

**Индивидуальный предприниматель Персидский Петр Борисович  
ИП Персидский  
ИНН 616304755007 ОГРНИП 315619600114791**

**Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями  
общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу:  
г. Ростов-на-Дону, ул.Буйнакская, 7.**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка**

**21/04-01-ПЗУ**

**Том 2**

г. Ростов-на-Дону

2021 г.

**Индивидуальный предприниматель Персидский Петр Борисович  
ИП Персидский  
ИНН 616304755007 ОГРНИП 315619600114791**

**Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями  
общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу:  
г. Ростов-на-Дону, ул.Буйнакская, 7.**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка**

**21/04-01-ПЗУ**

**Том 2**

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ П.Б. Персидский

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ О.С. Маконина

г. Ростов-на-Дону

2021 г.

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Стр.
21/04-01-ПЗУ.С	Содержание тома	2
21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	
	а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	7
	б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	7
	в. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	7
	г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	23
	д. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	23
	е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	25
	ж. Описание решений по благоустройству территории	26
	з. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства	33
	и. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	34
	к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	35
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к	35

1	Зам.	09.22	21/04-01-ПЗУ.ПЗ.С						
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Разраб	Пепелина				09.22	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 7	П	2	8
Проверил							ИП Персидский П.Б.		
Н.контр.									
ГИП	Маконина				09.22				
ГАП	Жданов				09.22				

Обозначение	Наименование	Стр.
	объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	
	Графическая часть	36
21/04-01-ПЗУ лист 1	Общие данные	37
21/04-01-ПЗУ лист 2	Разбивочный план.	38
21/04-01-ПЗУ лист 3	План организации рельефа.	39
21/04-01-ПЗУ лист 4	План земляных масс.	40
21/04-01-ПЗУ лист 5	Сводный план инженерных сетей.	41
21/04-01-ПЗУ лист 6	План благоустройства территории.	42
21/04-01-ПЗУ лист 7	Схема расположения зон с особыми условиями ис- пользования	43
21/04-01-ПЗУ лист 8	Схема организации движения транспортных средств	44

						21/04-01-ПЗУ.С	Лист
1		Зам.			09.22		3
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

## *Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.*

### *Общие данные*

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 7» разработан на основании следующих исходных документов:

- «Технического задания на разработку проектной и рабочей документации объекта: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 7» от 21.04.2021 г.;
  - Проект планировки территории и проект межевания территории в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия;
  - Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях 579-ИГИ «Изучение инженерно-геологических условий строительства по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 30 линия, 57», выполненном ООО «Инженерные изыскания», г. Ростов-на-Дону, 2020 г
- а также других исходных документов, приведенных в Разделе 1 «Пояснительная записка» проектной документации.

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

- Градостроительный кодекс РФ (с изменениями на 13 июля 2015 года);
- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 2 июля 2013 года);
- Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечи-

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ			
1		Зам.			09.22				
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб.	Молодцова					Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская,	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Пепелина						П	1	20
Н.контр.	Маковейчук						ИП Персидский П.Б.		
ГИП	Маконина								

ваются соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 04.07.2020 г.

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

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

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

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

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

- «Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 26.02.2017 г.;

- ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;

- ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;

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

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

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

Система высот – Балтийская. Система координат – МСК-61.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		2
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

***а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства***

Земельный участок, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого дома, имеет сложную форму, площадь 0,5676 га, расположен в пределах городской застройки. Участок ограничен:

- с севера – проездом ул. Буйнакская, и далее участками многоквартирных жилых домов;
- с запада – проездом ул. 30-я линия;
- с востока – проездом ул. 32-я линия;
- с юга – участком производственного предприятия, участками ИЖС.

В настоящее время на участке имеются здания и сооружения, подлежащие сносу, инженерные сети и твердые покрытия.

Рельеф на участке спокойный, имеет уклон в северо-западном направлении. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 85,98 до 86,80 м.

***б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка***

На земельном участке, отведенном для строительства проектируемого жилого комплекса, отсутствуют 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».

***в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка***

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома:

- размещается в зоне перспективного освоения ПО-2/7/14.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		3
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

- нет ограничений по размерам и параметрам разрешенного строительства;

- расположен (частично) в зоне регулирования застройки, максимальная этажность ограничена 24 этажами, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения.

- расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

В соответствии с п. 1 ст. 59 ВК РФ: Физические лица, юридические лица, деятельность которых оказывает или может оказать негативное воздействие на состояние подземных водных объектов, обязаны принимать меры по предотвращению загрязнения, засорения подземных водных объектов и истощения вод, а также соблюдать установленные нормы допустимого воздействия на подземные водные объекты.

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

Для предотвращения загрязнения вод проектной документацией предусмотрены следующие мероприятия:

На период эксплуатации:

- централизованная канализация;

- устройство твердых покрытий и площадок вокруг жилого дома;

- окаймление площадок бордюром из бортового камня;

- вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом отметок существующего рельефа, конструктивных особенностей здания, а также исходя из

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		4
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		



максимально возможного сохранения существующего рельефа.

На период строительства:

- выполнение строительных работ, складирование и перемещение материалов и конструкций сооружений, установка бытовых помещений в границах участка, отведенного под строительство;

- не допускается складирование материалов и конструкций непосредственно на поверхности земли без инвентарных плит, подставок, опор и других приспособлений;

- стоянка техники, ее ремонт и заправка ГСМ производится на базах подрядчика;

- не допускается сброс на рельеф неочищенных бытовых и хозяйственных стоков;

- сбор и своевременное удаление с территории строительства производственных и бытовых отходов;

- оснащение объекта строительства биотуалетами с последующим вывозом отходов в соответствующие места утилизации;

- оборудование инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов с регулярным их вывозом в специально отведенные для этих целей места;

- применение исправной техники, исключающее попадание загрязняющих веществ на рельеф;

- немедленное устранение пятен и разливов загрязняющих веществ;

- наличие емкости для аварийного слива масла;

- не допускается попадание в грунт вяжущих веществ, солевых и иных агрессивных растворов, горюче-смазочных материалов.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка №РФ-61-3-10-0-00-2022-1227 от 11.07.2022 г., участок расположен в территориальной зоне перспективного освоения второго типа ПО-2/7/14. Проектируемый жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной авто-

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		5
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

стоянкой относится к «Основным видам разрешенного использования земельного участка». Площадь земельного участка составляет 5676,00 кв.м.

В части выполнения мероприятий, касающихся расположения участка в границах зон с особыми условиями использования территории предусмотрено следующее:

1) Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэропорта «Ростов-на-Дону (центральный)».

В соответствии с Воздушным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 №138 «Об утверждении Федеральных правил пользования воздушного пространства Российской Федерации» предоставлены согласования размещения объекта:

- «Ростов-на-Дону (Центральный)». Согласование строительства объекта, выданное Войсковой частью 41497 от 11.08.2021 № 77/383/819.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

Согласно отчету Б-21-1417 по определению геодезических работ, связанных с определением планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 (система высот Балтийская) с целью размещения объекта капитального строительства относительно Аэродрома «Батайск», Аэродрома «Северный» и Аэродрома «Платов», выполненному ООО «ЮжГео», следует, что:

- Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный», в границах которой, в соответствии с Методикой расчета ограничения препятствий «Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018,

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		6
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

максимальная абсолютная высота объекта рассчитана по формуле:  $H_{пр} = H_{аэр} + 50$  м., где:  $H_{пр}$  – высота поверхности ограничения препятствий;  $H_{аэр} = +88$  метров.

Таким образом максимальная абсолютная высота ограничения препятствий в границах рассматриваемого участка составляет +138 метров, что больше абсолютной отметки верха проектируемого строения +136.525 (max) метров, следовательно, объект капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Ростов–на–Дону «Северный»;

- Подзона №5 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов–на–Дону «Северный», в пределах которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные определенными Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полётов воздушных судов.

Объект капитального строительства не является опасным производственным объектом, определенным Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которого может повлиять на безопасность полетов воздушных судов аэродрома «Ростов–на–Дону «Северный»;

- Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов–на–Дону «Северный», в пределах которой запрещается размещать объекты выдросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотодойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Проектируемый объект – Жилой комплекс, его расположение и функциональное назначение не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Ростов–на–Дону «Северный», проектируемый объект капитального строительства не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

									Лист
1		Зам.			09.22	21/04-01-ПЗУ.ПЗ			7
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата				

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск».

Согласно отчету Б-21-1417 по определению геодезических работ, связанных с определением планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 (система высот Балтийская) с целью размещения объекта капитального строительства относительно Аэродрома «Батайск», Аэродрома «Северный» и Аэродрома «Платов», выполненному ООО «ЮжГео», следует, что:

- Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспертной авиации «Батайск», в границах которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории: максимальная абсолютная высота объекта рассчитана по формуле:  $H_{пр} = H_{а} + 150$  м., где:  $H_{пр}$  – высота поверхности ограничения препятствий;  $H_{аэр} = +13,36$  метров.

Абсолютная максимальная высота допустимого препятствия в границах рассматриваемого участка составляет +163,36 метров, что больше абсолютной отметки верха проектируемого строения +136.525 (max) метров, следовательно, объект капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск»;

- Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспертной авиации «Батайск», в пределах которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Проектируемый объект – Жилой комплекс, его расположение и функциональное назначение не оказывает влияние на безопасность воз-

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		8
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

душных судов аэродрома «Батайск», проектируемый объект капитального строительства не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Таким образом, ограничений, препятствующих к размещению объекта на приаэродромную территорию аэродрома «Батайск» не накладывается. Расположение и максимальная высота проектируемого объекта не оказывают влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Земельный участок расположен вне границ приаэродромной территории аэродрома «Платов».

Согласно отчету Б-21-1417 проектируемый объект с абсолютной отметкой +136,525 метра на рассматриваемом земельном участке не имеет ограничений, препятствующих строительству касаясь расположения относительно аэродрома «Платов», так как данный участок расположен вне границ приаэродромной территории и, соответственно, не находится в границах какой-либо подзоны аэродрома «Платов». Расположение и максимальная высота проектируемого объекта не оказывают влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Платов», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.2) Земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия.

В соответствии с письмом Правительства Ростовской области комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) №20/1-5394 от 08.06.2021 г. на земельном участке с КН 61:44:0031452:71 (состоящем из КН 61:44:0031452:282 и КН 61:44:0031452:283) объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (па-

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		9
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

мятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Проведена государственная историко-культурная экспертиза.

Получен акт №504 от 21.06.2021 г. государственной историко-культурной экспертизы документации и акт №752 от 08.06.2021 г. археологического обследования земельного участка, выполненный ООО «ОКН-проект». По результатам проведенных шурфовочных работ, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный 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.

Согласно письму Правительства Ростовской области комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) №20/1-7030 от 20.07.2021 г. заключение государственной историко-культурной экспертизы согласовано. Испрашиваемый земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).

3) Земельный участок расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

В соответствии с п. 1 ст. 59 ВК РФ: Физические лица, юридические лица, деятельность которых оказывает или может оказать негативное воздействие на состояние подземных водных объектов, обязаны принимать меры по предотвращению загрязнения, засорения подземных водных объектов и истощения вод, а также соблюдать установленные нормативы допустимого воздействия на подземные водные объекты.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		10
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

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

Для предотвращения загрязнения вод проектной документацией предусмотрены следующие мероприятия:

На период эксплуатации:

- централизованная канализация;
- устройство твердых покрытий и площадок вокруг жилого дома;
- окаймление площадок бордюром из бортового камня;
- вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом отметок существующего рельефа, конструктивных особенностей здания, а также исходя из максимально возможного сохранения существующего рельефа.

На период строительства:

- выполнение строительных работ, складирование и перемещение материалов и конструкций сооружений, установка бытовых помещений в границах участка, отведенного под строительство;
- не допускается складирование материалов и конструкций непосредственно на поверхности земли без инвентарных плит, подставок, опор и других приспособлений;

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		11
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

- стоянка техники, ее ремонт и заправка ГСМ производится на базах подрядчика;
- не допускается сброс на рельеф неочищенных бытовых и хозяйственных стоков;
- сбор и своевременное удаление с территории строительства производственных и бытовых отходов;
- оснащение объекта строительства биотуалетами с последующим вывозом отходов в соответствующие места утилизации;
- оборудование инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов с регулярным их вывозом в специально отведенные для этих целей места;
- применение исправной техники, исключающее попадание загрязняющих веществ на рельеф;
- немедленное устранение пятен и разливов загрязняющих веществ;
- наличие емкости для аварийного слива масла;
- не допускается попадание в грунт вяжущих веществ, солевых и иных агрессивных растворов, горюче-смазочных материалов.

4) Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и наземного газопровода среднего давления (61:44-6.61) (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 183,00 кв. м. По границе участка расположено сооружение ( подземный и наземный газопровод среднего давления) ( 61:44:0000000:1899).

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		12
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		



Проектом предусмотрено расположение жилого комплекса, а также производство работ по устройству котлована и ограждения территории вне границ охранной зоны газопровода среднего давления.

В границах охранной зоны подземного и надземного газопровода среднего давления (61:44-6.61) предусмотрено благоустройство территории (устройство тротуаров и проезда из тротуарной плитки), устройство лотков для отвода дождевых вод, подключение к следующим сетям сетям (подземно): водоснабжения, водоотведения и связи. Данные решения согласованы ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 14.12.2022 г. (Приложение 56 к разделу 21/04-01-ПЗ) Проектом предусмотрено расположение жилого комплекса за границами охранной зоны газопровода среднего давления.

В соответствии со статьей 14 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» на земельном участке, расположенном в охранной зоне газораспределительных сетей проектом не предусматривается:

- строительство объектов жилищного-гражданского и производственного назначения;
- снос и реконструкция сооружений, предохраняющих газораспределительные сети от разрушений;
- перемещение, повреждение, засыпка и уничтожение опознавательных знаков и других устройств газораспределительных сетей;

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		13
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

- устройство свалок, разлив кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ, разведение огня и размещение источников огня;
- огораживание и устройство препятствий доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- рытье погребов, копанье и обработка почвы сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включение и отключение электроснабжения средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывание, приставление и привязывание к опорам и надземному газопроводу посторонних предметов, лестниц;
- самовольное подключение к газораспределительным сетям.

5) Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны Р 15 ВЛ6КВ Л-15-02 по ул. 26 Линия, парк им. Островского (61:44-6.2579) (постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. №160), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 618,0 кв. м.

Представлено согласование строительства объекта вблизи ВЛ-6 кВ Л-1502 АО «Донэнерго» письмом №09.20/4442 от 22.07.2022 г.

В соответствии с постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. №160

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		14
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

в охранных зонах проектом не предусматривается осуществление любых действий, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров в том числе:

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

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

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также охранных зонах кабельных линий электропередач;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких коррозионных веществ и горюче-

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		15
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт проектом не предусматривается:

- размещение детских и спортивных площадок, стадионов, рынков, торговых точек, полевых станков, загонов для скота, гаражей и стоянок для всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- складирование или размещение любых хранилищ, в том числе горючесмазочных, материалов.

б) Земельный участок полностью расположен в Зоне №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

Регулирование вопросов внешнего вида фасадов при новом строительстве, реконструкции зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к цветовым решениям и материалам отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону», которые утверждаются Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону и Картой зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» согласно Приложению 9 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

В соответствии с Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону (решение Ростовской - на - Дону городской Думы от 17.08.2021 №151) (далее - Правила) границы Зоны основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений соответствует зоне регулирования архитектурной среды вдоль

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		16
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

основных магистралей города Ростова-на-Дону установленной, Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону. Установлены требования к цветовому регулированию и отделке стен фасадов зданий, строений, сооружений Зоны №3: цветное регулирование отделки и окраски стен фасадов зданий, строений, сооружений должно соответствовать колерному листу №2 приложения к настоящим Правилам.

Проектом предусмотрена отделка фасадов в соответствии с указанными требованиями (колерная группа №7):

- для отделки цоколя предусмотрен керамический гранит, цвет 080 80 20;
- основные цвета стен навесной фасадной системы 110 92 05, 060 60 40, 075 80 60, 060 40 10, 060 50 40.

7) Земельный участок полностью расположен в зоне сохранения исторической планировочной структуры. Документация по планировке территории (Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 03.06.2022 г. №571) разрабатывалась с учетом сохранения исторической планировочной структуры.

Основные виды разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1).

Проектные решения соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		17
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Проектом предусматривается строительство жилого комплекса с первым общественным этажом (офисные помещения, расположенные на 1 этаже предназначены для предоставления коммунальных услуг), встроенным детским садом и подземной автостоянкой. По уровню комфорта Комфорт+. Помещения общественного назначения соответствуют требованиям пунктов п. 4.10–4.12 СП54.13330.2016. Входы в жилую часть здания предусмотрены со стороны двора. Входы в помещения общественного назначения предусмотрены со стороны ул. Буйнакская и ул. 32-я линия. Входы в детский сад предусмотрены со стороны ул. 30-я линия и с внутридворовой территории, и изолированы от жилой части здания.

Размещение многоквартирного жилого дома с первым общественным этажом (офисные помещения, расположенные на 1 этаже предназначены для предоставления коммунальных услуг) предусмотрено в соответствии с требованиями п. 14.21 СП42.13330.2016 – обеспечена нормируемая продолжительность непрерывной теплоизоляции для помещений. Размещение детских и игровых площадок предусмотрено в соответствии с требованиями о защите от перегрева.

Расстояния от проектируемого здания до рядом расположенных существующих зданий принято на основе расчетов теплоизоляции, норм освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями в соответствии с п. 7.1 СП42.13330.2016.

Большая часть благоустройства выполняется на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки. Въезд на внутридворовую территорию осуществляется с восточной стороны участка. Предусмотрено 2 въезда в подземную автопарковку: через рампу в юго-западной части участка, и с восточной стороны здания.

Для пешеходного обслуживания проектируемого жилого дома проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмосткой проектируемого объекта.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		18
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Дворовая территория, расположенная на эксплуатируемой кровле подземной парковки предусматривает проезд только служебного транспорта и пожарной техники.

Проектом предусматривается строительство ограждения площадки (земельного участка) проектируемого жилого комплекса. Также предусматривается ограждение групповой площадки встроенного детского сада и площадки для игр детей.

Проектом предусмотрено раздельное накопление отходов. Размещение мусоросборников предусмотрено на территории проектируемого объекта со стороны ул. 30-я линия.

Привязка (разбивка на местности) отведённого земельного участка, проектируемого жилого комплекса выполнена в координатах системы координат МСК-61.

Привязка (разбивка на местности) проектируемых тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемого капитального объекта.

Привязка (разбивка на местности) второстепенных планировочных элементов проектируемых автопроездов выполнена линейными размерами от осей проектируемых автопроездов до наружных граней стен проектируемого капитального объекта.

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

***г) технико-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:

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		19
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Технико-экономические показатели

Но- мер п/п	Наименование	Ед. изм	Количе- ство	
1	Площадь участка	га	0,5676	
2	Площадь застройки надземных зданий и сооружений	м <sup>2</sup>	2270,4	
3	Площадь застройки подземных зданий и сооруже- ний**	м <sup>2</sup>	4646,09	
4	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	2531,9	
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	873,7	
6	Площадь вертикального озеленения*	м <sup>2</sup>	101,4*	
7	Процент застройки	%	40	
8	Процент озеленения, в том числе:	%	15	
	Процент озеленения в свободном грунте	%	5	

\*показатель в балансе территории не учитывается

\*\*не входит в процент застройки.

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

Проектные решения по инженерной подготовке территории соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сво- дов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		20
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		



По данным инженерно-геологических изысканий, на площадке строительства проектируемого жилого дома – опасные геологические процессы отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от последствий опасных геологических процессов не требуется.

С целью выравнивания территории проектируемого жилого комплекса, сопряжения её с прилегающим естественным рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на площадке строительства проектируемого жилого дома – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки строительства проектируемого жилого дома.

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки строительства входят: демонтаж существующих зданий и сооружений, переустройство существующих инженерных сетей, выравнивание – предварительная вертикальная планировка, устройство примыканий к дорогам общего пользования.

Выравнивание – предварительная вертикальная планировка – площадки строительства проектируемого жилого дома учтено в составе настоящего Раздела проекта.

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемого жилого комплекса.

Жилой дом обеспечен централизованными системами водоснабжения и канализации в соответствии с п. 12.2 СП42.13330.2016.

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

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

На чертеже «Сводный план инженерных сетей» проектируемые инженерные сети показаны на основании следующих технических условий:

- сети водоснабжения (водопровода);

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		21
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

- сети водоотведения (канализации);
- сети связи;
- сети газоснабжения;
- сети электроснабжения.

Проектные расстояния между соседними сетями инженерного обеспечения и от инженерных сетей до зданий и сооружений соответствуют требованиям п. 12.35-12.36 СП 42.13330.2016.

***е) описание организации рельефа вертикальной планировкой***

Проектные решения по организации рельефа вертикальной планировкой участка соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

В соответствии с п. 13.2 СП42.13330.2016 при проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на площадке строительства проектируемого жилого дома – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

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

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		22
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Вертикальная планировка площадки строительства проектируемого жилого дома решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом.

Вертикальная планировка также выполнена на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки.

Проектные продольные уклоны колеблются в пределах от 5 до 10%, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Поперечный уклон по проездам предусмотрен в пределах 10–30 ‰ в соответствии с п. 11.10 СП 42.13330.2016.

В проекте принята отметка  $\pm 0,00$  проектируемого здания, которая соответствует:  
– для жилого дома – 86,60м. БСВ.

На участке предусмотрена закрытая система отвода дождевых и талых вод с территории жилого комплекса. Решения по устройству дождевой канализации соответствуют требованиям п.12.9, 12.10, 12.13, 12.14, 12.16 СП 42.13330.2016.

Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров и площадок сбрасываются в проектируемые водоотводные лотки. Затем поверхностные воды по лоткам сбрасываются в накопительные емкости в соответствии ТУ ДАД и ОДД №374/4 от 09.08.2021 г.

#### ***ж) описание решений по благоустройству территории***

Проектные решения по благоустройству территории участка соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		23
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого жилого дома настоящим проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство автопроездов с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров (пешеходных дорожек);
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- устройство детской и спортивной площадок, площадки отдыха взрослого населения;
- посев газонов на участках благоустройства.
- посадка деревьев и кустарников.

В настоящем проекте предусмотрено озеленение дворовой территории, расположенной на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, которое включает в себя:

- устройство газонов,
- устройство участков озеленения из газонной решетки,

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

Настоящим проектом предусмотрено на участках озеленения 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.

Проектом предусматривается устройство площадок для игр детей и занятий физкультурой на внутриворовой территории.

На стадии строительства, при детальной установке на площадках конкретного (приобретённого) стационарного оборудования и малых архитектурных форм необходимо

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		24
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

учитывать конкретные зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмой производителем для каждого вида (типа) приобретенного для установки оборудования или малой формы, а также требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки оборудования с учётом зон безопасности.

Проектируемые автопроезды на кровле автостоянки имеют покрытие из асфальтобетона.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), согласно требованиям п. 4.3 СП 118.13330.2012 и пп. 5.1.2-5.1.8, 5.1.10, 5.1.11, абзацы первый - четвертый, пятый и шестой пункта 5.1.12, пункты 5.1.13-5.1.16, абзац второй пункта 5.1.17, 5.2.1-5.2.5, 5.3.1-5.3.3) СП 59.13330.2016 настоящим проектом предусмотрено:

- входные группы здания оборудованы пандусами с уклоном 5%;
- предусмотрены парковочные места для стоянки автомобилей МГН;
- ширина пешеходных дорожек и тротуаров приняты с учетом п. 5.1.7 СП59.13330.2016 не менее 2,0 м с учетом встречного движения инвалидов на колясках, продольный уклон не превышает 5%, поперечный – 2%.
- высота бордюров по краям пешеходных путей принята 0,05 м.

Информационное обеспечение пространства для инвалидов и других МГН соответствует требованиям п. 4.20-4.24 СП 42.13330.2016.

### Расчет благоустройства

#### Расчет площадок:

Согласно п. 23.19 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» размеры площадок дворового благоустройства должны составлять не менее 10% от общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны. В

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		25
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

границах проектируемого квартала площадки дворового благоустройства для существующих объектов индивидуальной жилой застройки расположены на их земельных участках. Для существующих объектов производственного и общественно-делового назначения, а также проектируемого медицинского диагностического центра устройство площадок благоустройства не требуется. Поэтому расчет площадок дворового благоустройства выполняется только для участка проектируемой многоквартирной жилой застройки.

5676 (площ. Участка)\*10%=567,6 м.кв

Общая площадь площадок на участке на внутриворовой территории:

319,89(спорт. площ.)+157,00(дет. площ.) + 112,74 (площ. Отдыха)= 589,63 м.кв.

Проектируемая площадь площадок благоустройства превышает требуемую.

Т.о. количество проектируемых площадок благоустройства соответствует требованиям Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018.

**Расчет озеленения:**

Расчёт выполнен в соответствии с Проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия –ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, утвержденным постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 571 от 03.06.2021, томом 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, шифр 449/1-20-ПП2-ПЗ, п.3.4 Расчет озеленения территории.

В соответствии с п. 3.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. №605, для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующего порядковому номеру Р.2.05.00, минимальный процент озеленения земельных участков составляет 25%, но, согласно примечаниям, при разработке документации по планировке территории может быть уменьшен до 15%.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		26
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

В соответствии с п.5.2 Статьи 25 Правил 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, не менее 15% озеленения земельного участка (или 2,25% от площади участка) размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Нормативное количество озеленения для территории земельного участка ЗУ1:

$0,5676 \text{ га} \times 0,15 = 0,0851 \text{ га},$

$\text{в т.ч.} 0,5676 \times 0,0225 = 0,0128 \text{ га}$

на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Проектом предусмотрено озеленение участка площадью 873,7 м2, из которых 288,61 м2 на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные сооружения.

Проектируемая площадь озеленения превышает расчетную.

**- Расчет машиномест:**

Количество жителей в проектируемом жилом доме 295 чел

1) Расчет стоянок постоянного хранения:

Согласно п. 11 приложение 2 градостроительного плана № РФ-61-3-10-0-00-2022-1227 от 11.07.2022. (в соответствии со статьею 27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», утверждённых Решением № 605 от 21.12.2018 г. Ростовской-на-Дону Городской Думой шестого созыва), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

- минимальный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) – 270машино-мест/1000 чел. (86%), в том числе в границах земельного участка – 135машино-мест/1000 чел. (43%),

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		27
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

- в радиусе 800 – 45 машино-мест/1000 чел. (14%).

Количество машино-мест для постоянного хранения автомобилей:

- в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала):

$$270 \times 295 / 1000 = 80 \text{ м/м,}$$

в том числе в границах земельного участка:  $135 \times 295 / 1000 = 40 \text{ м/м.}$

- в радиусе 800 м :  $45 \times 295 / 1000 = 13 \text{ м/м}$

Всего стоянок для постоянного хранения необходимо –  $80 + 13 = 93 \text{ м/м.}$ , из них 40 м/м должны быть в пределах участка.

Из них для маломобильных групп населения необходимо 10% от общего количества машиномест:

$$93 \times 10\% = 9 \text{ м/м для МГН}$$

Согласно СП 59.13330.2016 п. 5.2.1 – На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

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

$$93 \times 5\% = 5 \text{ м/м расширенных.}$$

2) Расчет стоянок временного хранения:

Согласно п. 11 приложение 2 градостроительного плана № РФ-61-3-10-0-00-2022-1227 от 11.07.2022. (в соответствии со статьёй 27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», утверждённых Решением № 605 от 21.12.2018 г. Ростовской-на-Дону Городской Думой шестого созыва, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей,

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		28
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		



устанавливаются:

- минимальный уровень обеспеченности стоянками временного хранения, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала):

- 60 машино-мест/1000 чел. (68%),

- без ограничения территориальной доступности – 28 машино-мест/1000 чел. (32%).

Количество машино-мест для временного хранения автомобилей:

- в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала):  $60 \cdot 295 / 1000 = 18$  м/м

- без ограничения территориальной доступности:  $28 \cdot 295 / 1000 = 8$  м/м

Всего стоянок для временного хранения необходимо –  $18 + 8 = 26$  м/м.

Из них для маломобильных групп населения необходимо 10% от общего количества машиномест:

$26 \cdot 10\% = 3$  м/м для МГН

Согласно СП 59.13330.2016 п. 5.2.1 – На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- до 100 включительно 5%, но не менее 1 машиноместа

$26 \cdot 5\% = 1$  м/м расширенных.

3) Расчет стоянок временного хранения для офисных помещений.

Во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома расположены офисы, предназначенные для обслуживания жилой застройки (предоставление коммунальных услуг).

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		29
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Общая площадь офисных помещений, предназначенных для обслуживания жилой застройки (предоставление коммунальных услуг) – 986,14 м.кв.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону от 21 декабря 2018 года №605 с изменениями на 25 октября 2022года п.2.10, ст.27. Минимально допустимый уровень обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей офисных помещений: 1 место на 50 м2 общей площади.

$$986,14/50= 20 \text{ машиномест.}$$

Из них для маломобильных групп населения необходимо 10% от общего количества машиномест:

$$20*10\%= 2 \text{ м/м для МГН}$$

Согласно СП 59.13330.2016 п. 5.2.1 – На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

– до 100 включительно 5%, но не менее 1 машиноместа

$$20*5\% =1 \text{ м/м расширенных.}$$

4) Расчет стоянок временного хранения для помещений детского сада.

Во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома расположен коммерческий детский сад, он не относится к перечисленным наименованиям объектов капитального строительства, относящимся к коду вида разрешенного использования земельного участка в ГПЗУ.

В соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей. Расчет производится по РНГП (при отсутствии РНГП – по заданию на проектирование).

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		30
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону от 21 декабря 2018 года №605 с изменениями на 25 октября 2022года п.2.10, ст.27. Не нормирует расчет стоянок для временного хранения легковых автомобилей для дошкольных организаций.

**ИТОГО:**

139 машиномест (из них 119 для жителей, 20 для встроенно-пристроенных помещений), в том числе 14 машиномест для МГН, из них 7 машиноместа расширенных.

Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 150 м/м, в т.ч. 14 мест для инвалидов-колясочников и 7 мест для МГН категории М1-М3.

150-139=11 машиномест в резерве (профицит).

Машиноместа оставшиеся в резерве (профиците) использовать в качестве стоянок временного хранения для помещений коммерческого детского сада.

Проектная вместимость автостоянок для проектируемого жилого здания соответствует расчётным показателям и требованиям действующих норм.

***з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства***

В соответствии с требованиями действующих норм зонирование земельного участка с для обеспечения строительства проектируемого жилого дома не требуется.

***и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства***

Проектные решения по транспортным коммуникациям соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		31
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Внешний подход пешеходов к участку жилого дома осуществляется с восточной, северной и западной сторон участка по существующем проунару. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 245 метрах от входа на участок, на ул. 28-я линия, что не превышает минимальную дальность пешеходных подходов согласно требованиям п. 11.24 СП 42.13330.2016.

Подъезд автотранспорта к площадке проектируемого жилого дома предусмотрен с юго-востока – с ул. 32-я линия.

Для обеспечения пожарной безопасности проектные решения приняты в соответствии с СТУ на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности "Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественно-го назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская,7".Изменения №1 выполнены В.Н. Земцов в 2021г.

Подъезд пожарных автомобилей фактически подъезд обеспечен с одной продольной стороны и большей части (не по всей длине) второй продольной стороны);

Расстояние от внутреннего края подъезда для пожарной техники до встроенно-пристроенной части (предусматриваемой в составе восточной жилой секции) составляет менее 8 м (фактическое расстояние до наружной стены встроенно-пристроенной части составляет не менее 2 м, при этом расстояние от наружной стены секции, в уровне жилых этажей, принято 8 – 10 м);

Ширина проезда для пожарных автомобилей на кровлю встроенно-пристроенной подземной автостоянки составляет 3,5 м. при этом расстояние от внутреннего края указанного проезда до наружных стен объекта защиты не нормируется.

В соответствии с табл. 11.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2)» проектируемые внутриплощадочные транспортные коммуникации относятся к проезду второстепенному. Тип дорожной одежды – капитальный.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		32
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Расчетные параметры проезда приняты по таблице 2

Таблица 2

Категория проезда	Расчетная скорость движения, км/ч	Минимальная ширина проезжей части, м	Наибольший продольный уклон, %
Проезд второстепенный	30	3,5	60

В соответствии с п. 11.16–11.17 СП 42.13330.2016 на всех перекрестках и примыканиях предусмотрены треугольники видимости, на всех проездах обеспечено расстояние видимости, достаточное для безопасного движения транспортных средств.

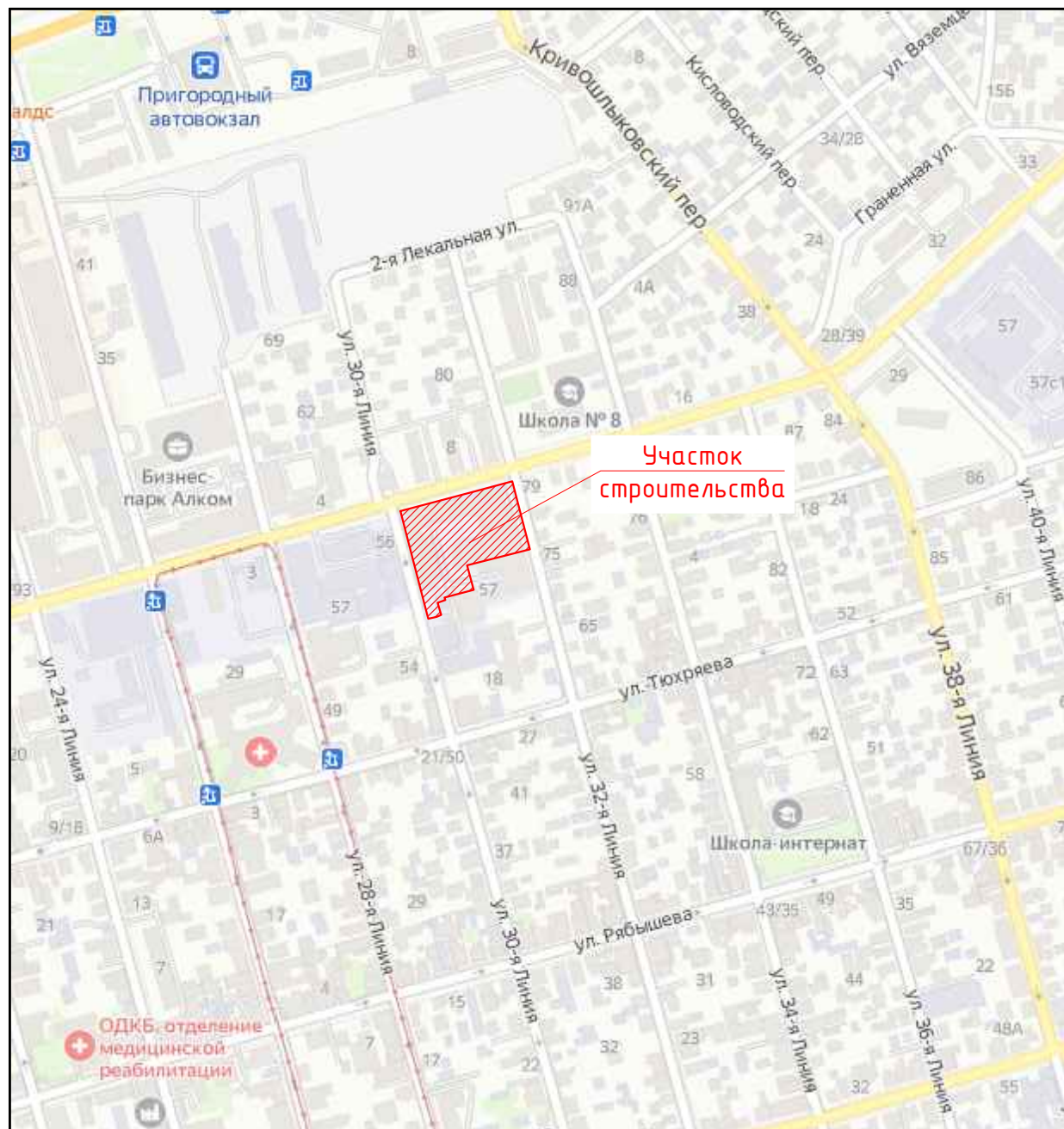
**к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения**

– не требуется, объект строительства не относится к объектам производственного назначения.

**л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения**

В соответствии с техническими условиями Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону от 18.10.2021г. №132/21/187 (присоединение (примыкание) к дороге общего пользования) застройщиком будет получена необходимая разрешительная документация до начала производства работ по присоединению (примыканию) к дороге общего пользования.

						21/04-01-ПЗУ.ПЗ	Лист
1		Зам.			09.22		33
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		



Лист	Наименование	Примечания
1	Общие данные	Изм.1 (Зам.)
2	Разбивочный план	Изм.1 (Зам.)
3	План организации рельефа	Изм.1 (Зам.)
4	План земляных масс	Изм.1 (Зам.)
5	Сводный план инженерных сетей	Изм.1 (Зам.)
6	План благоустройства территории	Изм.1 (Зам.)
7	Схема расположения зон с особыми условиями использования	Изм.1 (Зам.)
8	Схема организации движения транспортных средств	Изм.1 (Зам.)

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка	га	0,5676	
2	Площадь застройки надземных зданий и сооружений	м <sup>2</sup>	2270,4	
3	Площадь застройки подземных зданий и сооружений**	м <sup>2</sup>	4646,09	
4	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	2531,9	
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	873,7	
6	Площадь вертикального озеленения *	м <sup>2</sup>	101,4*	
7	Процент застройки	%	40	
8	Процент озеленения, том числе:	%	15	
	Процент озеленения в свободном грунте	%	5	

\*не входит в баланс территории  
\*\*не входит в процент застройки

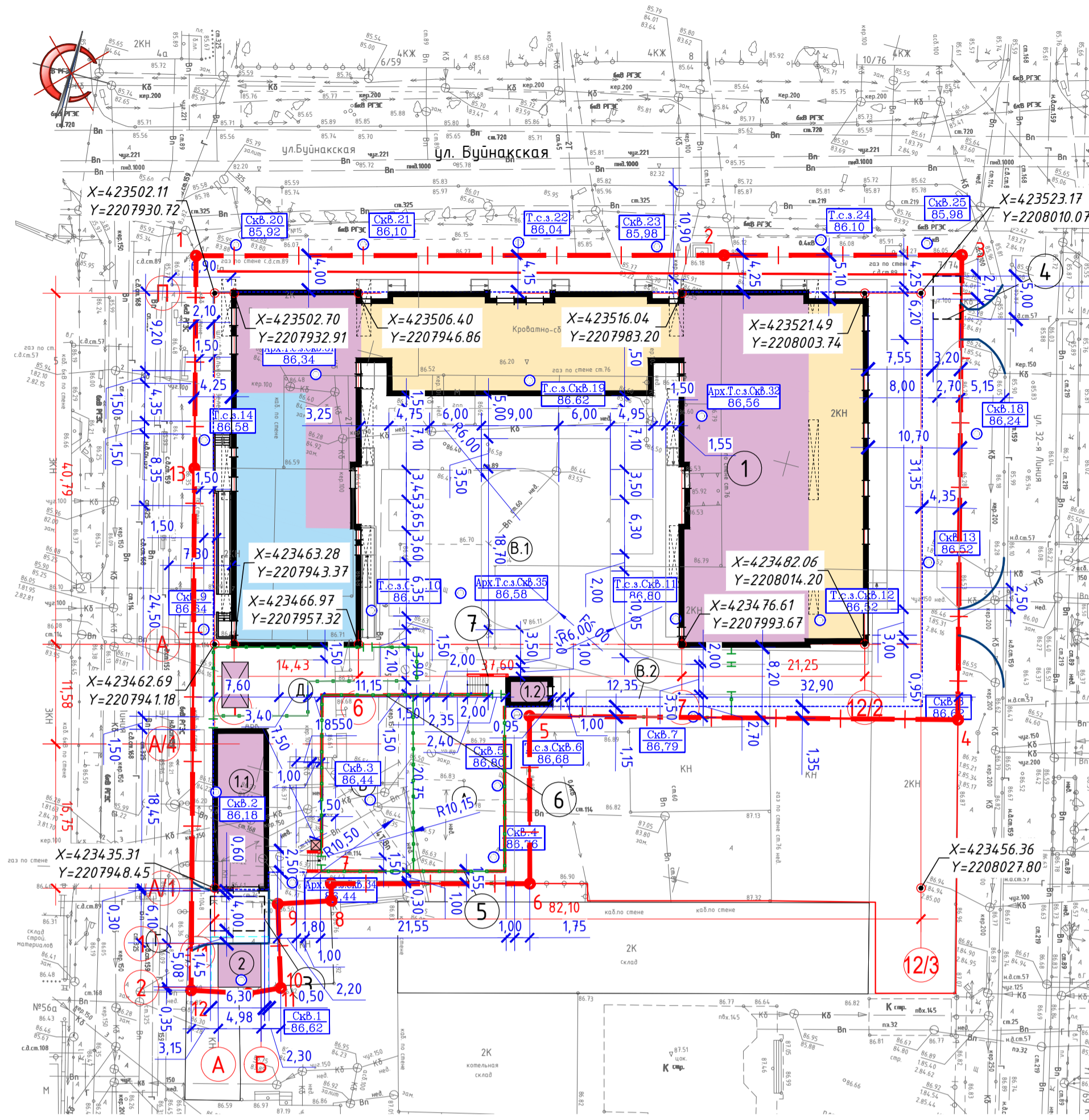
1. Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
2. Проект выполнен на основании задания на проектирование, технических условий, прилагаемых в пояснительной записке.

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

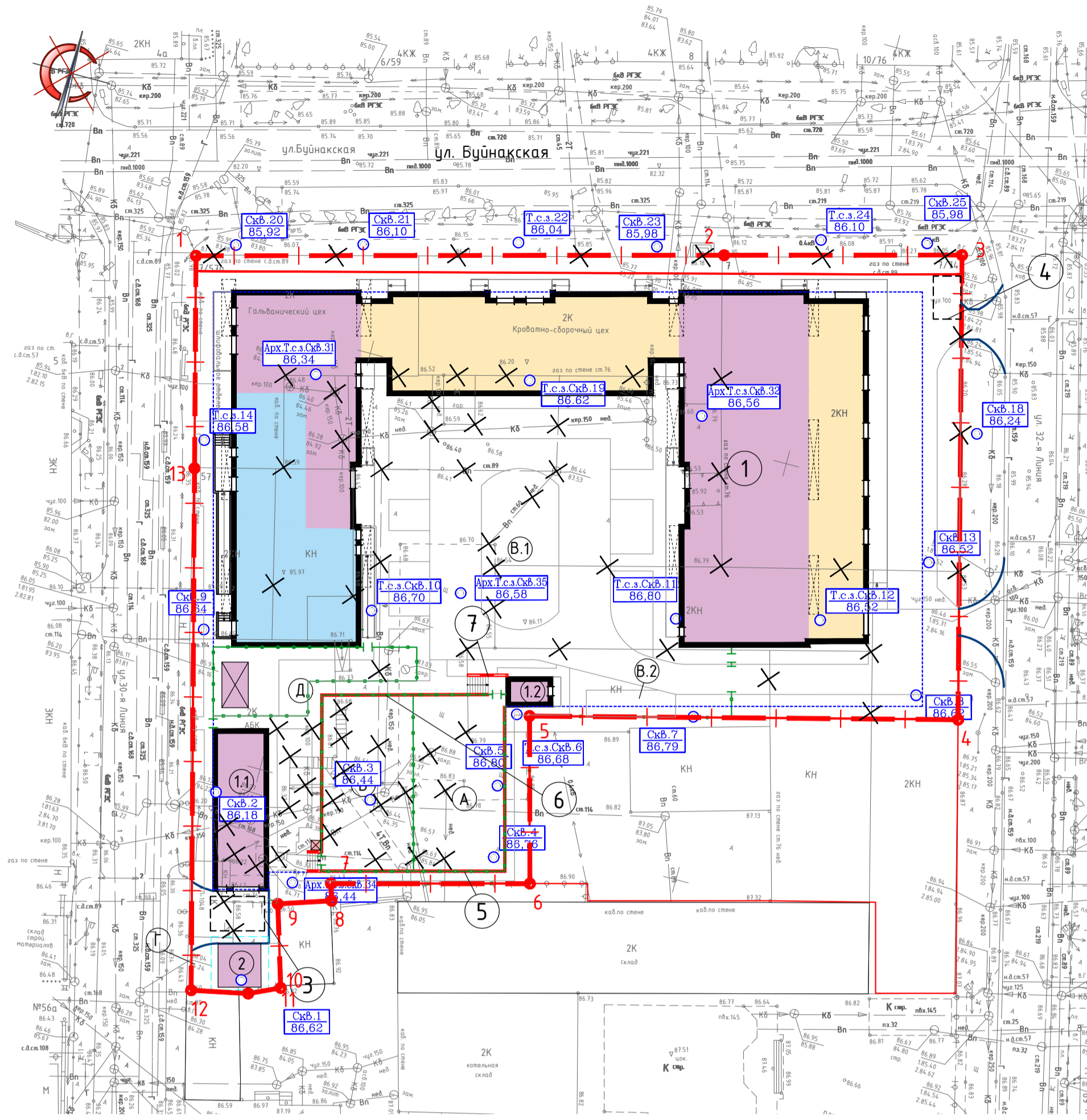
Обозначение	Наименование	Примечание
Гост 6665 - 91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	
Фирма "Авен"	Малые архитектурные формы	

21/04-01-ПЗУ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
1		Зам.		<i>Пепелина</i>	09.22
Разработал				<i>Пепелина</i>	09.22
Проверил				<i>Пепелина</i>	09.22
Н.контр.				Маковейчук	09.22
ГИП				Маконина	09.22
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 7					
Схема планировочной организации земельного участка					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	8	
Общие данные					
ИП Персидский П.Б.					

Разбивочный план  
М 1:500



План демонтажа  
М 1:500



Каталог координат точек  
поворота границы участка

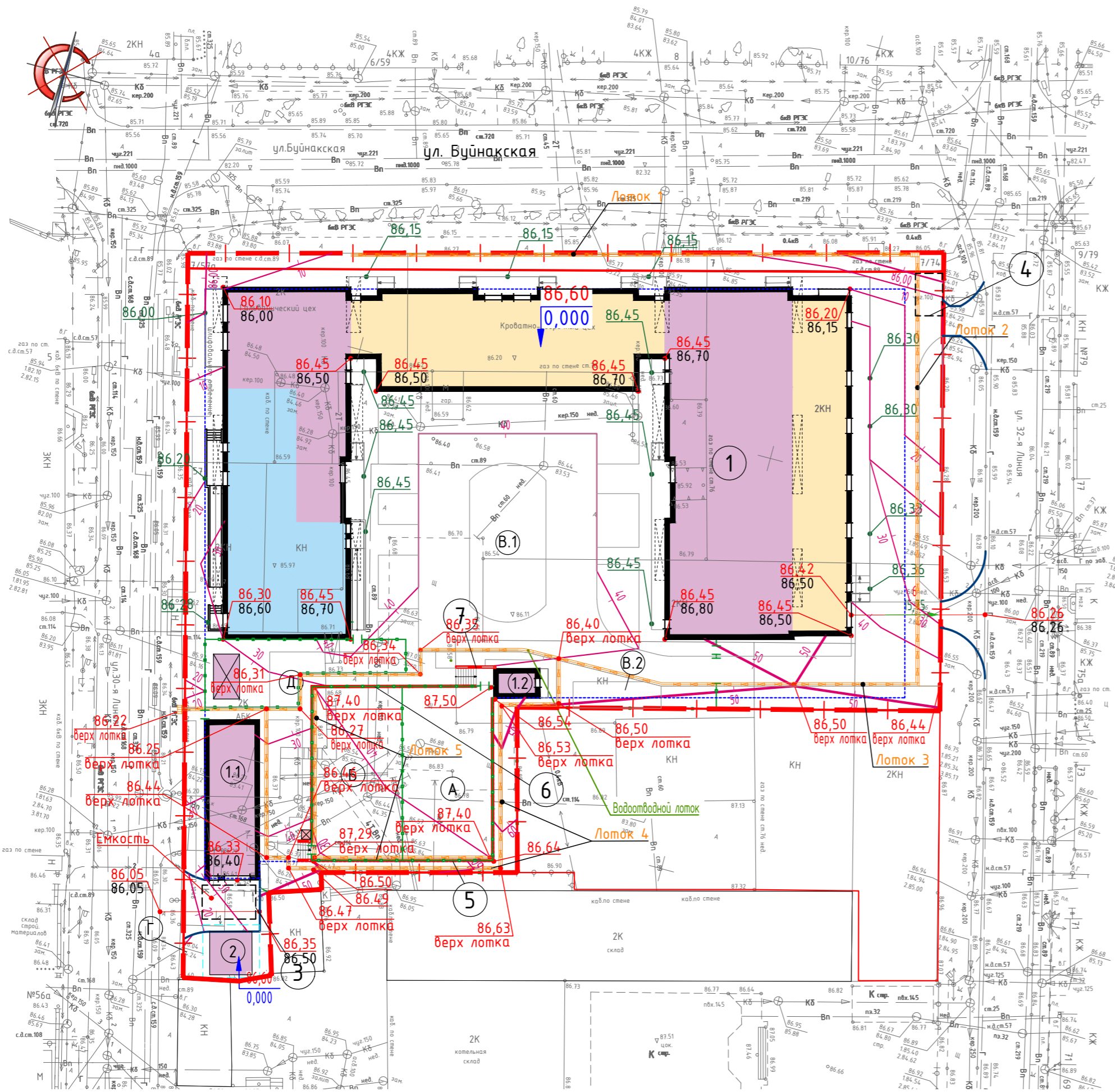
№ п/п	X (м)	Y (м)
1	423445.21	2207927.51
2	423521.56	2207986.81
3	423528.67	2208013.53
4	423476.38	2208026.93
5	423464.02	2207978.69
6	423445.21	2207983.72
7	423439.28	2207961.38
8	423437.37	2207961.95
9	423435.42	2207956.01
10	423426.07	2207958.84
11	423424.46	2207955.34
12	423423.14	2207948.85
13	423481.85	2207933.68

Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Граница участка	
Здания и сооружения	
Общественная часть здания	
Встроенный детский сад	
Контур подземной парковки	
Демонтаж	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ										38
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.	
			Зданий	Квартир		Застройки	Общая нормируемая		Зданий	Всего
				зда-ния	все-го		здания	всего		
1	Жилой дом	1	2245,1	-	-	-	-	-	-	-
1.1	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Эвакуационный выход	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	ТП	-	25,30	-	-	-	-	-	-	-
3	Накопительная емкость	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Накопительная емкость	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	Площадка для занятий физкультурой	1	319,89	-	-	-	-	-	-	-
Б	Площадка для игр детей	-	157,00	-	-	-	-	-	-	-
В.1	Площадка отдыха взрослого населения	-	81,09	-	-	-	-	-	-	-
В.2	Площадка отдыха взрослого населения	-	31,65	-	-	-	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО	-	5,00	-	-	-	-	-	-	-
Д	Групповая площадка восточного детского сада	-	137,73	-	-	-	-	-	-	-
5	Подпорная стена	1	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Подпорная стена	1	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Подпорная стена	1	-	-	-	-	-	-	-	-

1. Система координат – МСК-61.
2. Топографической основой является съемка в масштабе М 1:500 выполненная в 2021 г ИП Денченко М.В.
3. Разбивку зданий и сооружений вести от зааккордированных точек пересечения осей здания.
4. Разбивку благоустройства вести размерной привязкой от наружных стен здания.

21/04-01-ПЗУ					
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буяновская, 7					
Изм.	Кол. чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепелина	Пепелина	09.22		09.22
Проверил	Пепелина	Пепелина	09.22		09.22
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	2	8
Н.контр.	Маковейчук	Маковейчук	09.22		09.22
ГИП	Маковейчук	Маковейчук	09.22		09.22
Разбивочный план, М 1:500					ИП Персидский П.Б.



Ведомость водоотводных сооружений

Вид сооружения	Координата или номер сооружения	Длина м	Ширина м	Высота м	Тип укрепления или конструкция	№ типового проекта
Лоток	1	29	0,150	0,210	Канал пластиковый DN150 H210 1000x150x210	CompoMax Drive фирма StandartPark
Лоток	1	38	0,150	0,210	Канал пластиковый с внутр. уклоном DN150 H210 1000x150x210	CompoMax Drive фирма StandartPark
Решетка	1	67	0,198	0,034	Решетка чугунна DN150 500x198x34	Drive фирма StandartPark
Лоток	2	51	0,150	0,210	Канал пластиковый DN150 H210 1000x150x210	CompoMax Drive фирма StandartPark
Решетка	2	51	0,198	0,034	Решетка чугунна DN150 500x198x34	Drive фирма StandartPark
Лоток	3	95	0,200	0,260	Канал пластиковый DN200 H210 1000x200x260	CompoMax Drive фирма StandartPark
Решетка	3	95	0,248	0,034	Решетка чугунна DN200 500x248x34	Drive фирма StandartPark
Лоток	4	78	0,150	0,210	Канал пластиковый DN150 H210 1000x150x210	CompoMax Drive фирма StandartPark
Решетка	4	78	0,198	0,034	Решетка чугунна DN150 500x198x34	Drive фирма StandartPark
Лоток	5	41	0,150	0,210	Канал пластиковый DN150 H210 1000x150x210	CompoMax Drive фирма StandartPark
Решетка	5	41	0,198	0,034	Решетка чугунна DN150 500x198x34	Drive фирма StandartPark

1. Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.  
2. Система высот - Балтийская.

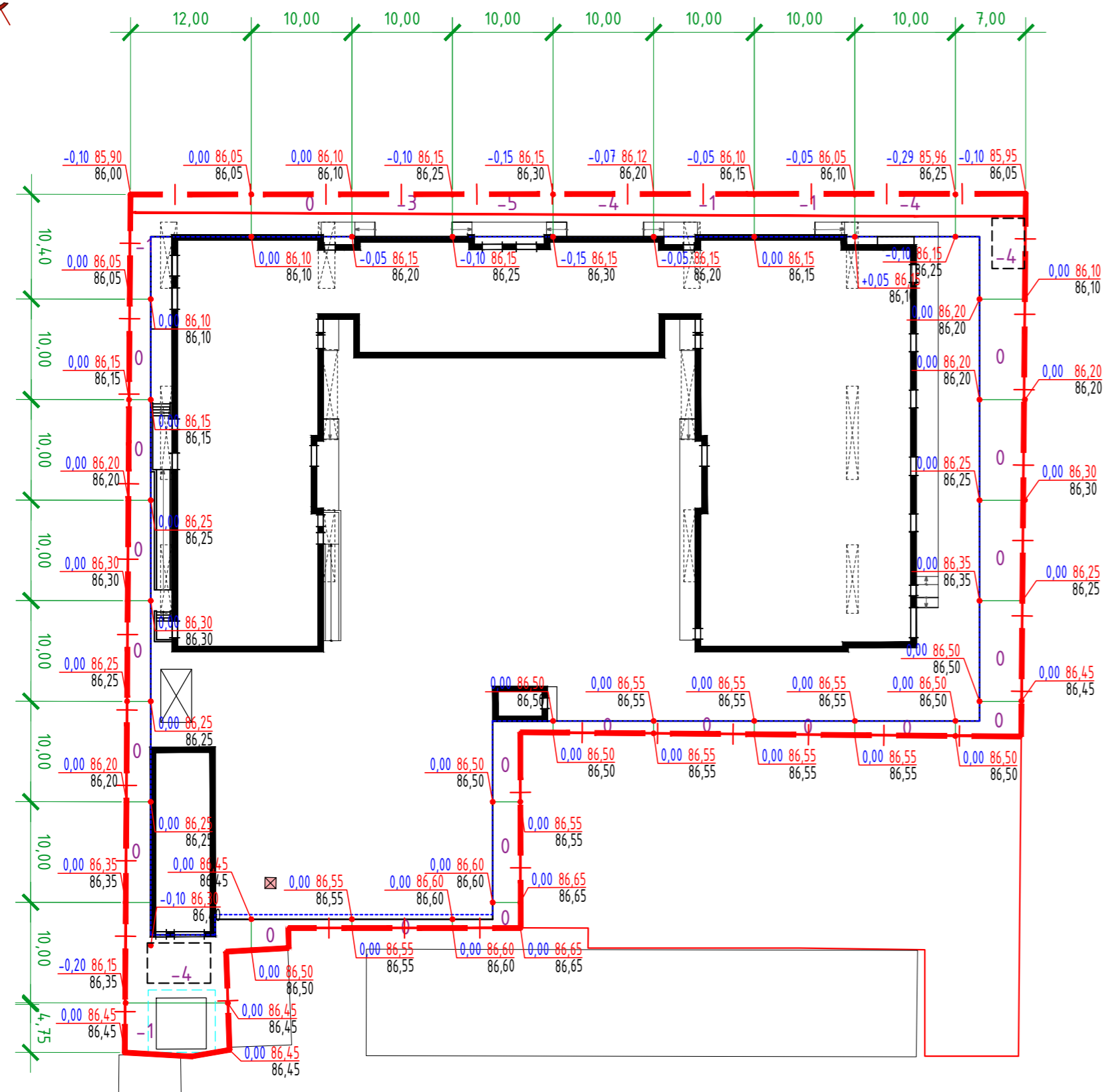
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.	
			Здания	Квартир	Застройки	Общая нормируемая	Зданий	Всего
1	Жилой дом		1	2245,1	-	-	-	-
1.1	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-
1.2	Эвакуационный выход			-	-	-	-	-
2	ТП			25,30	-	-	-	-
3	Накопительная емкость			-	-	-	-	-
4	Накопительная емкость			-	-	-	-	-
A	Площадка для занятий физкультурой	1		319,89	-	-	-	-
B	Площадка для игр детей			157,00	-	-	-	-
B.1	Площадка отдыха взрослого населения			81,09	-	-	-	-
B.2	Площадка отдыха взрослого населения			31,65	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО			5,00	-	-	-	-
Д	Групповая площадка встроенного детского сада			137,73	-	-	-	-
5	Подпорная стена	1		-	-	-	-	-
6	Подпорная стена	1		-	-	-	-	-
7	Подпорная стена	1		-	-	-	-	-

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Граница участка	
Здания и сооружения	
Общественная часть здания	
Проектная отметка	$+ 90,00$
Натуральная отметка	$90,00$
Уклон в промилле	$5$
Расстояние в метрах	$54,70$
Проектные горизонталы	
Контур парковки	

21/04-01-ПЗУ						
1	Зам.		09.22	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буцаевская, 7		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.			Подпись
Разработал	Пепелина		09.22	Схема планировочной организации земельного участка		
Проверил	Пепелина		09.22			Стадия
Н.контр.	Маковейчук		09.22	План организации рельефа, М 1:500		
ГИП	Макошина		09.22			ИП Персидский П.Б.





По участку												
Итого, м³	Насыпь (+)	-	-	-	-	-	-	1	3	2	Всего, м³	6
	Выемка (-)	5	-	3	5	4	1	1	4	4		27

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
По участку в границах отвода:			
1. Грунт планировки территории	6	27	
2. Вытесненный грунт, в т.ч.:		330	
- корыта под проезд (тип 1), h=0,65м		37	
- корыта под площадку поз. Г из асфальтобетона (тип 2), h=0,15м		5	
- корыта под проезд из плитки (тип 4), h=0,68м		107	
- корыта под тротуар (тип 5), h=0,26 м		123	
- корыта под газонную решетку (тип 5), h=0,45 м		6	
- корыта под рулонный газон, h=0,19 м		52	
3. Поправка на уплотнение	1		
4. Всего пригодного грунта	7	357	
5. Избыток грунта	350	-	
6. Плодородный грунт всего, в т. ч.:	171	-	
- используемый для озеленения, h=0,15 м	171	-	
- недостаток плодородного грунта	-	171	
7. Итого перерабатываемого грунта	528	528	

1. Сетка квадратов разбивается со сторонами 10x10 м.
2. Сетка квадратов плана земляных масс привязана к проектируемой подземной парковке.
3. Согласно инженерно-геологическим изысканиям почвенно-растительный слой на участке отсутствует.
4. Уплотнение насыпи производится слоями толщиной 25 см до плотности грунта 1,65 кг/см³ и модуля деформации E=20Мпа, с коэффициентом уплотнения 0,95 при оптимальной влажности 18-20%. При влажности грунта ниже оптимальной на 0,03 производить доувлажнение грунта до оптимальной влажности.
5. Планировочные и конструктивные насыпи должны отсыпаться 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.

21/04-01-ПЗУ					
1	Зам.			<i>Пепелина</i>	09.22
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Пепелина			<i>Пепелина</i>	09.22
Проверил	Пепелина			<i>Пепелина</i>	09.22
Н.контр.	Маковейчук				09.22
ГИП	Маконина				09.22
				ИП Персидский П.Б.	

Точка технологического присоединения к сетям водоснабжения для нужд пожаротушения в соответствии с ТУ АО "Ростовводоканал" №1515 от 19.05.21 г

Точка технологического присоединения к сетям водоснабжения в соответствии с ТУ АО "Ростовводоканал" №687 от 12.03.21 г

Накопительная емкость - в соответствии с ТУ №374/4 от 09.08.2021 г.

Точка подключения к городским сетям канализации

Точка технологического присоединения к сетям водоотведения в соответствии с ТУ АО "Ростовводоканал" №687 от 12.03.21 г

Точка подключения согласно ТУ №218/21/РГЭС/ВРЭС (2.04.247)

Накопительная емкость - в соответствии с ТУ №374/4 от 09.08.2021 г.

Точка технологического присоединения согласно ТУ ПаО "Ростелеком" №08/0421-2442 от 26.04.2021 г.

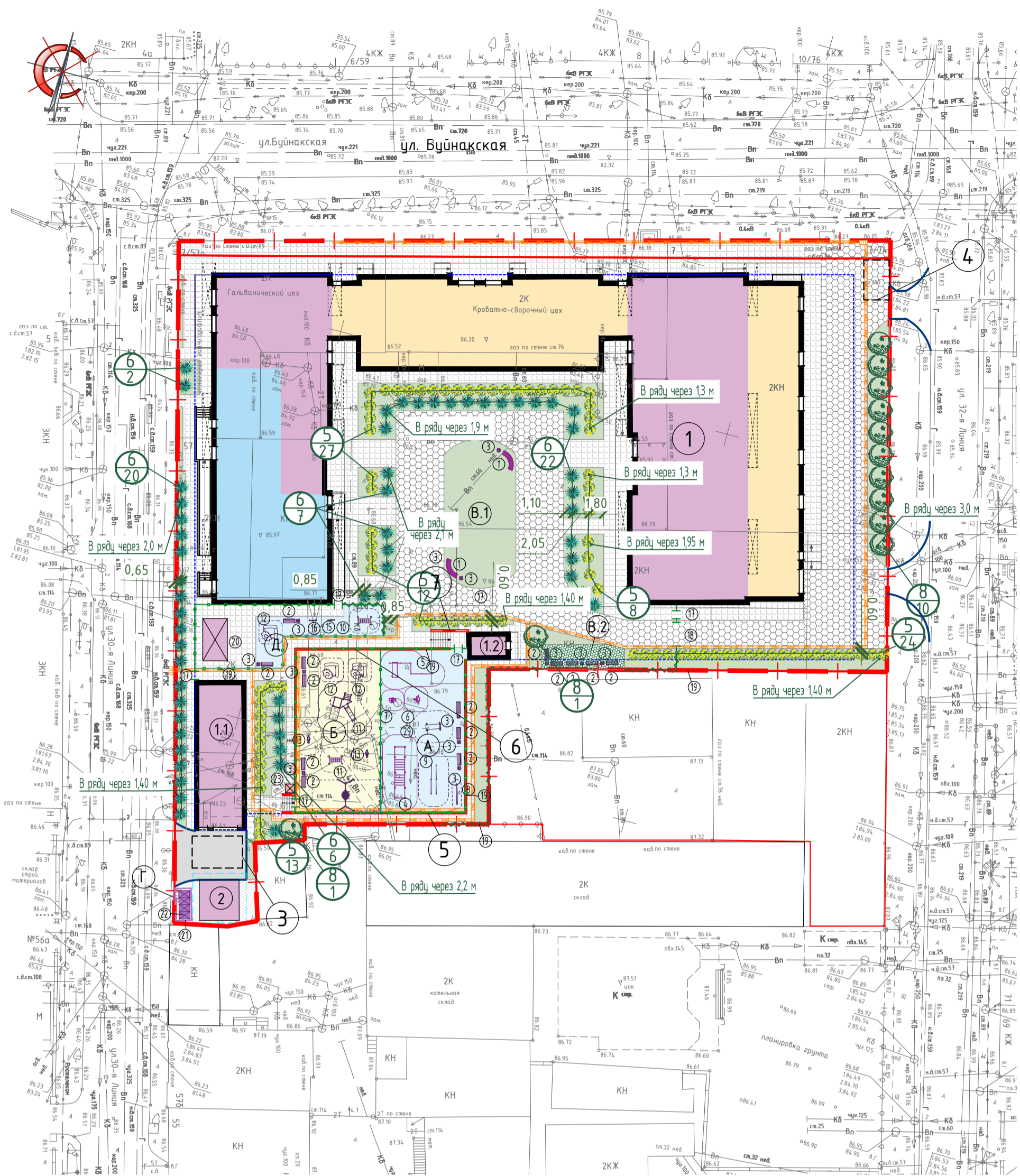
Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Хозяйственно-бытовая канализация	K1
Сеть дождевой канализации	K1
Хозяйственно-питьевой водопровод	B1
Сети электроснабжения, прокладываемые в земле	W1
Сети электроснабжения, прокладка кабельной линии в земле в ПЭ трубе	W1
Сети освещения, прокладываемые в земле	W1
Сети освещения, прокладка кабельной линии в земле в ПЭ трубе	W1
Светильник на кронштейне на опоре	⊙
Проектируемый участок сетей связи	---
Сети газа	G1

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ										41
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.		Зданий	Всего
			зданий	квартир	Застройки	Общая нормируемая	Зданий	Всего		
1	Жилой дом		1	2245,1	-	-	-	-	-	-
1.1	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Эвакуационный выход		-	-	-	-	-	-	-	-
2	ТП			25,30	-	-	-	-	-	-
3	Накопительная емкость		-	-	-	-	-	-	-	-
4	Накопительная емкость		-	-	-	-	-	-	-	-
A	Площадка для занятий физкультурой		1	319,89	-	-	-	-	-	-
B	Площадка для игр детей		-	157,00	-	-	-	-	-	-
B.1	Площадка отдыха взрослого населения		-	81,09	-	-	-	-	-	-
B.2	Площадка отдыха взрослого населения		-	31,65	-	-	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО		-	5,00	-	-	-	-	-	-
Д	Групповая площадка встроенного детского сада		-	137,73	-	-	-	-	-	-
5	Подпорная стена		1	-	-	-	-	-	-	-
6	Подпорная стена		1	-	-	-	-	-	-	-
7	Подпорная стена		1	-	-	-	-	-	-	-

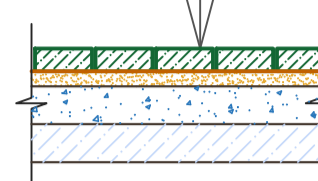
1. Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.
2. Сводный план выполнен для общей взаимосвязки инженерных сетей. Строительство инженерных сетей производить по чертежам специализированных отделов.

21/04-01-ПЗУ							
1	Зам.			09.22	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 7		
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись		Дата	
Разработал	Пепелина			09.22	Схема планировочной организации земельного участка		
Проверил	Пепелина			09.22			
Н.контр.	Маковейчук			09.22	Сводный план инженерных сетей, М 1:500		
ГИП	Макошина			09.22			
					Стадия	Лист	Листов
					П	5	8
					ИП Персидский П.Б.		



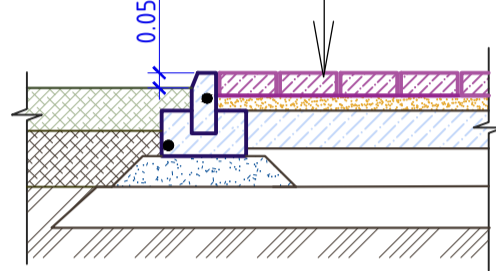
Сечение проезда из тротуарной плитки на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 3)

Тротуарная плитка - 0,08 м  
 Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%) - 0,05 м  
 Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* (уклонообразующий слой) 0,10-0,20 м  
 Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



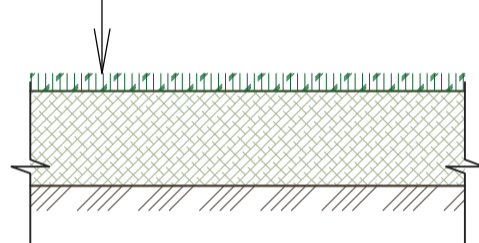
Сечение проезда в плиточном /плитка/ тип 4

Цветная (черная/белая 50/50) бетонная (вибропрессованная) плитка по ГОСТ 17608-2017 - 0,08 м  
 Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%) - 0,05 м  
 Бетон М200 армированный сеткой - 0,15 м  
 Щебень фр. 20 - 40 М600 по ГОСТ 8267-93 - 0,20 м  
 Щебень фр. 40 - 80(70) М600 по ГОСТ 8267-93 - 0,20 м  
 Уплотненный грунт



Сечение газона

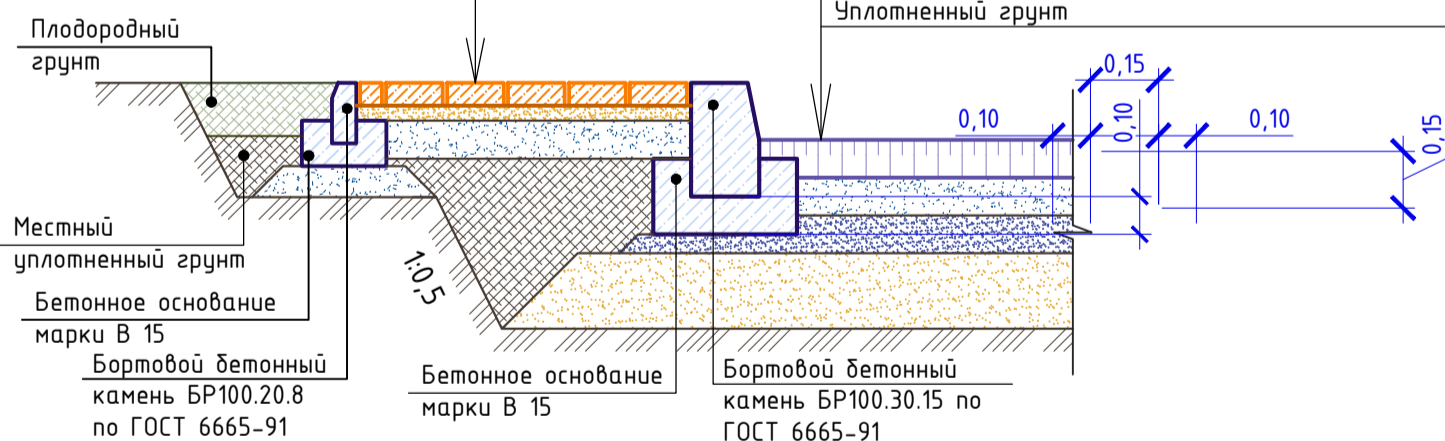
Рулонный газон "Универсальный" - 0,04 м  
 Песчано-грунтовая питательная смесь: разрыхлительный грунт - 70%, песок природный крупный - 30% - 0,15 м  
 Уплотненный грунт



Сечение проезда, /асфальтобетон/ тип1 и тротуара /плитка/ тип 5 и газона

Цветная бетонная (вибропрессованная) аналогичная марке ЭДД1/6 по ГОСТ 17608-91 - 0,06 м  
 Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%) - 0,05 м  
 Щебень марка 600 по ГОСТ 8267-93 фр. 10-20мм - 0,15 м  
 Уплотненный грунт

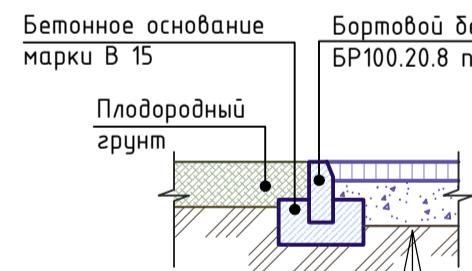
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2013 - 0,07 м  
 Однократная обработка вязким битумом БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 в количестве 0,8л/м.кв  
 Фракционированный щебень фр. 40 - 80 М600 по ГОСТ 8267-93\*, уложенные по принципу закладки - 0,18 м  
 Фракционированный щебень фр. 40 - 80 М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,25 м  
 Природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 - 0,15 м  
 Уплотненный грунт



Сечение площадки Г (асфальтобетон) тип2

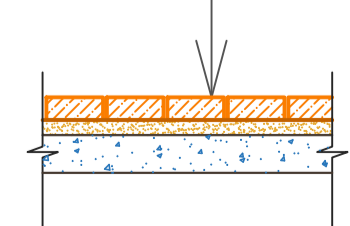
Бетонное основание марки В 15  
 Бортовой бетонный камень БР100.20.8 по ГОСТ 6665-91

Уплотненный грунт  
 Щебень марка 600 по ГОСТ 8267-93 фр. 10-20мм - 0,10 м  
 Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2014 - 0,05 м



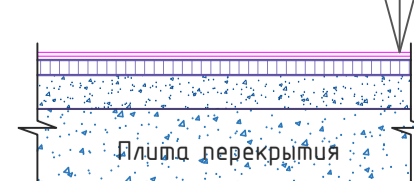
Сечение тротуара на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 6)

Тротуарная плитка Палатца - 600x300 мм, цвет - серый/белый - 0,06 м  
 Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%) - 0,05 м  
 Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* (уклонообразующий слой) 0,10-0,20 м  
 Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



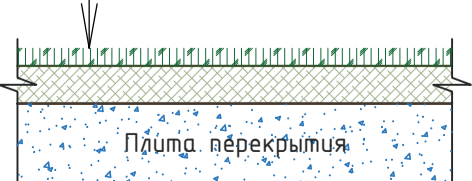
Сечение площадок на кровле автостоянки /покрытие из резиновой крошки/, тип 7

Покрывие "Huntsman" из резиновой крошки (Torgado Prastic) 000"МФ-ЮГ" - 0,01 м  
 Грунтовоочный слой - 0,01 м  
 Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2013 - 0,05 м  
 Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* (уклонообразующий слой) 0,10-0,20 м  
 Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



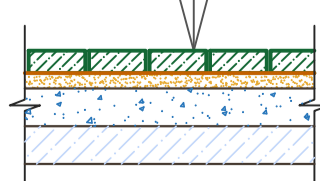
Сечение площадки поз. Б (спец. газон), тип 8

Рулонный газон "Универсальный" - 0,04 м  
 Песчано-грунтовая питательная смесь: разрыхлительный грунт - 70%, песок природный мелкий - 30% - 0,15 м  
 Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93\* (уклонообразующий слой) - 0,10-0,20 м  
 Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



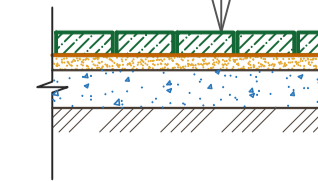
Сечение проезда из газонной решетки (тип 9)

Газонная решетка пластиковая, заполненная плодородным грунтом - 0,05 м  
 Смесь плодородный грунт/песок в отношении 1/2 - 0,10 м  
 Нетканый геотекстиль плотностью 500г/м2 - 0,10 м  
 Фракционированный щебень фр. 20-40 М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,30 м  
 Нетканый геотекстиль плотностью 500г/м2 - 0,30 м  
 Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



Сечение проезда из газонной решетки (тип 10)

Газонная решетка пластиковая, заполненная плодородным грунтом - 0,05 м  
 Смесь плодородный грунт/песок в отношении 1/2 - 0,10 м  
 Нетканый геотекстиль плотностью 500г/м2 - 0,10 м  
 Фракционированный щебень фр. 20-40 М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,30 м  
 Нетканый геотекстиль плотностью 500г/м2 - 0,30 м  
 Уплотненный грунт



Ведомость малых архитектурных форм

Позиция	Условные изображения	Наименование	Кол-во, шт.	№ типового проекта
1		Скамейка деревянная	2	Арт. 002215 фирма КСИЛ или аналог
2		Скамейка деревянная	14	Арт.1312 фирма КСИЛ или аналог
3		Урна деревянная	12	Арт.1312 фирма КСИЛ или аналог
4		Ручкоход двойной	1	Арт.6458 фирма КСИЛ или аналог
5		Комплекс из 5 турников	1	Арт.6460 фирма КСИЛ или аналог
6		Тренажер	1	Арт.7532 фирма КСИЛ или аналог
7		Тренажер	1	Арт.7510 фирма КСИЛ или аналог
8		Спортивный элемент (бревно)	1	Арт. 006707 фирма КСИЛ или аналог
9		Брусья двойные, разноуровневые	1	Арт. 006443 фирма КСИЛ или аналог
10		Канатный переход "Тоннель"	2	Арт. 006417 фирма КСИЛ или аналог
11		Качели "Гнездо"	1	Арт. 004158 фирма КСИЛ или аналог
12		Песочница "Ромашка"	3	Арт. 004250 фирма КСИЛ или аналог
13		Качалка на пружине "Мотоцикл"	2	Арт. 004112 фирма КСИЛ или аналог
14		Детский игровой комплекс	1	Арт. 005303 фирма КСИЛ или аналог
15	-	Игровая панель «Счеты»	1	Арт. 004229 фирма КСИЛ или аналог
16	-	Игровая панель «Такси»	1	Арт. 004230 фирма КСИЛ или аналог
17		Калитки для 3D ограждения 1.2x2.0м	5	Компания FENSYS
18		Ворота распашные для 3D ограждения 4.5x2.0м	1	Компания FENSYS
19		3D ограждения серии CITY h=2м, п.м.	255	Компания FENSYS
20		Теневой навес 5,28x3,06	1	Арт. 004390 фирма КСИЛ или аналог
21		Навес для мусорных баков с раздвижными дверями (на 4 контейнера)	1	МФ-145, завод "ДиКом"
22		МФ-145-5	4	БК-0,77, завод "ДиКом"
23		Подъемник ПМ-03	1	Фирма "Урал Подъемник" или аналог

Ведомость элементов озеленения

Позиция	Условные изображения	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	Кол-во, шт.	Примечание
1		Газон (мятлик, полевца, овсяница), м <sup>2</sup>	-	276	по участку
2		Газон на эксплуатируемой кровле, м <sup>2</sup>	-	566,05	по участку
3		Газонная решетка, м <sup>2</sup>	-	31,65	по участку
4		Вертикальное озеленение, м <sup>2</sup>	-	101,4	
5		Форзия европейская	0,5	83	по ГОСТ 26869-86* среднерослые; скелетных ветвей - 5; ком не менее 0,25x0,2x0,25м Лиственные
6		Барбарис Тунберга	0,5	57	по ГОСТ 26869-86* среднерослые; скелетных ветвей - 5; ком не менее 0,25x0,2x0,25м Лиственные
7		Можжевельник Блю Карпет	0,2	9	по ГОСТ 26869-86* низкорослые; ком не менее 0,20x0,15x0,20м Хвойные
8		Липа мелколистная	3,5	12	Группа 3, h штамба = 15 - 1,2 м, ф штамба не менее 4,5 см, скелетных ветвей 7, ВЗК 1,0x1,0x0,6 м (с добавлением растительной земли до 75%)

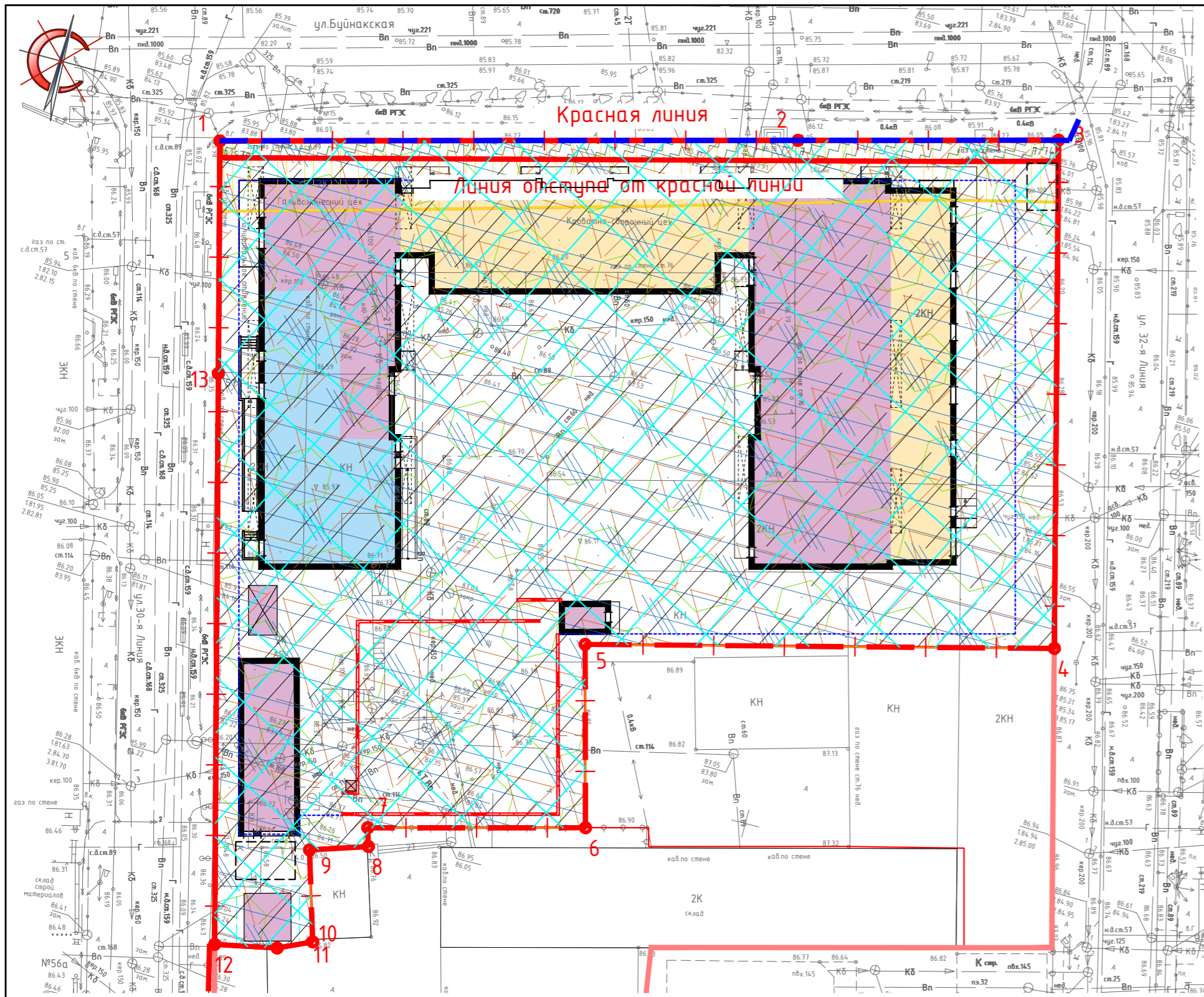
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ										42		
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.		Здание	Всего	
			Здание	Квартир	Здания	Застройки	Общая нормируемая		Здание			Всего
							Здания	всего				
1	Жилой дом	1	2245,1	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.1	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	Эвакуационный выход	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	ТП	-	25,30	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Накопительная емкость	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	Накопительная емкость	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
A	Площадка для занятий физкультурой	1	319,89	-	-	-	-	-	-	-	-	
Б	Площадка для игр детей	-	157,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
В.1	Площадка отдыха взрослого населения	-	81,09	-	-	-	-	-	-	-	-	
В.2	Площадка отдыха взрослого населения	-	31,65	-	-	-	-	-	-	-	-	
Г	Площадка ТБО	-	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Д	Групповая площадка встроенного детского сада	-	137,73	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	Подпорная стена	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	Подпорная стена	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	Подпорная стена	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Ведомость проездов, дорожек, площадок

N поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Примечание
По участку:				
1	Проезд	1	57	
2	Площадка поз. Г (асфальтобетон)	2	31	
3	Проезд (на кровле подземной автостоянки) (плитка)	3	684	
4	Проезд (плитка)	4	157	
5	Тротуар, (плитка)	5	471	
6	Тротуар, площадка поз. В.2 (на кровле подземной автостоянки) (плитка)	6	751,9	
7	Площадки поз. А, Д, Б ( на кровле подземной автостоянки) (резиновая крошка)	7	380	
8	Площадка поз. В.1 ( спец.газон)	8	157	
9	Газонная решетка	9	12,61	
10	Газонная решетка ( на кровле подземной автостоянки)	10	19,04	
11	Бортовой камень БР100.30.15, п.м.	-	18	
12	Бортовой камень БР100.20.8, п.м.	-	920	

- Данный лист разработан на основе разбивочного плана л.ПЗУ2.
- Сопряженные проезжей части с газонами и тротуарами производить установку бортового камня сечением 30x15 см.
- Сопряжение тротуаров и площадок с газонами осуществлять с установкой бетонного поребрика сечением 20x8 см.

21/04-01-ПЗУ					
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
1				<i>Иванов</i>	09.22
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Бульварная, 7					
Разработал: Пепелина /Иванов/ 09.22					
Проверил: Пепелина /Иванов/ 09.22					
Н.контр. Маковейчук /Иванов/ 09.22					
ГИП: Макошина /Иванов/ 09.22					
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	6	8
План благоустройства территории, М 1:500					ИП Персидский П.Б.

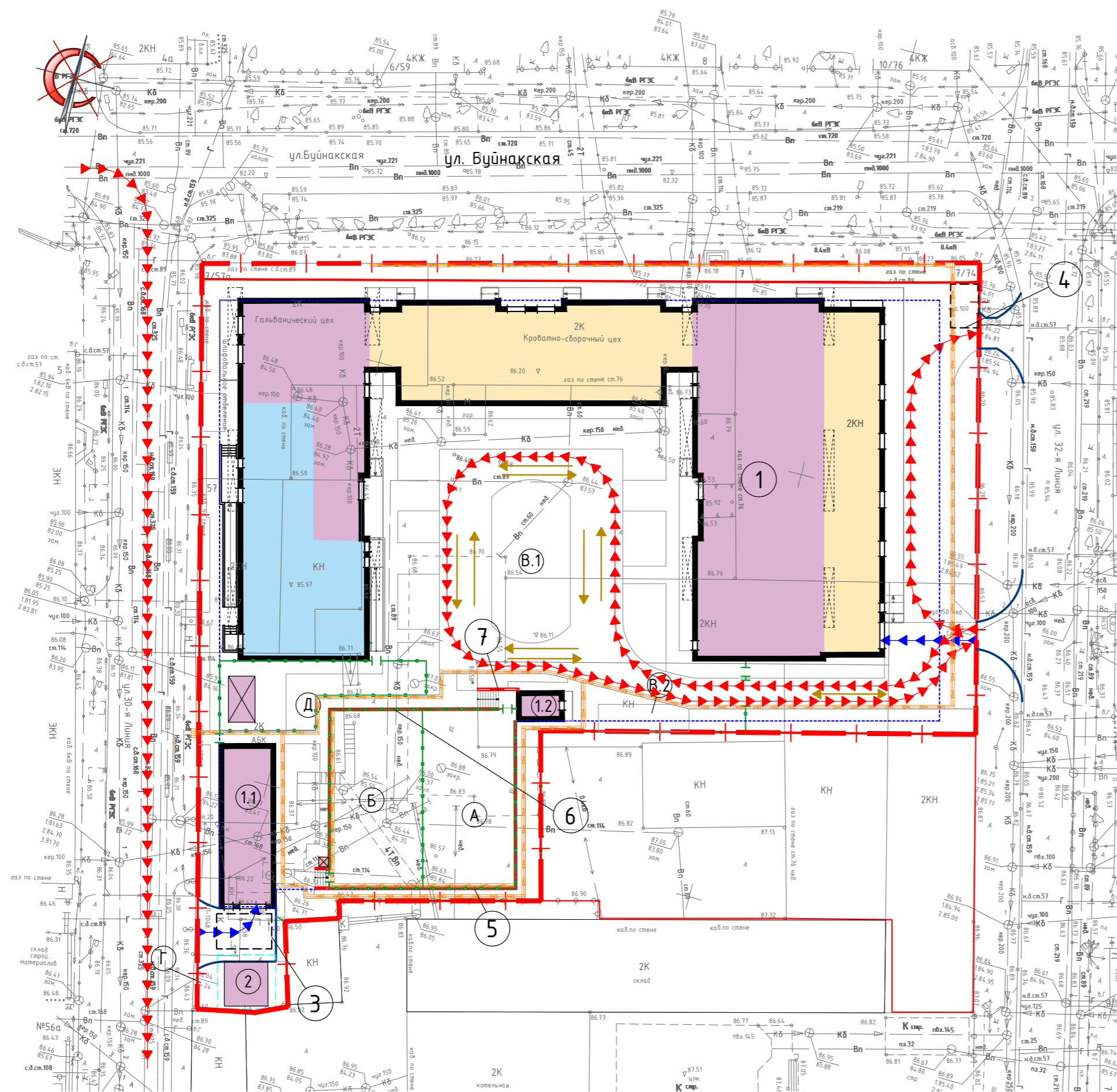


Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Граница участка	
Здания и сооружения	
Общественная часть здания	
Охранная зона подземного и надземного газопровода среднего давления (61:44-6.61)	
Охранная зона Р15 ВЛ6КВ Л-15-02 по ул. 26 линия, парк им. Островского (61:44-6.2579)	
Приаэродромная территория аэродромов "Батайск", "Ростов-на-Дону(центральный)", "Ростов-на-Дону "Северный""	
Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	
Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия	
Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории	
Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений и сооружений.	
Сооружение ( подземный и наземный газопровод среднего давления) ( 61:44:0000000:1899)	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ										43
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.			Строительный объем, куб.м.		
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Зданий	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом		1	2245,1	-	-	-	-	-	-
1.1	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Эвакуационный выход			-	-	-	-	-	-	-
2	ТП			25,30	-	-	-	-	-	-
3	Накопительная емкость			-	-	-	-	-	-	-
4	Накопительная емкость			-	-	-	-	-	-	-
А	Площадка для занятий физкультурой		1	319,89	-	-	-	-	-	-
Б	Площадка для игр детей		-	157,00	-	-	-	-	-	-
В.1	Площадка отдыха взрослого населения		-	81,09	-	-	-	-	-	-
В.2	Площадка отдыха взрослого населения		-	31,65	-	-	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО		-	5,00	-	-	-	-	-	-
Д	Групповая площадка встроенного детского сада		-	137,73	-	-	-	-	-	-
5	Подпорная стена		1	-	-	-	-	-	-	-
6	Подпорная стена		1	-	-	-	-	-	-	-
7	Подпорная стена		1	-	-	-	-	-	-	-

						21/04-01-ПЗУ		
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 7		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал	Пепелина				09.22	Схема планировочной организации земельного участка		
Проверил	Пепелина				09.22			
Н.контр.	Маковейчук				09.22	Схема расположения зон с особыми условиями использования, М 1:500		
ГИП	Макошина				09.22			
						Стадия	Лист	Листов
						П	7	8
						ИП Персидский П.Б.		



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ										44
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м.			Строительный объем, куб.м.		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Зданий	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом		1	2245,1	-	-	-	-	-	-
1.1	Рампа в подземную автостоянку	1	1	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Эвакуационный выход			-	-	-	-	-	-	-
2	ТП			25,30	-	-	-	-	-	-
3	Накопительная емкость			-	-	-	-	-	-	-
4	Накопительная емкость			-	-	-	-	-	-	-
А	Площадка для занятий физкультурой	1		319,89	-	-	-	-	-	-
Б	Площадка для игр детей			157,00	-	-	-	-	-	-
В.1	Площадка отдыха взрослого населения			81,09	-	-	-	-	-	-
В.2	Площадка отдыха взрослого населения			31,65	-	-	-	-	-	-
Г	Площадка ТБО			5,00	-	-	-	-	-	-
Д	Групповая площадка встроенного детского сада			137,73	-	-	-	-	-	-
5	Подпорная стена	1		-	-	-	-	-	-	-
6	Подпорная стена	1		-	-	-	-	-	-	-
7	Подпорная стена	1		-	-	-	-	-	-	-

Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Граница участка	
Здания и сооружения	
Общественная часть здания	
Встроенный детский сад	
Контур подземной парковки	
Направление движения пожарной техники	
Направление движения личного транспорта	
Направление движения строительных машин и механизмов	

						21/04-01-ПЗУ			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буцакская, 7			
1					09.22				
Разработал		Пепелина			09.22	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Пепелина			09.22		П	8	8
Н.контр.		Маковейчук			09.22	Схема организации движения транспортных средств, М 1:500	ИП Персидский П.Б.		
ГИП		Макошина			09.22				