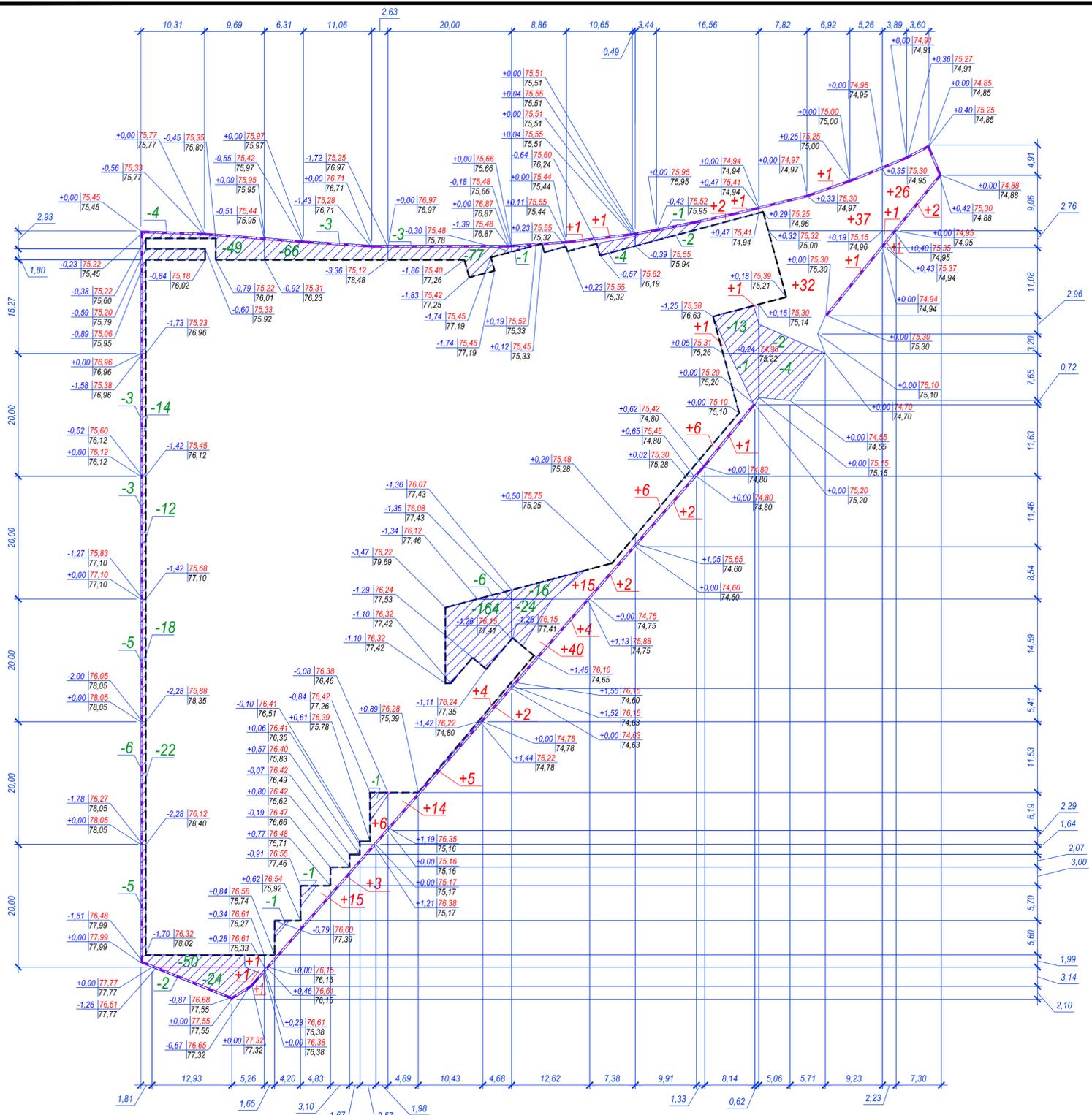
					К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ					
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"				
								Стандия	Лист	Листов
								П	6	
					План организации рельефа М 1:500					
Н. Контр.	Балацун				09.21г	ООО "ПИК Основа"				

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. илне. №

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	В границе проектирования				
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	236	607			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		2231			
а) автодорожных покрытий, покрытий тротуаров, травяных покрытий		(2052)			
б) плодородного грунта на участках озеленения		(179)			
3. ИТОГО пригодного грунта	236	2838			
4. Поправка на уплотнение (10 %)	24				
5. ВСЕГО пригодного грунта	260	2838			
6. Избыток пригодного грунта	2578				
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		179			
а) используемый для озеленения территории	179				
б) недостаток плодородного грунта		179			
8. ИТОГО перерабатываемого грунта	3017	3017			

- Размер сетки квадратов - 20x20 м.
- Вертикальная планировка - выполнение земляных работ по устройству планировочных насыпей и выемок - выполняется в границах, приведенных на настоящем чертеже.
- Объемы земляных работ на основном чертеже определены по отметкам проектного и существующего рельефа за пределами границ застройки - за пределами границ подземной части (подземной парковки) проектируемого жилого комплекса.
- В расчете объемов земляных работ, приведенном в «Ведомости объемов земляных масс» на настоящем чертеже, учтены следующие объемы земляных работ:
  - по вертикальной планировке площадки строительства;
  - по благоустройству территории площадки строительства - по устройству всех видов покрытий и газонов.
- В «Ведомости объемов земляных масс» все объемы земляных работ приведены «в плотном теле» - в уплотнённом состоянии.
- По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «МП «Гео ПЭН» в 2021 г., земельный участок с КН 61:44:0040203:53 с поверхности сложен из насыпного (техногенного) неоднородного грунта, состоящего из смеси суглинка и строительного мусора, и почвенно-растительный грунт на нём отсутствует. В связи с этим, срезка существующего растительного грунта настоящей проектной документацией не предусмотрена.
- Объемы земляных работ по строительству проектируемых зданий и сооружений, включая устройство их фундаментов и заглубленных (подземных) частей, а также объемы земляных работ по устройству насыпей на эксплуатируемой кровле (стилобате) подземной парковки проектируемого жилого комплекса учтены в разделе «Конструктивные решения» настоящей проектной документации.
- Отсыпка и уплотнение грунта насыпей и выемок должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»: насыпи отсыпаются из связных грунтов при оптимальной влажности слоями толщиной 0,25 м с уплотнением каждого слоя 15-ю проходами катка массой 15 тонн, выемки должны уплотняться 8-ю проходами катка массой 15 тонн.
- Плотность грунта в насыпи (коэффициент уплотнения), а также плотность грунтов выемки на глубину рабочего слоя (0,35 м.) должна составлять не менее 0,95 от максимально возможной, но не менее  $\rho = 1,65 \text{ т/м}^3$ . Максимально возможная плотность грунта определяется лабораторным путем по методу стандартного уплотнения перед производством земляных работ.
- Коэффициент относительного уплотнения грунта определен при производстве инженерных изысканий и составляет 1,10.
- Уплотнение грунтов насыпей и выемок должно осуществляться при оптимальной влажности, определяемой по результатам пробного уплотнения. На начальной стадии строительства уплотнение грунтов выемок должно выполняться при предварительном замачивании из расчета 0,1 м³ на 1 м² поверхности уплотнения, а насыпи из расчета 0,5 м³ на 1 м² уплотняемого грунта, с последующей корректировкой по результатам опытного уплотнения.
- В начальной стадии земляных работ надлежит обязательно производить опытное уплотнение в реальных условиях строительства с применением выбранных грунтоуплотняющих средств с целью уточнения:
  - толщины отсыпаемого слоя;
  - количества проходов уплотняющих средств по одному следу;
  - оптимальной влажности применяемого грунта.
- Отсыпка (вертикальная планировка) газонов должна производиться привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина насыпаемого растительного грунта должна составлять не менее 0,15 м. Отсыпаемый растительный грунт уплотнению не подлежит.
- Настоящий чертёж разработан только для подсчёта объемов земляных работ. При отсыпке насыпей и разработке выемок необходимо учитывать устройство газонов и покрытий. При устройстве газонов необходимо устройство корыта для отсыпки растительного грунта для посева трав, а при устройстве покрытий необходимо устройство корыта для строительства дорожной одежды покрытий. В связи с этим, при производстве работ по вертикальной планировке (при непосредственном выполнении земляных работ) необходимо либо пользоваться чертежом "План организации рельефа", либо на настоящем чертеже выполнить корректировку рабочих отметок (высоту насыпи и глубину выемки) в местах устройства корыта для отсыпки растительного грунта для устройства газонов и в местах устройства корыта для устройства всех типов покрытий, и, с учётом откорректированных рабочих отметок, выполнить соответствующую корректировку фактически выполняемых объемов земработ (объемов насыпи и выемки) с учётом устройства газонов и покрытий.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Рабочая отметка
- Отметка проектного рельефа "Красная отметка"
- Отметка существующего рельефа "Черная отметка"
- Выемка

Итого, м³	Насыпь (+) м³	Выемка (-) м³	Итого, м³
	+3	-217	+236
	+24	-72	+152
	+25	-250	+25
	+63	-45	+18
	+20	-17	+3
	+71	-6	+65
	+30	-	+30
<b>Всего, м³</b>	<b>+236</b>	<b>-607</b>	<b>-371</b>

Изм.						Копия						Лист						№ док.						Подпись						Дата																																									
ИЗМ.												КОПИЯ												ЛИСТ												№ ДОК.												ПОДПИСЬ												ДАТА											
ГИП												КАЧАЛИН												09.21.21												09.21.21												09.21.21												09.21.21											
РАЗРАБОТАЛ												ВАЛЬДМАН												09.21.21												09.21.21												09.21.21												09.21.21											
ПРОВЕРИЛ												КАШИН												09.21.21												09.21.21												09.21.21												09.21.21											
Н. КОНТР.												БАЛАЦУН												09.21.21												09.21.21												09.21.21												09.21.21											

**К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ**

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а

Раздел 2  
"Схема планировочной организации земельного участка"

План земляных масс  
М 1:500

ООО "ПИК Основа"

Формат А2

Име. № подл. Подпись и дата Взам. Инв. №

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 1	19	1	-	2415,13	2415,13	-	-	-	-
2	Жилой дом № 2	19	1	-	942,33	942,33	-	-	-	-
3	Подземная парковка	-	1	-	286,75	286,75	-	-	-	-
4	Площадка для занятий физкультурой:	-	2	-	-	400,85	-	-	-	-
4.1	Площадка для занятий физкультурой № 1	-	1	-	191,25	191,25	-	-	-	-
4.2	Площадка для занятий физкультурой № 2	-	1	-	209,60	209,60	-	-	-	-
5	Площадка для игр детей	-	1	-	235,00	235,00	-	-	-	-
6	Площадка для отдыха взрослого населения	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
7	Площадка для мусорных контейнеров	-	1	-	7,00	7,00	-	-	-	-
8	Трансформаторная подстанция	-	1	-	25,00	25,00	-	-	-	-
9	Подпорная стена	-	1	-	-	-	-	-	-	-
10	Ограждение площадки для игр детей Н=1,60 м.	-	1	-	-	-	-	-	-	-

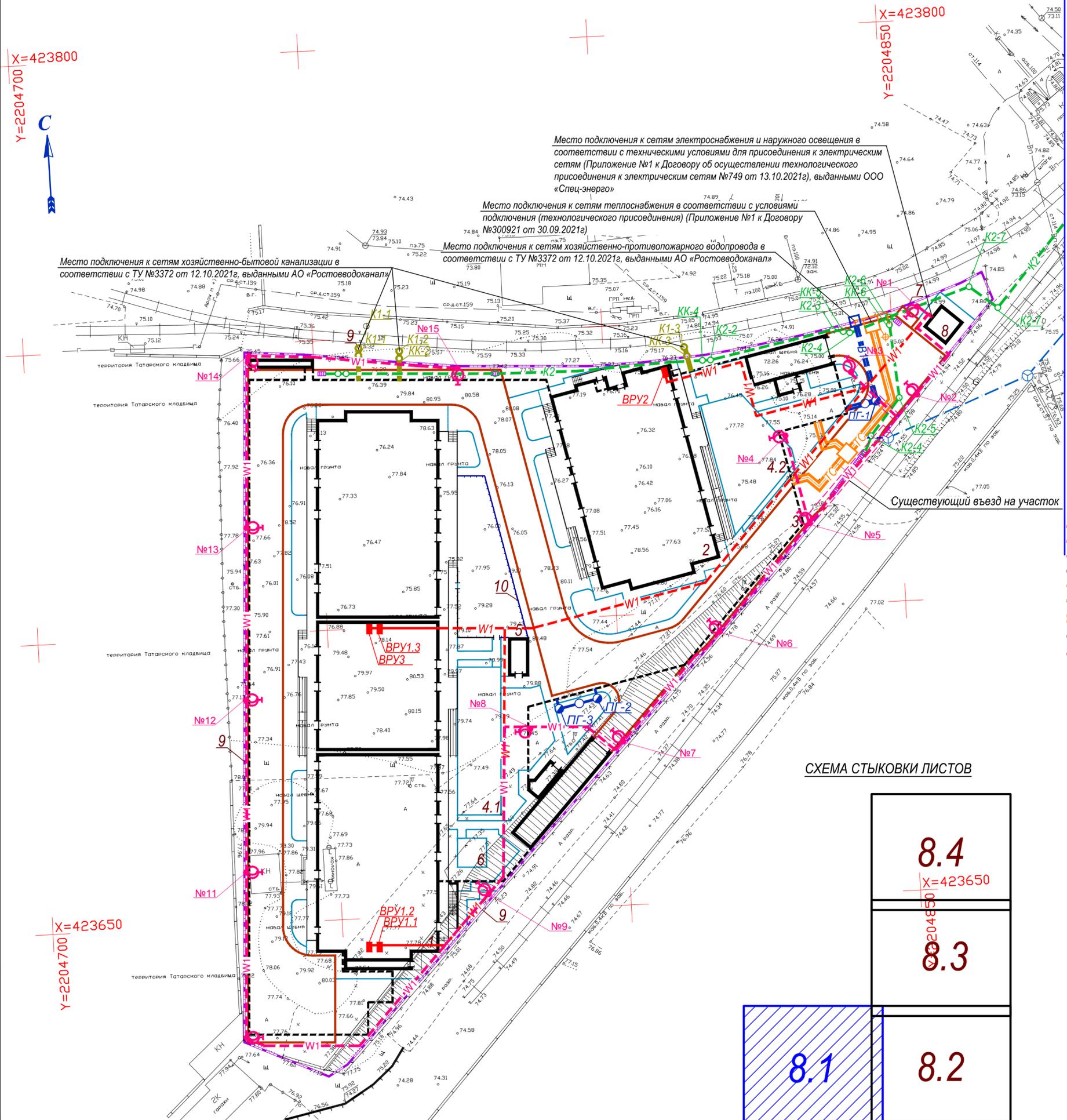
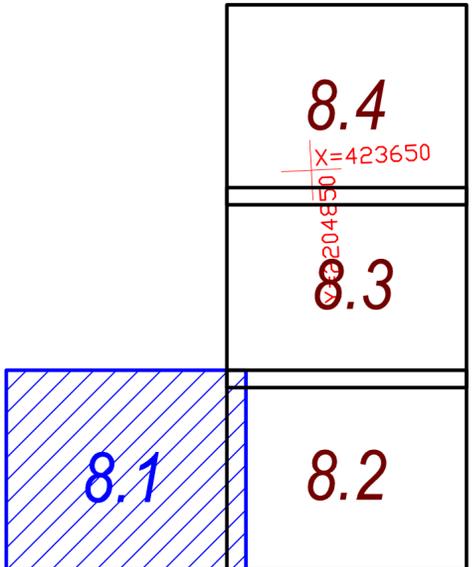


СХЕМА СТЫКОВКИ ЛИСТОВ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - W1 - Проектируемая сеть электроснабжения 0,4 кВ
- - - W1 - Проектируемая сеть наружного освещения в траншее в гибкой ПНД-трубе на глубине Н=0,7м.
- - - W1 - Проектируемая сеть наружного освещения в траншее в жесткой ПНД-трубе на глубине Н=1,0м.
- - - B1 - Проектируемая сеть хозяйственно-питьевого-противопожарного водопровода
- - - K1 - Проектируемая сеть хозяйственно-бытовой канализации
- - - K2 - Проектируемая сеть дождевой канализации
- - - TC - Проектируемая тепловая сеть
- - - - Проектируемая прокладка ВОК в проектируемой одноуровневой Т/к
- - - - Проектируемая прокладка ВОК на подвесе по существующим опорам
- ПГ - Проектируемый пожарный гидрант
- "А" - Светильник светодиодный на опоре; Фаза, номер опоры
- №20 - Существующий сборный ж.б. колодец;
- - Проектируемый сборный ж.б. колодец;
- - Оптическая муфта на ВОК.

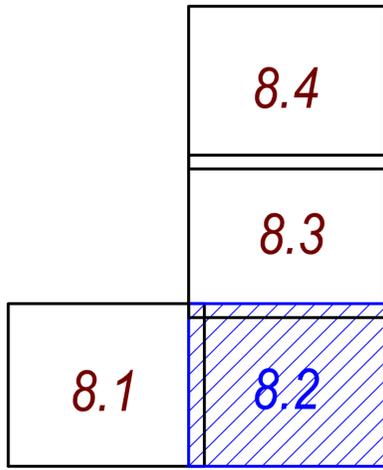
- Инженерные сети на настоящем чертеже показаны на основании планировочных чертежей соответствующих инженерных сетей.
- Недостающие привязки инженерных сетей смотреть в соответствующих чертежах инженерных сетей.
- Настоящий чертёж "Сводный план инженерных сетей" выполнен для общей взаимной увязки проектируемых инженерных сетей. Строительство проектируемых инженерных сетей необходимо выполнять по рабочим чертежам соответствующих инженерных сетей.
- Внеплощадочные сети электроснабжения не показаны, т.к. в соответствии с п.10.2 Технических условий для присоединения к электрическим сетям (Приложение №1 к Договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям №749 от 13.10.2021г), выданными ООО «Спец-энерго», мероприятия по созданию объектов электросетевого хозяйства до существующей трансформаторной подстанции осуществляет сетевая организация.

					К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ		
					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 2	
						"Схема планировочной организации земельного участка"	
ГИП	Кашин	09.21г				Стадия	Лист
Разработал	Вальдман	09.21г				П	8.1
Проверил	Кашин	09.21г					
					Сводный план инженерных сетей М 1:500		
Н. Контр.	Балацун	09.21г				ООО "ПИК Основа"	

Име. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №



СХЕМА СТЫКОВКИ ЛИСТОВ



Место подключения к сетям связи в соответствии с Техническими условиями №184 от 16.04.2021г на выполнение работ по строительству линейно-кабельных сооружений для подключения услуг связи (телефонизация, радиодификация, телевидение, подключение к сети интернет) ООО «Таймер»

1. Основные обозначения и общие указания к настоящему чертежу приведены на листе № 8.1 настоящего комплекта чертежей.

						<b>К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ</b>		
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу:		
						г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 2		
Разработал	Вальдман	Смирнов	09.21г			Состав	Лист	Листов
Проверил	Кашин	Смирнов	09.21г			П	8.2	
						Сводный план инженерных сетей		
						М 1:500		
						<b>ООО "ПИК Основа"</b>		
Н. Контр.	Балазун		09.21г					

Имя, № подл. Подпись и дата

Взам. лине. №

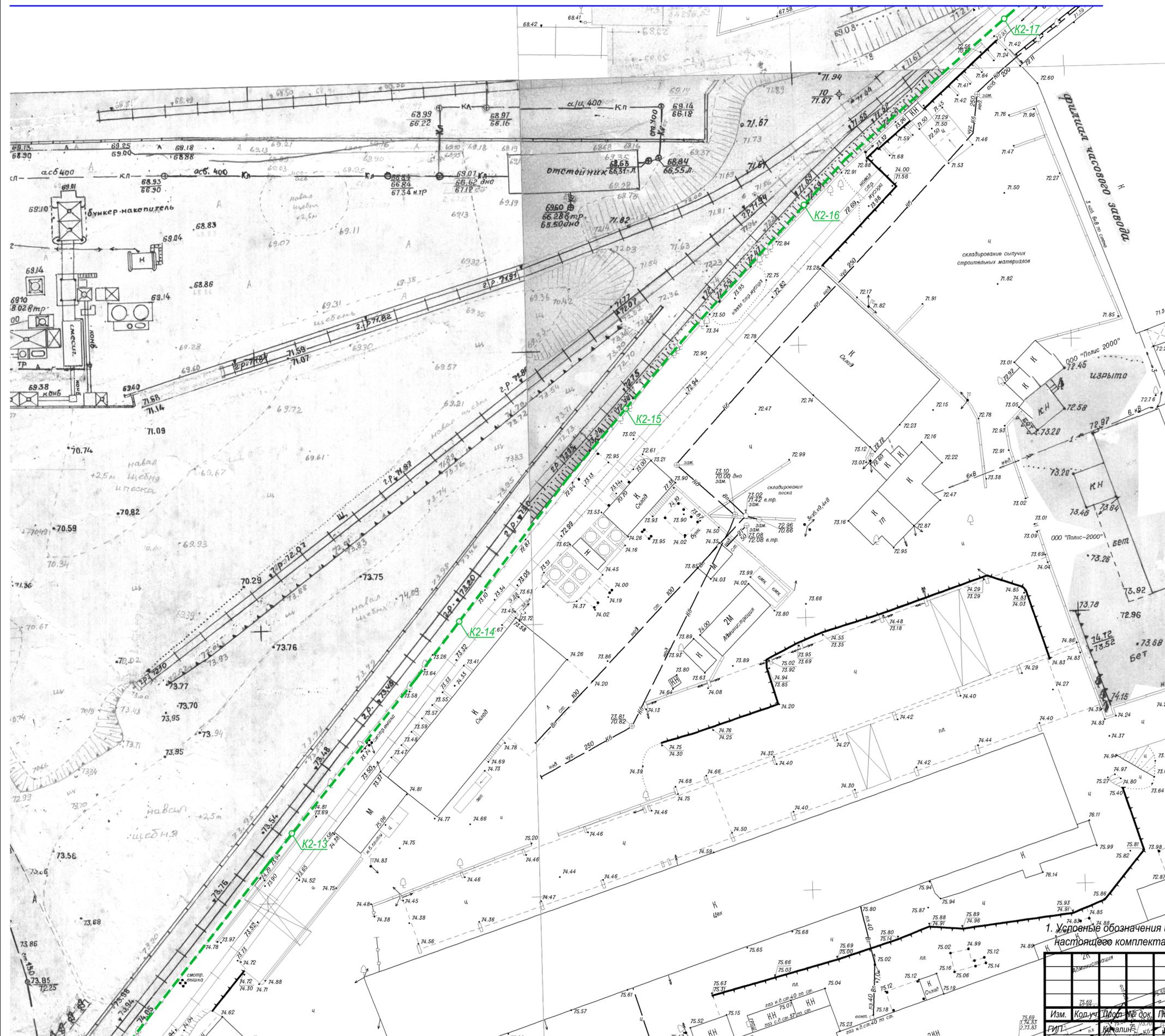
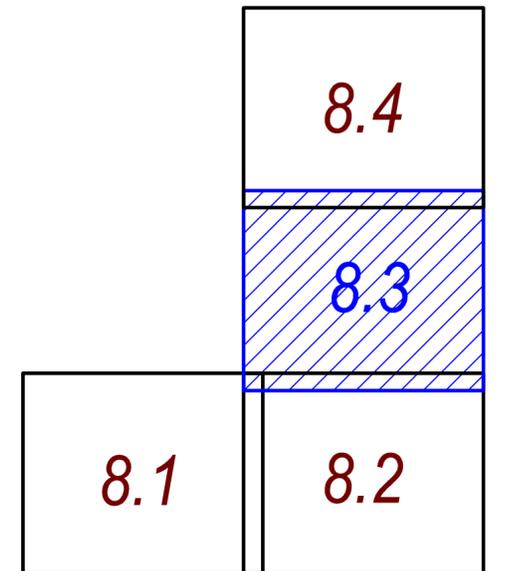


СХЕМА СТЫКОВКИ ЛИСТОВ



1. Условные обозначения и общие указания к настоящему чертежу приведены на листе № 8.1 настоящего комплекта чертежей.

Изм.					Код-уч.					Лист № док.					Подпись					Дата									
Разработал					Вальдман					09.21г					09.21г					09.21г									
Проверил					Кашин					09.21г																			
Н. Контр.					Балацун					09.21г																			
К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ															Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а														
Раздел 2															"Схема планировочной организации земельного участка"														
Сводный план инженерных сетей М 1:500															ООО "ПИК Основа"														
					Стадия					Лист					Листов														
					П					8.3																			

Линия стыковки с листом 8.2

Име.№ подл.  
Подпись и дата  
Взам.име.№

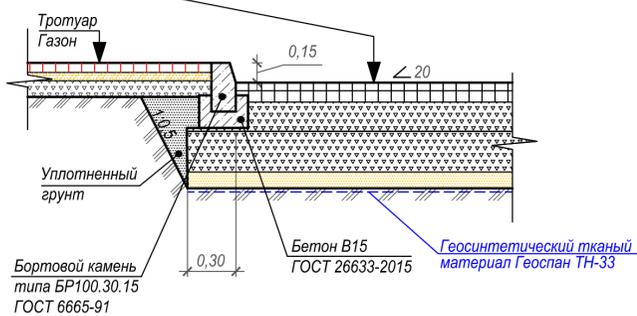




**КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ АВТОПРОЕЗДОВ**

Тип А1

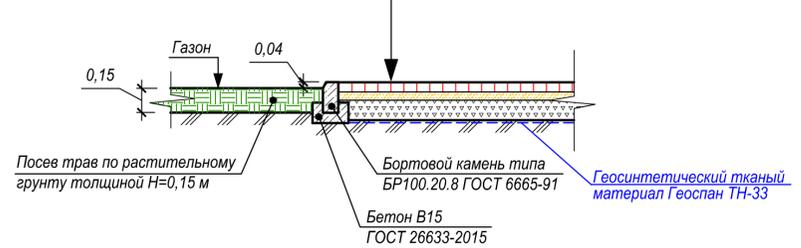
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2013	- 0,05 м
Однократная обработка вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 в количестве 0,3 л/м.кв.	
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2013	- 0,07 м
Однократная обработка вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 в количестве 0,7 л/м.кв.	
Фракционированный щебень фр. 40-80 М600 по ГОСТ 8267-93*, уложенный по принципу заклинки	- 0,18 м
Фракционированный щебень фр. 40-80 М600 по ГОСТ 8267-93*	- 0,25 м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014	- 0,10 м
Геосинтетический тканный материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150 гр/м²; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м	
Уплотнённый грунт	



**КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ТРОТУАРОВ**

Тип Т1

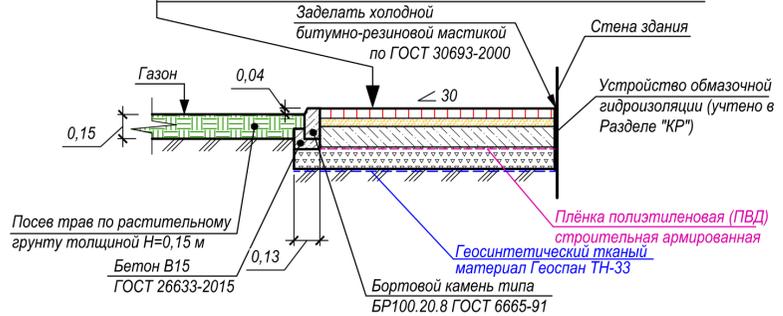
Цветная бетонная (вибропрессованная) плитка марки ЭДД1.6 по ГОСТ 17608-2017 толщиной 0,06 м. или аналог со следующими параметрами: прочность на сжатие (не менее) - В25; прочность на растяжение при изгибе (не менее) - Bтb=4,0; морозостойкость (не менее) - F=250; истираемость - G1 (не более 0,7 гр/см²); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W6. Цвет: все оттенки жёлтого и красного цветов	- 0,06 м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15 %	- 0,05 м
Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93*	- 0,15 м
Геосинтетический тканный материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150 гр/м²; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м	
Уплотнённый грунт	



**КОНСТРУКЦИЯ ОТМОСТКИ**

Тип ТО1

Цветная бетонная (вибропрессованная) плитка марки ЭДД1.6 по ГОСТ 17608-2017 толщиной 0,06 м. или аналог со следующими параметрами: прочность на сжатие (не менее) - В25; прочность на растяжение при изгибе (не менее) - Bтb=4,0; морозостойкость (не менее) - F=250; истираемость - G1 (не более 0,7 гр/см²); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W6. Цвет: все оттенки жёлтого и красного цветов	- 0,06 м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 по ГОСТ 10178-85 в количестве 15 %	- 0,05 м
Монолитный бетон В15, F200, W6 по ГОСТ 26633-2015	- 0,12 м
Плёнка полиэтиленовая (ПВД) строительная армированная плотностью 200 гр/м.кв. - укладывается в два слоя, внахлест на 0,15-0,20 м	
Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93*	- 0,12 м
Геосинтетический тканный материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150 гр/м²; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м	
Уплотнённый грунт	

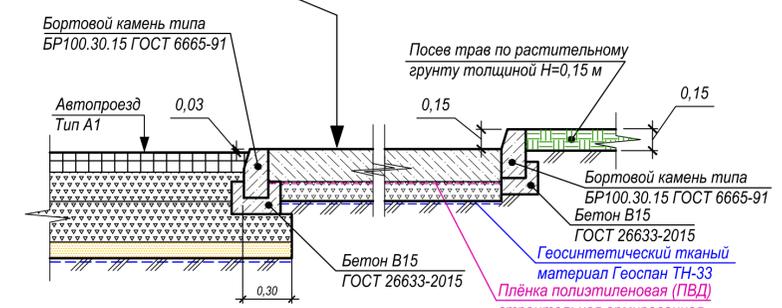


1. Конструкция покрытия типа А1 применяется для строительства дорожной одежды автопроездов, типа Т1 - для строительства покрытий тротуаров и площадок, типа Г1 - для строительства травяного (газонного) покрытий площадок, типа ТО1 - для строительства отсыпок, типа Б1 - для строительства покрытия площадок для мусорных контейнеров.
2. Укладка покрытий всех типов должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.20212 «Автомобильные дороги».
3. Расчет конструкции дорожной одежды автопроездов типа А1 произведен по ОДН 218.046-01 на программном комплексе ROBUR версия 7.2 регистрационный номер 1567242534.
4. Конструкции покрытий тротуаров и площадок типов Т1 приняты на основании «Типовых конструкций дорожных одежд городских дорог» (Минжилкомхоз, 1984 г.) с учетом применения современных строительных материалов и современной практики строительства.
5. Конструкции покрытий площадок для игр детей и для занятий физкультурой типа Г1 приняты с учетом требований СП 31-115-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения».
6. Конструкция отсыпок типа ТО1 принята по конструктивным условиям - с учётом стыковки с соответствующим покрытием тротуаров типа Т1.
7. Толщина песчано-грунтовой смеси в специализированном газонном покрытии типа Г1, отмеченная «\*» (звёздочкой), указана для усаженного (прикатанного) состояния. При устройстве покрытий типа Г1 песчано-грунтовая смесь (растительный грунт - 70 % + песок - 30 %) укладывается слоем 0,19 м. (не менее) - с коэффициентом 1,25 с учётом её усадки после укладки и последующей прикатки.
8. При укладке специализированного газонного покрытия типа Г1 необходимо выполнить следующее:
  - верхний слой промежуточного дренажного слоя из фракционированного щебня фр. 20-40 укладывается катком массой не менее 5 тонн за 5 проходов по одному следу с выравниваем уровня покрытия по проектным отметкам (за минусом толщины почвенного слоя - 0,20 м.) для получения ровного покрытия и формирования необходимых уклонов поверхности;
  - нижний (подстилающий) слой покрытия из песчано-грунтовой питательной смеси (растительный грунт - 70 % + песок - 30 %) укладывается слоем 0,19 м. (не менее) - с коэффициентом 1,25 с учётом её усадки. После укладки его необходимо прикатать (но не укатывать!) катком массой 50-100 кг. Для ускорения усадки необходимо выполнить поливку уложенной песчано-грунтовой питательной смеси;
  - перед укладкой верхнего слоя из рулонного газона типа «Спортивный профессиональный» производится заправка песчано-грунтовой питательной смеси фосфорными и калийными удобрениями в количестве примерно 12 кг суперфосфата и 10 кг хлористого калия на 100 кв.м. покрытия площадки;
  - укладку рулонного газона типа «Спортивный профессиональный» необходимо выполнять сразу же после доставки и не более 10 часов после срезы (заготовки);
  - укладку дернин рулонного газона необходимо начинать с центра площадки;
  - уложенные дернины из рулонного газона слегка притрамбовываются вручную трамбовкой;
  - после укладки швы между дернинами рулонного газона необходимо просыпать почвенной смесью с семенами тех же злаковых трав, что входят в состав дерна. Состав семенной смеси уточняется у фирмы-поставщика рулонного газона;
  - после укладки рулонный газон типа «Спортивный профессиональный» обильно поливают водой, что бы вода пропитала его до самой поверхности нижнего (подстилающего) слоя покрытия из песчано-грунтовой питательной смеси.
9. Допускается замена рулонного газона типа «Спортивный профессиональный» на другие типы рулонного газона, которые отвечают требованиям для устройства спортивных полей, способны выдерживать низкое скашивание, большие физические нагрузки, быть максимально равномерными и однородными, а также устойчивыми к ржавчине листа.

**КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ МУСОРНЫХ КОНТЕЙНЕРОВ**

Тип Б1

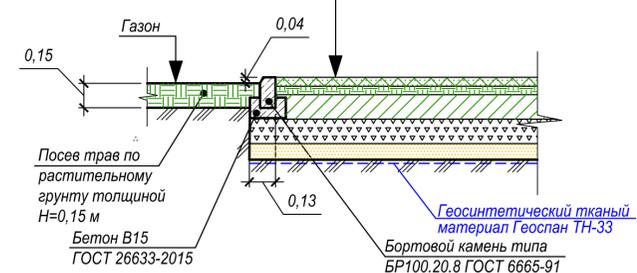
Монолитный бетон В20, F250, W6 по ГОСТ 26633-2015	- 0,20 м
Плёнка полиэтиленовая (ПВД) строительная армированная плотностью 200 гр/м.кв. - укладывается в два слоя, внахлест на 0,15-0,20 м	
Фракционированный щебень фр. 5-10 М600 по ГОСТ 8267-93*	- 0,12 м
Геосинтетический тканный материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150 гр/м²; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м	
Уплотнённый грунт	



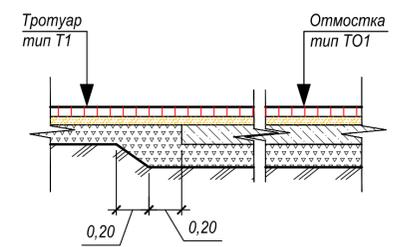
**КОНСТРУКЦИЯ ТРАВЯНОГО ПОКРЫТИЯ ПЛОЩАДОК**

Тип Г1

Рулонный газон типа «Спортивный профессиональный»	- 0,04 м
Растительный грунт	- 0,05 м.
Песчано-грунтовая питательная смесь*:	
растительный грунт - 70 %, песок природный крупный - 30 %	- 0,15* м
Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93*	- 0,15 м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014	- 0,10 м
Геосинтетический тканный материал Геоспан ТН-33 (или аналог со следующими параметрами: поверхностная плотность - не менее 150 гр/м²; минимальная прочность до разрыва (вдоль/поперёк) Rр - не менее 33/33 кН/м; максимальное удлинение до разрыва (вдоль/поперёк) - 29/21 %) - укладка полотен внахлест на 0,15-0,20 м	
Уплотнённый грунт	



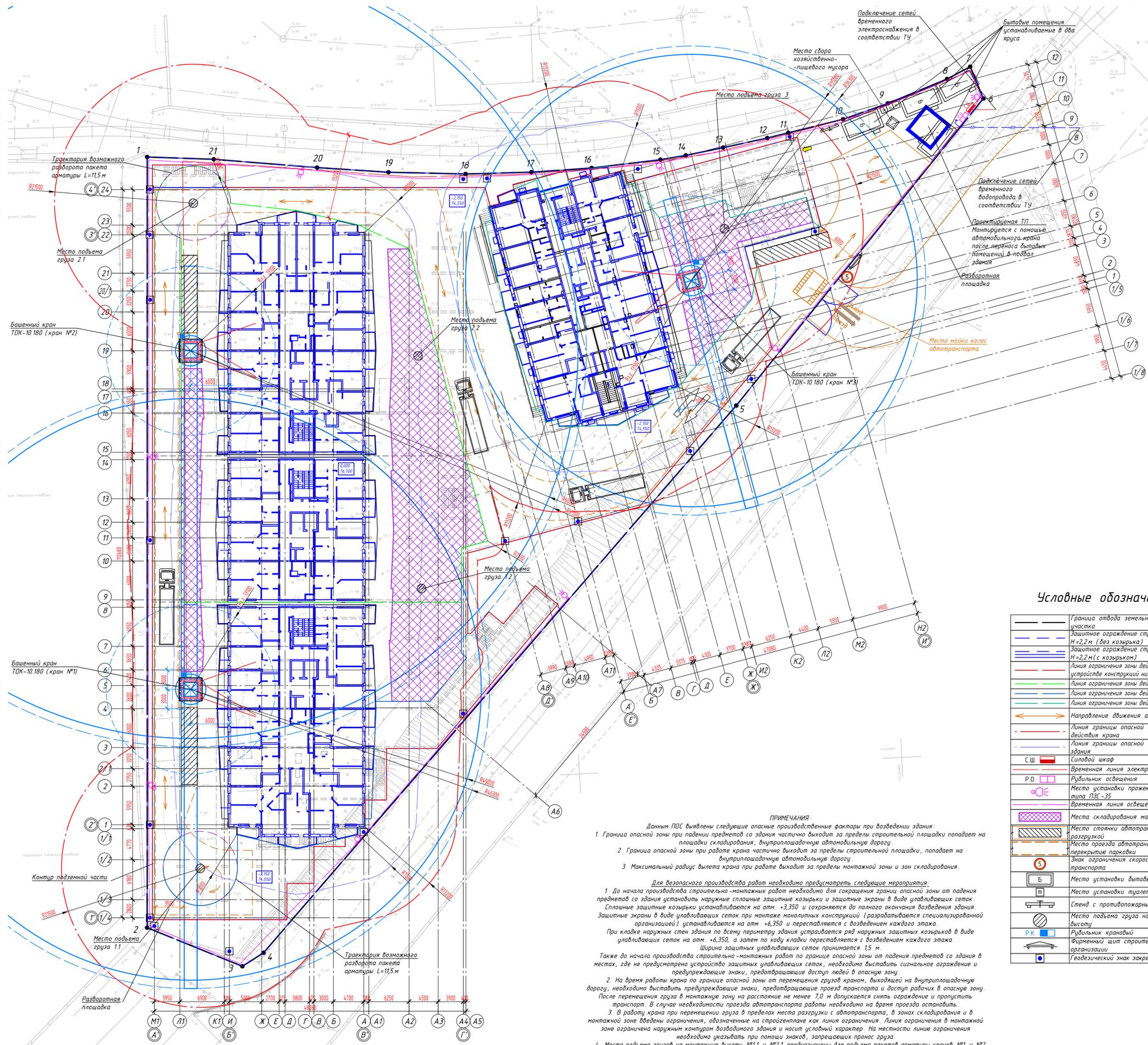
**УЗЕЛ СТЫКОВКИ ПОКРЫТИЙ ТРОТУАРОВ ТИПА Т1 И ПОКРЫТИЙ ОТМОСТКИ ТИПА ТО1**



Имя, Инициалы, Подпись и дата

К89А(П/Р.2106/21)-ПЗУ.ГЧ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу:					
г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89а					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Вальдман	09	09.21г		
Проверил	Кашин	09	09.21г		
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"					Страница
Конструкция покрытий М 1:25					Лист
Н. Контр.					Листов
Балацун					10
09.21г					000 "ГИК Основа"

Схема движения транспортных средств на строительной площадке



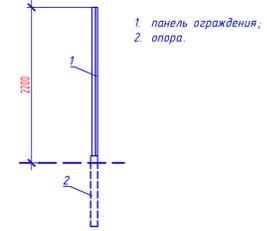
Каталог координат земельного участка

Обозначение угловых точек	Координаты	
	X	Y
1	423748.77	2204738.03
2	423629.66	2204731.92
3	423622.94	2204746.33
4	423624.87	2204749.71
5	423705.68	2204827.18
6	423751.18	2204867.85
7	423756.19	2204866.07
8	423754.47	2204862.38
9	423751.18	2204853.04
10	423749.08	2204846.00
11	423747.42	2204837.40
12	423746.78	2204834.11
13	423745.64	2204827.20
14	423744.75	2204821.37
15	423744.28	2204817.41
16	423743.54	2204806.71
17	423743.37	2204797.34
18	423743.62	2204787.17
19	423744.50	2204775.23
20	423745.79	2204764.22
21	423747.88	2204748.31

Расчет опасных зон

В случае падения предметов со здания (мелкоштучные предметы)	
Высота возможного падения груза	59,52
Минимальная величина отлета груза	6,6
Габарит груза	0,4
Величина опасной зоны (6,6+0,4)	7,0
При перемещении грузов краном в монтажной зоне (бункер с бетонной смесью)	
Высота возможного падения груза	60,02
Минимальная величина отлета груза	9,4
Сумма габаритов перемещаемого груза (3,0+7,5)	3,75
Величина опасной зоны (9,4+3,75)	13,2
При перемещении грузов краном в зоне складирования (поддон с кирпичом)	
Высота подъема груза	3,5
Минимальная величина отлета груза	1,0
Сумма габаритов перемещаемого груза (1,0+0,5)	1,5
Величина опасной зоны (1,0+1,5)	2,5
При перемещении грузов краном в зоне подъема груза на монтажную высоту (пакет арматуры)	
Высота возможного падения груза	61,82
Минимальная величина отлета груза	9,5
Сумма габаритов перемещаемого груза (11,5+0,5)	12,0
Величина опасной зоны (9,5+12,0)	21,5

Конструкция временного ограждения по ГОСТ Р 58967-2020 без козырька



Профиль временной дороги из щебня



Условные обозначения

	Граница отвода земельного участка
	Защитное ограждение стройплощадки H=2,2 м (без козырька)
	Защитное ограждение стройплощадки по H=2,2 м (с козырьком)
	Линия ограничения зоны действия крана при устройстве конструкций ниже от 0,000
	Линия ограничения зоны действия крана №1
	Линия ограничения зоны действия крана №2
	Линия ограничения зоны действия крана №3
	Направление движения автотранспорта
	Линия границы опасной зоны от действия крана
	Линия границы опасной зоны от здания
	СЩ Силовой шкаф
	Временная линия электропитания
	Р.О. Рудильник освещения
	Место установки прожектора освещения типа ПЭС-35
	Временная линия освещения
	Место складирования материалов
	Место стоянки автотранспорта под разгрузкой
	Место стоянки автотранспорта по перекрытию парковки
	Знак ограничения скорости движения транспорта
	Место установки бытовых помещений
	Место установки туалета
	Стена с противопожарным инвентарем
	Место подъема груза на монтажную высоту
	Р.К. Рудильник крановый
	Фирменный щит строительной организации
	Геодетический знак закрепления осей

Показатели по стройгенплану

Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечания
Ограждение стройплощадки	п.м	447,0	H=2,2 м по ГОСТ Р 58967-2020
Временная линия электропитания	п.м	230,0	Тип проводов АВВБШВ
Силовой шкаф со щитом учета	шт	1	ЩС-380-250
Временная линия электроосвещения	п.м	400,0	Тип проводов АВВГ
Рудильник освещения	шт	1	ЯБПВУ-1м
Рудильник крановый	шт	3	Тип ЯВЗ-32-1м
Прожектор освещения стройплощадки	шт	8	Тип ПЭС-35
Бытовые помещения	шт	8	Контейнерного типа
Туалет	шт	3	Типа "био"
Противопожарный щит	шт	1	Типовой
Фирменный щит строительной организации	шт	1	Индивидуальный
Контейнер для хоз-бытового мусора	шт	1	Индивидуальный
Знак ограничения скорости движения транспорта	шт	1	ГОСТ Р 52290-2004

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

Данным ПОС выявлены следующие опасные производственные факторы при возведении здания:

- Граница опасной зоны при падении предметов со здания частично выходит за пределы строительной площадки попадает на площадки складирования, внутриплощадочную автомобильную дорогу.
- Граница опасной зоны при работе крана частично выходит за пределы строительной площадки, попадает на внутриплощадочную автомобильную дорогу.
- Максимальный радиус вылета крана при работе выходит за пределы монтажной зоны и зон складирования.

Для безопасного производства работ необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- До начала производства строительно-монтажных работ необходимо для сокращения границы опасной зоны от падения предметов со здания установить наружные защитные козырьки и защитные экраны в виде ублаживающих сеток. Сплошные защитные козырьки устанавливаются на отс. +3,350 и сохраняются до полного окончания возведения здания. Защитные экраны в виде ублаживающих сеток при монтаже монолитных конструкций (разрабатываются специализированной организацией) устанавливаются на отс. +6,350 и переставляются с возведением каждого этажа. При кладке наружных стен здания по всему периметру здания устраивается ряд наружных защитных козырьков в виде ублаживающих сеток на отс. +6,350, а затем по ходу кладки переставляется с возведением каждого этажа. Ширина защитных ублаживающих сеток принимается 1,5 м.
- Также до начала производства строительно-монтажных работ по границе опасной зоны от падения предметов со здания в местах, где не предусмотрено устройство защитных ублаживающих сеток, необходимо выставить сигнальное ограждение и предупреждающие знаки, предотвращающие доступ людей в опасную зону.
- На время работы крана по границе опасной зоны от перемещения грузов краном, выходящей на внутриплощадочную дорогу, необходимо выставить предупреждающие знаки, предотвращающие проезд транспорта и доступ рабочих в опасную зону. После перемещения груза в монтажную зону на расстояние не менее 7,0 м допускается снять ограждение и пропустить транспорт. В случае необходимости проезда автотранспорта работы необходимо на время проезда остановить.
- В работе крана при перемещении груза в пределах места разгрузки с автотранспорта, в зонах складирования и в монтажной зоне введены ограничения, обозначенные на строительном плане как линия ограничения. Линия ограничения в монтажной зоне ограничена наружным контуром возводимого здания и носит условный характер. На местности линия ограничения необходимо указывать при помощи знаков, запрещающих пронос груза.
- Места подъема грузов на монтажную высоту №1 и №2 предназначены для подъема пакетов арматуры краном №1 и №2 соответственно, как ближайшее места к месту установки кранов. Места подъема грузов на монтажную высоту №1 и №2 целесообразно использовать для легких грузов (элементы опалубки, газоблок т.д.).
- Подъем и перемещение грузов в монтажной зоне осуществляется с помощью дополнительной страховочной строповки.
- Доступ к сетям связи на период строительства осуществляется с помощью мобильной связи (мобильный телефон и интернет), а также переговорных устройств (рации).

К 89 А (П/Р.2106/21)- ПЗУ.ГЧ			
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Кировский, 89 а			
Изм	К-во	Лист	№
ГИП	Качалин	10	21
Разработал	Сущенко	10	21
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	11
Схема движения транспортных средств на строительной площадке		ООО "ПИК Основа" г. Ростов-на-Дону	
Н. контр.	Балазун	10	21