

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Южный региональный  
научно-исследовательский и  
проектный институт градостроительства



Свидетельство № 1070-2016-6163095391-П-3 от 09 августа 2016 г.  
Заказчик – ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»

Множкквартирные жилые дома со встроенными,  
встроенно-присоединенными объектами общественного назначения  
и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12),  
по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район  
«Левенцовский», микрорайон №5  
(корпус 5-12: строение 1, строение 2)»

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

508.2021.5-12-ПЗУ

Том 2

Изм	№ Док	Подп.	Дата
1	-		05.22
2	234-22		08.22

Изменение 1 внесено в ходе прохождения  
негосударственной экспертизы ООО «АРТИФЕКС»  
договор № 0028/2022  
ГИП Черненко Е.В.

Изменение 2 внесено на основании  
письма ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»  
№ 10-1622 от 12.08.2022г  
ГИП Черненко Е.В.

г. Ростов-на-Дону

2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
Южный региональный  
научно-исследовательский и  
проектный институт градостроительства



Свидетельство № 1070-2016-6163095391-П-3 от 09 августа 2016 г.  
Заказчик – ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»

Множкквартирные жилые дома со встроенными,  
встроенно-пристроенными объектами общественного назначения  
и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12),  
по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район  
«Левенцовский», микрорайон №5  
(корпус 5-12: строение 1, строение 2)»

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

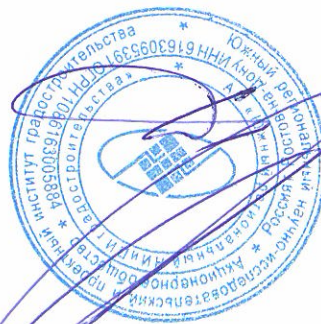
Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

508.2021.5-12-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Зам. Генерального директора –  
Главный архитектор



Кузнецов Д.В.

Сапронов Д.В.

г. Ростов-на-Дону

2022 г.

Инд. № подл	Подпись и дата	Взам. инб №

Обозначение	Наименование	Стр	Примечание.
508.2021.5-12-ПЗУ-С	Содержание тома 2	2	
508.2021.5-12-СП	Состав проектной документации	3	
508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	5-23	Изм.1
508.2021.5-12-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть		
	Лист 1 – Ситуационный план, 1:5000.	24	
	Лист 2 – Схема планировочной организации земельного участка, 1:500.	25	Изм.1
	Лист 3 – Разбивочный план, М1:500	26	
	Лист 4 – План организации рельефа, М 1:500	27	
	Лист 5 – План земляных масс, М 1:500	28	
	Лист 6 – Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения, М 1:500	29	
	Лист 7 – План и конструкции проездов, тротуаров, дорожек и площадок, М1:500	30	
	Лист 8 – План озеленения, М 1:500	31	
	Лист 9 – План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий, схема освещения территории, М 1:500	32	
	Лист 10 – Схема движения транспортных средств на строительной площадке, М 1:500	33	
Приложение 1	Схема размещения парковочных мест в границах красных линий улиц, прилегающих к микрорайону №5 жилого района Левенцовский	34	
Приложение 2	Схема размещения мест хранения автотранспорта для обслуживания корпуса 5-12: строение 1, строение 2	35	Изм.1(зам.)

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл



508.2021.5-12-ПЗУ-С

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Федоренко			12.21
Проверил		Ладусов			12.21
Н. контр		Черненко			12.21
ГИП		Черненко			12.21

Содержание тома 2

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
АО «Южный региональный НИИПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону		

Приложение 3	План мероприятий («дорожная карта») по синхронизации строительства жилья, объектов социальной и транспортной инфраструктуры в рамках застройки микрорайонов 5,6,8 жилого района «Левенцовский» до 2026года	36	
Приложение 4	Договор аренды №36541 от 22.03.2016г. (ЗУ КН 61:44:0073012:199; ВРИ ЗУ «территория общего пользования»)	42	
Приложение 5	Схема сообщения с дорогами общего пользования для обслуживания корпуса 5-12: строение 1, строение 2	53	
Приложение 6	Обоснование принятого порядка расчета необходимого количества мест для хранения легковых автомобилей	54	
Приложение 7	Письмо ООО «ККПД-ИНВЕСТ» №10-1621/2 от 12.08.2022	56	

Инв. № подл	Взам. инв №		Подпись и дата						
					508.2021.5-12-ПЗУ-С				
	Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата			
	Разраб.		Федоренко			12.21	Стадия	Лист	Листов
	Проверил		Лабусов			12.21	П	2	2
	Н. контр		Черненко			12.21	АО «Южный региональный НИиПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону		
	ГИП		Черненко			12.21			
Содержание тома 2									

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание					
1	508.2021.5-12-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	АО «ЮРНИиПИГ»					
2	508.2021.5-12-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	АО «ЮРНИиПИГ»					
Раздел 3 «Архитектурные решения»								
3.1	508.2021.5-12-АР1	Архитектурные решения Строение 1	АО «ЮРНИиПИГ»					
3.2	508.2021.5-12-АР2	Архитектурные решения Строение 2	АО «ЮРНИиПИГ»					
Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»								
4.1	508.2021.5-12-КР1	Конструктивные и объемно-планировочные решения Строение 1	АО «ЮРНИиПИГ»					
4.2	508.2021.5-12-КР2	Конструктивные и объемно-планировочные решения Строение 2	АО «ЮРНИиПИГ»					
Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»								
Подраздел 5.1 «Система электроснабжения»								
5.1.1	508.2021.5-12-ИОС.ЭС1	Система электроснабжения. Строение 1	АО «ЮРНИиПИГ»					
5.1.2	508.2021.5-12-ИОС.ЭС2	Система электроснабжения. Строение 2	АО «ЮРНИиПИГ»					
Подраздел 5.2.1 «Система водоснабжения»								
5.2.1.1	508.2021.5-12-ИОС.В1	Часть 1. Система водоснабжения. Строение 1	АО «ЮРНИиПИГ»					
5.2.1.2	508.2021.5-12-ИОС.В2	Часть 1. Система водоснабжения. Строение 2	АО «ЮРНИиПИГ»					
5.2.2.1	508.2021.5-12-ИОС.ВНС1	Часть 2. Водопроводная насосная станция Строение 1	АО «ЮРНИиПИГ»					
5.2.2.2	508.2021.5-12-ИОС.ВНС2	Часть 2. Водопроводная насосная станция Строение 2	АО «ЮРНИиПИГ»					
Подраздел 5.3 «Система водоотведения»								
5.3.1	508.2021.5-12-ИОС.К1	Система водоотведения. Строение 1	АО «ЮРНИиПИГ»					
5.3.2	508.2021.5-12-ИОС.К2	Система водоотведения. Строение 2	АО «ЮРНИиПИГ»					
Подраздел 5.4.1 «Отопление, вентиляция»								
5.4.1.1	508.2021.5-12-ИОС.ОВ1	Часть 1. Отопление, вентиляция. Строение 1	АО «ЮРНИиПИГ»					
508.2021.5-12-СП								
Состав проектной документации								
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Черненко			11.21	П	1	4
Н.контр.		Черненко			11.21	АО «Южный региональный НИиПИ градостроительства» г.Ростов-на-Дону		
ГИП		Черненко			11.21			

10: 02/л  
 Взам. инв №  
 Подпись и дата  
 Инв. № подл

5.4.1.2	508.2021.5-12-ИОС.ОВ2	Часть 1. Отопление, вентиляция. Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.2.1	508.2021.5-12-ИОС.ИТП1	Часть 2. Индивидуальный тепловой пункт Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.2.2	508.2021.5-12-ИОС.ИТП2	Часть 3. Индивидуальный тепловой пункт Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.3.1	508.2021.5-12-ИОС.УЧТЭ1	Часть 3. Узел учета тепловой энергии Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.3.2	508.2021.5-12-ИОС.УЧТЭ2	Часть 3. Узел учета тепловой энергии Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.4.1	508.2021.5-12-ИОС.ТС1	Часть 4. Тепловые сети. Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.4.2	508.2021.5-12-ИОС.ТС2	Часть 4. Тепловые сети. Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.5.1	508.2021.5-12-ИОС.ТС.ОДК1	Часть 5. Тепловые сети. Оперативно- диспетчерский контроль. Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.4.5.2	508.2021.5-12-ИОС.ТС.ОДК2	Часть 5. Тепловые сети. Оперативно- диспетчерский контроль. Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
Подраздел 5.5 «Сети связи»							
5.5.1	508.2021.5-12-ИОС.СС1	Сети связи. Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.5.2	508.2021.5-12-ИОС.СС2	Сети связи. Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.5.3	508.2021.5-12-ИОС.ОС1	Охранная сигнализация. Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.5.4	508.2021.5-12-ИОС.ОС2	Охранная сигнализация. Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
Подраздел 5.6 «Автоматизация и диспетчеризация»							
5.6.1	508.2021.5-12-ИОС.АД1	Автоматизация и диспетчеризация Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.6.2	508.2021.5-12-ИОС.АД2	Автоматизация и диспетчеризация Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
Подраздел 5.7 «Технологические решения»							
5.7.1	508.2021.5-12-ИОС.ТХ1	Технологические решения Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
5.7.2	508.2021.5-12-ИОС.ТХ2	Технологические решения Строение 2			АО «ЮРНИиПИГ»		
6	508.2021.5-12-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства			АО «ЮРНИиПИГ»		
8	508.2021.5-12-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды			АО «ЮРНИиПИГ»		
Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»							
9.1	508.2021.5-12-ПБ1	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности Строение 1			АО «ЮРНИиПИГ»		
508.2021.5-12-СП							Лист
							2
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата		


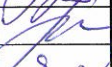
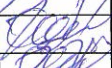

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

9.2	508.2021.5-12-ПБ2	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности Строение 2				АО «ЮРНИиПИГ»			
Подраздел 9.1 «Автоматическая пожарная сигнализация и оповещение о пожаре встроенных помещений»									
9.1.1	508.2021.5-12-ПБ.АПС1	Автоматическая пожарная сигнализация и оповещение о пожаре встроенных помещений Строение 1				АО «ЮРНИиПИГ»			
9.1.2	508.2021.5-12-ПБ.АПС2	Автоматическая пожарная сигнализация и оповещение о пожаре встроенных помещений Строение 2				АО «ЮРНИиПИГ»			
Подраздел 9.2 «Автоматическая пожарная сигнализация и оповещение о пожаре жилых помещений»									
9.2.1	508.2021.5-12-ПБ.ПС1	Автоматическая пожарная сигнализация и оповещение о пожаре жилых помещений Строение 1				АО «ЮРНИиПИГ»			
9.2.2	508.2021.5-12-ПБ.ПС2	Автоматическая пожарная сигнализация и оповещение о пожаре жилых помещений Строение 2				АО «ЮРНИиПИГ»			
Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»									
10.1	508.2021.5-12-ОДИ1	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов Строение 1				АО «ЮРНИиПИГ»			
10.2	508.2021.5-12-ОДИ2	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов Строение 2				АО «ЮРНИиПИГ»			
Подраздел 10.1 «Требования к обеспечению и безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»									
10.1.1	508.2021.5-12-ЭЭ1	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов Строение 1				АО «ЮРНИиПИГ»			
10.1.2	508.2021.5-12-ЭЭ2	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов Строение 2				АО «ЮРНИиПИГ»			
Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»									
508.2021.5-12-СП									
								Лист	
								3	
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

	Содержание текстовой части	Стр.
а)	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
б)	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	10
в)	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	10
г)	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	13
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	14
е)	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	15
ж)	Описание решений по благоустройству территории	17
л)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	26

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

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Федоренко			12.21
Проверил		Лабусов			12.21
Н. контр		Черненко			12.21
ГИП		Черненко			12.21

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	23
АО «Южный региональный НИИПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону		



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

**Идентификационные сведения:** Объект: Многоквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12), по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район «Левенцовский», микрорайон 5 (корпус 5-12: строение 1, строение 2), (п.1.7 ТЗ).

Участок с кадастровым номером 61:44:0073012:166, предназначенный для строительства проектируемых жилых домов корпуса 5-12, расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, № участка 12, № по п/п 5-12, (п.1.7 ТЗ).

Заказчик: ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ» (п. 1.2 ТЗ).

Генеральный проектировщик – АО «Южный региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства».

Площадь земельного участка составляет – 1,2263 га (п.1.7 ТЗ, ГПЗУ).

Вид строительства – Новое строительство (п. 1.4 ТЗ).

Участок граничит: с Севера с проектируемыми объектами МКР №5, с Востока с существующим детским садом (к. 5-20), с Юга с проектируемыми автостоянками, с Запада с проектируемой общеобразовательной организацией на 1100 учащихся.

Проектируемые здания относятся к уровню ответственности – нормальный (п.7 ст.4 ФЗ-384 от 30.12.2009 и п.1.8 ТЗ).

Планировочные решения участка строительства, назначение, характеристику и площадь нежилых помещений общественного назначения первых этажей приняты в соответствии с утвержденным Проектом планировки и межевания территории №1207 от 28.11.2018г, ГПЗУ № RU61310000-0248 от 12.02.2020г (п. п. 1.7, 2.7 Технического задания). На первых этажах корпуса 5-12 предусматриваются в строении 1:

- тренажерный зал – общ. площадь 214,4 м<sup>2</sup>,
- офисные помещения общей площадью 744,8 м<sup>2</sup>,

В строении 2:


- приемный пункт химчистки – общ. площадь 68,6 м<sup>2</sup>,
- приемный пункт прачечной – 70,0 м<sup>2</sup>,
- офисные помещения общей площадью 891,8 м<sup>2</sup>.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

1	-	зам.	-		05.22
Изм	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

Категория сложности инженерно-геологических условий – III (приложение А СП 47.13330.2016).

Участок относится к III-B строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации. Согласно СП.20.13330.2016 территория относится:

- по ветровым нагрузкам к III району;
- по снеговым нагрузкам ко II району;
- по гололедным нагрузкам к III району.

В соответствии с п.1.10 и п.2.3 ТЗ этапы строительства не предусматриваются; жилые дома делятся на 2 строения:

- строение 1: блок-секции ИУВ(л)-1.1.2 – 11 этажей, ИМТ(л)-04.2.2 – 14 этажей;
- строение 2: блок-секции ИШ-02.1.1 – 11 этажей, ИУВ(п)-2.1.1 – 11 этажей, ИШ-02.2.1 – 15 этажей, ИУН(л)-5.2.1 – 16 этажей.

Сроки строительства определяются в соответствии с ПОС и графиком инвестиционно-строительной программы по объектам «Деvelopмент в регионах» на 2021-2026гг., г. Ростов-на-Дону (п.1.11 ТЗ). Источник финансирования – внебюджетные средства (п.1.12 ТЗ).

**Геологическое строение участка:** в геоморфологическом отношении участок находится в пределах Плиоценовой террасы р. Дон. На площадке выделены 4 инженерно-геологических элемента до глубины 35м, грунты минеральные. Грунтовые воды установились на глубине 0,2-1,7м. Амплитуда сезонного колебания УГВ 1,0м. Грунтовые воды сильноагрессивные к бетонам на портландцементе группы I по сульфатостойкости марки по водонепроницаемости W4, W6, W8, W10-W14, среднеагрессивные к W16-W20. По наличию процесса подтопления участок относится к I-B постоянно подтопленный в техногенно измененных условиях.

Техногенный грунт – насыпной грунт, неоднородный, как по площади, так и по глубине, не слежавшийся, со строительным мусором до 30%, толщиной 0,2-1,6м, не рекомендуется использовать в качестве оснований.

Сейсмическая интенсивность 6 баллов. Нормативная глубина промерзания 0,66м.


По совокупности факторов категория сложности инженерно-геологических условий – III.

Рассматриваемая территория участка 5-12 свободна от застройки, подземные коммуникации на участке представлены сетями бытовой канализации, водопровода, электрических кабелей. Данные инженерные коммуникации являются элементами системы внутриплощадочных сетей 5 микрорайона, которые обеспечивают комплексное коммунальное обслуживание жилых и общественных зданий. Строительство данных

Взам. инв. №

подпись и дата

Изн. № докум.

1	-	зам.	-		05.22
Изн	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

3

сетей осуществлено в соответствии с документацией, разработанной АО ЮРНИИПИГ по заказу 01626-П-Д/2014.Л для объекта: «Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения для объекта: «г. Ростов-на-Дону, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, Советский район». Данные сети не подлежат выносу, проектируемый объект размещен с учетом нормативных отступов от существующих сетей инженерно-технического обеспечения.

2.1

Рельеф участка застройки полого наклонный. Территория имеет уклон с Северо-восточной части (максимальная высотная отметка – 54,38 м) в Юго-западную часть участка изысканий (минимальная высотная отметка – 51,88 м). 1.1

Климат района умеренно-континентальный. Согласно СП 131.13330.2018 номер района по климатическому районированию III В.

Нормативная глубина сезонного промерзания суглинков в соответствии с СП 22.13330.2016 составляет 0,66м.

**Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории.**

В соответствии с ГПЗУ №RU61310000-0248 от 12.02.2020 участок с КН 61:44:0073012:166 расположен в пределах следующих зон с особыми условиями использования:

**Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018.), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12263,00 кв.м.**

**Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018); площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12263,00 кв.м.**

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

На проектируемом участке не предусматривается размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

2	1	-	<i>[подпись]</i>	234-22	08.22
1	1	-	-	<i>[подпись]</i>	05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

4

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Согласно ч.3 ст.4 Федерального Закона от 01.07.2017 №135-ФЗ архитектурно-строительное проектирование в границах приаэродромных территорий должны осуществляться при условии согласования. В рамках проектной документации были получены следующие согласования:

- Заключение В.Ч. 41497 от 12.01.2022 №77/418/01 по согласованию размещения в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)»,
- Письмо ЮЖНОЕ МТУ РОСАВИАЦИИ от 27.12.2021 №8725/10/ЮМТУ,
- «Технический отчет по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Множкквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5 (корпус 5-12: строение 1, строение 2)», №230/21.
- Технический отчет для проектирования. Определение координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск», «Платов» г. Ростов-на-Дону и определение абсолютной высоты объекта: «Множкквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5 (корпус 5-12: строение 1, строение 2)», №230-1/21.

**Земельный участок полностью расположен** в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»).

Согласно письма комитета по охране ОКН области №20/1-5922 от 21.06.2021г. (см. раздел «ПЗ» Приложение 16) земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры); на земельном участке отсутствуют 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;

**Земельный участок полностью расположен** в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. От 18.06.2019 №703) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12263,00 кв.м.

Взам. инв №

Подпись и дата

Ино. № подл

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

Проектные решения обеспечивают условия санитарной охраны источников питьевого водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Земельный участок частично расположен** в границах зоны разрыва от многоуровневых автостоянок открытого типа (35м – до жилых домов, 50м – до участков детских садов и школ) в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 03.07.2015 №566 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) 5 микрорайона жилого района «Левенцовский» в границах: ул. Жданова – ул. Еременко – пр. Солженицына – ул. 339-й Стрелковой дивизии).

Проектируемые объекты многоквартирные жилые дома со встроенными и встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного, бытового обслуживания размещены на участке отвода с учетом зоны разрыва 35м от многоуровневой автостоянки открытого типа (участок 5-26, см. л.2 комплекта ПЗУ). Размещение детских садов и школ на участке не предусматривается.

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

На земельном участке с КН 61:44:0073012:166, отведенном для строительства проектируемых многоквартирных жилых домов 5-12 строение 1 и строение 2, отсутствуют производства и не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон, в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

#### **в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами;**

Согласно Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (ПЗЗ), утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605:

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/8/5 подзона Б.

11

**Вид разрешенного использования земельного участка: Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания (№ уч-ка – 12; № по п/п – 5-12) (ГПЗУ п. 2.2)**

**В отношении рассматриваемого ЗУ регулирование предельных параметров разрешенного строительства, согласно ПЗЗ: п.п.1,2,6 ст.3 и п.1 ст.16. осуществляется**

2	1	-	234-22		08.22
1	1	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

6

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № посл

на основании документации по планировке территории, разработанной в соответствии с заданием на проектирование, выданным до утверждения ПЗЗ и получившей положительное заключение Администрации РнД в срок до вступления в силу ПЗЗ.

Во исполнение данных положений ПЗЗ, предельные параметры, согласно утвержденной документации по планировке территории, с указанием реквизитов документации, приводятся в ГПЗУ п.2.3 в столбце 8 и в Техническом задании на проектирование п.2.4 и приняты Проектировщиком как определяющие.


**Характеристики объекта соответствуют показателям Проекта планировки и проекта межевания 5 микрорайона жилого района «Левенцовский», утвержденного Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.11.2018 №1207, (информация по показателям представлена в ГПЗУ п. 2.3 столбец 8), в соответствии с указанными документами показатели уточнялись в процессе проектирования:**

- Этажность объекта (min-max) 7-20 (по проекту 11-16);
- Площадь застройки жилого корпуса 5-12 (max) не более 4291,0 кв. м (по проекту 2878,9 кв.м);
- Процент застройки (max) 35 % (по проекту 23,5%);
- Общая площадь квартир жилого корпуса 5-12 (max) не более 21600,0 кв. м (по проекту 21501,4 кв.м.);
- Площадь земельного участка нормативная 1,0217га;
- Площадь земельного участка фактическая 1,2263га;
- Общая суммарная площадь встроенных помещений общественного назначения корпуса 5-12 (min) не менее 385,0 кв. м (по проекту 1989,6 кв.м), в том числе:
  - Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий (тренажерные и фитнес залы) – не менее 180,0 кв.м (по проекту: тренажерный зал – 214,4 кв.м);
  - Приемный пункт прачечной, химчистки – не менее 100 кв.м (по проекту 138,6 кв.м);
  - Офисные помещения – не менее 105,0 кв. м (по проекту 1636,6 кв.м);
- Население 617 чел. – расчетный показатель от общей площади квартир (по проекту 611 чел.).

Планировочные решения ЗУ разработаны в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания) 5 микрорайона жилого района «Левенцовский» (Постановление Администрации города Ростова-на-Дону №566 от 03.07.2015 и (корректировка) №1207 от 28.11.2018г, ГПЗУ №RU310000-0248 от 12.02.2020 г. (п.1.7 ТЗ).

Проектная документация выполнена на основании технического задания на разработку проектной и рабочей документации объекта: «Множкквартирные жилые

Инв. № посл  
 Подпись и дата  
 Взам. инв №

1	-	зам.	-		05.22	508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Левенцовский" микрорайон №5 (корпус 5-12: строение 1, строение 2)», выданного ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ», утвержденного и согласованного 10.07.2020г. №0042/20-045.

Проектные решения раздела разработаны с учетом:


- 1) Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденного Постановлением Правительства РФ от 4 июля 2020 г.;
- 2) Перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденного приказом Росстандарта от 02.04.2020 №687;
- 3) «Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону», утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21 декабря 2018 года N 605 (с изменениями на 21 апреля 2020 года);
- 4) «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением городской Думы от 26 февраля 2008 года N 353;
- 5) «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением городской Думы шестого созыва №459 от 25.12.2017 г.;
- 6) ГПЗУ №RU61310000-0248 от 12.02.2020 с кадастровым номером 61:44:0073012:166.

Топографическая съемка выполнена ООО "ТОН" в декабре 2021г.-январе 2022г. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий №048-2021-ИГДИ. Отчет по инженерно-геологическим изысканиям выполнен также ООО "ТОН" в 2022 г. - №048-2021-ИГИ.

1.1

Форма жилых строений определена с учетом максимально эффективного использования участка. Объемно-пространственная композиция увязана с градостроительной ситуацией и решениями, принятыми проектом планировки.

Этажность строения 1 составляет 11, 14 этажей, строения 2 - 11-16этажей. Под жилыми домами предусмотрен подвал, в котором размещены блоки помещений внеквартирных хозяйственных кладовых, помещения узла управления, ИТП и ВНС.

Изм	1	-	-		05.22	508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
Кол.у	1						8

Взаим. акт №

подпись и дата

Изм. №

На первом этаже находятся встроенные помещения общественного назначения: офисы, приемные пункты прачечной и химчистки и входные группы жилых домов с помещением поста охраны. В встроенно-пристроенной части размещается тренажерный зал.

В каждой секции жилого дома предусмотрены сквозные проходы с двухсторонней ориентацией во двор и на улицу. Главный вход в 4-х секциях из 6 предусмотрен с улицы, вспомогательные – со двора.

**г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**


№п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка, всего:	м <sup>2</sup>	12263,0	
	в том числе:	м <sup>2</sup>	2878,9	
	- площадь застройки	м <sup>2</sup>	17,9	1.1
	- площадь наружных лестниц и подпорных стенок	м <sup>2</sup>	6298,6	
	- площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	3067,6	
	- площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3067,6	
2	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3067,6	
	В том числе: - площадь газонов	м <sup>2</sup>	2966,6	
	- площадь площадок для отдыха с травяным покрытием	м <sup>2</sup>	101,0	
3	Процент озеленения	%	25	
4	Общая площадь квартир (балконы, лоджии с учетом коэффициентов)	м <sup>2</sup>	21501,4	
5	Население	чел.	611	258+353=611
6	Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	1989,6	
7	Процент застройки	%	23,5	
8	Кол-во проектируемых автостоянок в границах отвода участка	м/м	70	

Расчет населения ведется в соответствии с утвержденным проектом планировки, где жилищная обеспеченность принята 35 м<sup>2</sup>/чел. – Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 28.11.2018 №1207 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) 5 микрорайона жилого района «Левенцовский» (корректировка) в границах: ул. Жданова-ул. Еременко- пр. Солженицына- ул. Ткачева. Приложение №3, п.п.7,8).

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № посл

1	1	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

9



В утвержденном проекте планировки (корректировка) для характеристики объектов капитального строительства №5-12 параметры указаны с определением предельных значений:

- общая площадь квартир (максимальная) - 21600м<sup>2</sup>;
- население - 617 чел.

Показатель населения по ППМ (617 чел.) формируется от максимального значения показателя «общая площадь квартир» (21600м<sup>2</sup> : 35м<sup>2</sup>/чел = 617чел.) и таким образом отражает максимальное расчетное население. Согласно Примечаниям в утверждаемой части ППМТ к данным значениям «технико-экономические показатели уточняются при проектировании». Таким образом проектное значение расчетного населения определяется от проектного значения общей площади квартир не превышающего максимально установленное. Определение расчетного населения производится в разделе «АР» отдельно по каждой блок-секции с последующим суммированием значений и составляет 611 чел.

**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;**

Проектная документация участка разработана с учётом требований СП42.13330.2016.

В составе мероприятий по инженерной подготовке территории на участке строительства предусмотрена организация рельефа с отводом поверхностных вод с территории объекта открытым способом по лоткам проездов, которые далее собираются через дождеприемники ливневой канализации, запроектированной по проездам 5 микрорайона, и закрытым способом отводятся во внеплощадочные очистные сооружения (после ввода в действие проектируемой ливневой канализации), в соответствии с требованиями п.12.9-12.17 СП42.13330.2016.


Отдельным проектом (шифр 01626-П-Д/2014.Л-ЛК-ТКР) Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения для объекта: «г. Ростов-на-Дону, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, Советский район» Сети ливневой канализации) на территории 5 микрорайона разработана схема сбора ливневых вод и получено положительное заключение повторной негосударственной экспертизы для объекта: Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения для объекта: "г. Ростов-на-Дону, жилой район "Левенцовский", микрорайон №5, Советский район) №61-2-1-2-002315-2021 от 25.01.21г.

11

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

1	1	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

10

Территория жилой застройки разделена на 2 водосборных участка. Отведение дождевых вод с каждого водосборного участка осуществляется самотеком в ранее запроектированную ОА «Южный региональный НИиПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону шифр 2952017.Л/1-ТРКЗ систему дождевой канализации Ø800-1000мм, по пр. Жданова.

До момента ввода в эксплуатацию муниципального коллектора дождевой канализации отведение дождевых и талых вод с территории застройки 5 МКР осуществляется закрытым способом во временные сбросные колодцы (накопители).

Источником водоснабжения жилого дома служит ранее запроектированная внутривозрастная кольцевая сеть водопровода диаметром 225х13.4мм из труб ПЭ100 SDR17 «питьевая» по ГОСТ 18599-2001 (01626-П-Д/2014.Л-В-ТКР). Располагаемый напор в сети водопровода составляет 0.22Мпа.

1.1

Проектируемый источник водоснабжения отсутствует.

Отведение сточных вод от жилых домов предусматривается самотеком с подключением в проектируемую наружную сеть бытовой канализации диаметром 250мм, ранее запроектированную (см. 508.2021.5-12-ИОС.К; 01626-П-Д/2014.Л-К-ТКР). Сточные воды хозяйственно-бытовые специфических веществ не содержат и очистки не требуют.

1.2

Инженерной подготовкой территории строительства предусматривается срезка и вывоз насыпного непригодного грунта, а также срезка плодородного слоя грунта. Срезаемый плодородный грунт частично используется при устройстве газонов на участке озеленения. Избыточный плодородный грунт вывозится на площадки складирования для рекультивации и последующего использования.

### е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Вертикальная планировка прилегающей территории к зданиям сформирована таким образом, чтобы организовать попадание в здание с уровня тротуара без использования пандусов.

Абсолютные отметки, соответствующие условной нулевой отметке здания, а также планировочные отметки земли, верха покрытий проездов, площадок и территории, свободной от застройки, определены в результате разработки схемы организации рельефа с учётом существующего рельефа, технологических и транспортных требований. За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа, соответствующий абсолютным отметкам для строения 1:

- для секции 1                      52,90м,

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

1	2	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

- для секции 2                    53,80м,
- для строения 2:
- для секции 1                    52.80м,
  - для секции 2                    53,40м,
  - для секции 3                    54,00м,
  - для секции 4                    54,00м.

Поверхностный водоотвод на участке отвода корпуса 5-12 выполнен открытым способом по лоткам проездов нормативными уклонами от 5 промилле.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 п.13.2 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.

В соответствии с требованиями Технического задания п.2.1 планировочными решениями генерального плана вертикальной планировкой обеспечен безбарьерный доступ МГН в соответствии с п. 5.1 и 5.2 СП 59.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 35-01-2001). В составе проектной документации в комплекте марки ОДИ разработан лист №1 «Схема планировочной организации земельного участка с указанием путей перемещения инвалидов».

В соответствии с СП 59.13330.2016 п.п.5.1.3-5.1.11 в проектной документации предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330.2016. Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями.

На переходе через проезжую часть устанавливаются бордюрные съезды шириной не менее 1,5 м.

Ширина проходной части пешеходного пути для МГН с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2,0 м. Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный – 1%.

Места изменения высот поверхностей пешеходных путей выполнены плавным понижением с уклоном 1:20 (5%). Перепад высот между нижней гранью съезда и проезжей частью не превышает 0,015 м. Перепад высот бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,025 м.

Инв. № подл

Подпись и дата

Взам. инв №

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Лист 12

Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц выполнено из твердых материалов (плитка), ровное, не создающее вибрацию и скольжение при движении по ним.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 п.5.2.3 машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на примыкании к проезжей части предусмотрены при продольном и поперечном уклоне поверхности дороги не более 1:50 (2%).

Поверхностный водоотвод по участку 5-12 выполнен открытым способом по лоткам проездов нормативными уклонами от 5 промилле.

Планировка участка обеспечивает рациональную схему проездов и подъездов к зданиям и сооружениям с учётом подъезда пожарных машин, расположения парковочных мест и прокладки внутривысотных сетей.

## ж) Описание решений по благоустройству территории

### Расчет площадок благоустройства территории

1. Согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*):

*П.7.5 «Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН».*

Количество площадок благоустройства определено расчетом на весь участок.

Так, площадь земельного участка, выделенного для строительства многоквартирных жилых домов, составляет **12263,0 м<sup>2</sup> (10% = 1226,3 м<sup>2</sup>)**.

Площадь проектируемой территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, составляет **-1412,5 м<sup>2</sup> (11,5%)**.

2. Нормативный параметр площади озеленения так же рассчитывается на весь участок. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*)

*п. 7.4, СП 42.13330.2016 «Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала. При этом в соответствии с утвержденным проектом планировки 5 микрорайона Том2 п.4.16 нормативный показатель площади озеленения микрорайона составляет 6м<sup>2</sup>/чел., в том числе:*

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №					508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- на территории общего пользования 2м<sup>2</sup>/чел,
- на территории многоквартирных жилых домов 4м<sup>2</sup>/чел.

В проекте площадь зеленых насаждений на территории отвода участка 5-12 составляет 5м<sup>2</sup>/чел., процент озеленения участка – 25%.

*Примечание – В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка».*

№ п.п	Наименование	Ед. Изм.	Количество	Примечание
	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3067,6	
	В т.ч. – площадь газонов	м <sup>2</sup>	2966,6	
	- площадь площадок для отдыха с газонным покрытием	м <sup>2</sup>	101,0	

В соответствии с требованиями, изложенными в письме Комитета по охране окружающей среды от 21.07.2021 №59.2.1/3022 об отсутствии деревьев и кустарников на земельном участке, планом озеленения предусматривается посадка крупномерных саженцев:

- 80шт. лиственных деревьев с закрытой корневой системой, соответствующих ГОСТ 24909-81: третьей группы, высотой мин. 350 см, диаметром ствола не менее 4,5 см, количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.

- 14шт. хвойных деревьев с закрытой корневой системой, гр.4 ГОСТ 25769-83, с диаметром кроны 100 см, высотой 200-300 см.

11 Кроме лиственных и хвойных деревьев проектом предусматривается посадка лиственных красивоцветущих и хвойных кустарников в количестве 869шт., устройство газонов и проведение уходных работ за насаждениями в течении 3-х лет до полной приживаемости.

В соответствии с требованиями Технического задания п.2.1 вдоль всего забора предусмотрена рядовая посадка из кустов винограда 22шт., с последующим плетением по нему.


В проекте площадки оборудованы детскими игровыми и спортивными комплексами и тренажерами, скамьями для отдыха и урнами производства Компании «Наш двор» и ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ».

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 п.5.3.1 на участке объекта (размер участка 95мх130м) на основных путях движения людей предусмотрено дворовое благоустройство с организацией площадок с местами для отдыха, доступные для МГН.

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № посл

1	1	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

14

Площадка для выгула собак в соответствии с утвержденным проектом планировки 5 микрорайона предусмотрена на территории микрорайона в радиусе пешеходной доступности 100 м от жилых домов 5-12 (в районе выезда из микрорайона на ул. Ткачева), площадью 500 м<sup>2</sup>.

Для проектируемых встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома объектов общественного назначения не требуется предусматривать разгрузочные площадки по условиям технологического процесса для офисов, помещений охраны, тренажерного зала. Для предприятий торговли в соответствии с п.4.12 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» допускается не предусматривать места для загрузки (площадки или платформы для загрузки автомобилей) при площади встроенных помещений общественного назначения до 150м<sup>2</sup>. Для приемных пунктов прачечной 63,4м<sup>2</sup> и химчистки 68,6м<sup>2</sup>, в соответствии с указанными нормативами, площадки разгрузки не проектируются. Доставка товаров осуществляется малотоннажным транспортом по местным проездам, доставка до места назначения от проездов будет осуществляться ручным способом. Все объекты общественного назначения размещены на отметке 0,000 и имеют отдельные входы.

1.1


#### Расчет автостоянок.

1. В соответствии с п.11.31 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2) требуемое число машино-мест для хранения и парковки легковых автомобилей при наличии региональных нормативов градостроительного проектирования следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями.
2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (с изменениями на 21 апреля 2020 года) Раздел III. Градостроительные регламенты, статья 27 п.2.9 «Для объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых установлены проектами планировки территории, утвержденными до вступления в силу настоящих Правил, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей принимаются в соответствии с проектными решениями, **утвержденными проектами планировки территории**».
3. Решениями по обоснованию проекта планировки 5 микрорайона (Постановление МЭРа №566 от 03.07.2015г) в соответствии с действующими на тот период «Нормативам

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № посл

1	1	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

15

градостроительного проектирования городского округа "Город Ростов-на-Дону" (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26 февраля 2008 г. N 353) п.10.1 - расчетная автомобилизация принята 300 машин на 1000 жителей, п.10.4 - «для проектируемых микрорайонов (кварталов) на свободной территории размещение гаражей и автостоянок принимается в количестве не менее 90%, а оставшиеся 10% допускается размещать за пределами жилой территории микрорайона (квартала) в радиусе пешеходной доступности не более 800 м». 2.1

Проектными решениями уровень расчетной автомобилизации принимается 300 машин на 1000 жителей. На территории микрорайона обеспечивается размещение мест постоянного хранения легковых автомобилей в количестве 100% от уровня автомобилизации.

Расчет нормативного количества мест постоянного хранения производится для населения жилых домов - 611 жителей.

Нормативное количество составляет **183 мест** (611x0,3).

4. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (с изменениями на 21 апреля 2020 года) Раздел III. Градостроительные регламенты, статья 27 п.2.5 «Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам P.2.02.00, P.2.04.00, P.2.05.00, определяются на основании суммарных показателей расчетного количества проживающих в жилом доме, определенного согласно принятого типа жилого дома по уровню комфорта и общей площади помещений общественного назначения, приведенной к расчетному количеству проживающих». 2.2

Расчет нормативного количества мест временного хранения производится для населения жилых домов - 611 человек.

Расчет нормативного количества мест временного хранения для обеспеченности помещений общественного назначения выполняется для расчетного количества сотрудников, установленного разделом **ТХ** настоящей Документации - **85 чел.**,

в том числе:

2 - охранники,

76 - сотрудники офисов,

5 - сотрудники тренажерного зала,

1 - сотрудник приемного пункта прачечной,

1 - сотрудник приемного пункта химчистки. 1.1

5. Согласно п.2.8 «Для объектов нового строительства объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам P.2.02.00, P.2.04.00,

2	2	-	234-22		08.22
1	1	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

*P.2.05.00, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок **временного хранения** легковых автомобилей устанавливаются:*

*- минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)» для жилых домов по типу Стандарт = 45 мест/1000чел. (51%).*

*- минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа с максимальным уровнем территориальной доступности не более 800м» для жилых домов по типу Стандарт = 43 мест/1000чел. (49%).* 2.7

*Таким образом, общий уровень минимальной нормативной обеспеченности объекта стоянками временного хранения легковых автомобилей составляет 88 мест/1000 чел. (45+43).*

*Проектными решениями планировочное размещение общего количества мест временного хранения легковых автомобилей принимается на территории микрорайона.*

*Для обслуживания жителей необходимо **54 мест на стоянках временного хранения** (611чел. X 88 /1000),*

*Для обслуживания встроенных помещений необходимо **7 мест на стоянках временного хранения** (85чел. X 88 /1000)*

*Общее нормативное количество мест временного хранения легковых автомобилей для объекта составляет 61 место.*

*6. Общее нормативное количество мест хранения легковых автомобилей для обслуживания объекта, подлежащее размещению на территории микрорайона составляет **244 м/мест, в том числе:***

- **183 м/м постоянного хранения;***
- **61 м/м временного хранения***

*7. В соответствии с СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" п. 5.2.1 на индивидуальных автостоянках на участке около учреждений обслуживания следует выделять 10% мест для транспорта инвалидов, в том числе количество специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске размером 6,0 x 3,6 м. (п.5.2.4) при числе мест от 201 до 500 определяется как 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200. Каждое выделяемое машино-место обозначается дорожной разметкой.*


*10% от общего количества 244 м/м составляет 25м/м;*

*Число специализированных мест: 8м/м + 2% от 44м/м = 9м/м*

Взам. инв №

Подпись и дата

Изн. № посл

2	1	-	234-22		08.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

17



В соответствии с СП 59.13330.2016 п.5.2.2 места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, размещаются вблизи входа в организацию или в учреждение, доступное для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание – не далее 100 м.

Вывод: всего необходимо обеспечить 25м/м для транспорта инвалидов, в том числе специализированных мест 9м/м размером 6,0х3,6м.

### Размещение проектируемых автостоянок.

Общее количество мест хранения легковых автомобилей, размещаемое на территории микрорайона, составляет **244м/м**.

Из них:

- **183 м/м постоянного хранения** размещаются:

- 63 м/м в границах участка 5-12;
- 120 м/м – в многоуровневой автостоянке открытого типа на территории микрорайона (корпус 5-25).

- **61 м/м временного хранения** размещаются:

- 7 м/мест – в границах участка 5-12;
- 41 м/мест – в границах микрорайона на прилегающей территории общего пользования (участок 5-45), в т.ч. 22 м/м с западной стороны отвода участка 5-12 и 19 м/м западнее участка 5-16.
- 13 м/мест – в многоуровневой автостоянке открытого типа на территории микрорайона (корпус 5-25).

В соответствии с приложением 3 «График мероприятий («дорожная карта») по синхронизации строительства жилья, объектов социальной и транспортной инфраструктуры в рамках застройки микрорайонов 5, 6, 8 жилого района «Левенцовский» до 2026 года» ввод в эксплуатацию автостоянки 5-25 на 300 мест планируется в 2024 г. До момента строительства многоуровневой автостоянки открытого типа на территории микрорайона, размещение недостающих 133 м/м (из общего количества 244 м/м) производится на парковочных карманах автодорог согласно «Схеме размещения парковочных мест, в границах красных линий улиц, прилегающих к микрорайону №5 жилого района «Левенцовский», согласованной ДАДиОДД г. Ростова-на-Дону (Приложение 1) на ул. Ткачева. Согласно данной схеме для участка 5-12 предусматриваются размещение м/мест:

Взам. инв №

подпись и дата

ИНВ. № подл

1	-	ЗАМ	234-22		08.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

18

- P27 - 8 м/мест;
- P28 - 38 м/мет;
- P25 - 15 м/мест;
- P26 - 66 м/мест


Остальные 6 м\мест (из общего количества 133 м/м) до момента строительства многоуровневой автостоянки открытого типа размещаются на территории общего пользования (участок 5-45), в том числе:

- 2 м/места южнее корпуса 5-11;
- 4 м/места южнее корпуса 5-13

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

2	-	ЗАМ.	234-22		08.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Лист

19

## Ведомость размещения проектируемых автостоянок

Всего по расчету 244 м.м.

Постоянного хранения – 183м.м.

Из них размещено:

– 63м.м. в границах отвода участка 5-12,  
а именно (см. л.2 ПЗУ):

P1=12м.м.,

P2=16м.м.,

P4=7м.м.,

P5=5м.м.,

P6=23м.м.

– 120м.м. в многоуровневой автостоянке  
5-25, до момента строительства которой  
на прилегающих к микрорайону улицах: на  
ул. Ткачева,

а именно:

P25 (часть) = 15м.м.

P26 (часть) = 59м.м.

P27 (часть) = 8м.м.

P28 = 38м.м.

Временного хранения – 61м.м.

В том числе:

– 54м.м для жителей,

– 7 м.м. для встроенных помещений.

Из них размещено:

– 7м.м. в границах отвода участка,  
а именно (см. л.2 ПЗУ):

P2=1м.м.,

P3=5м.м.,

P5=1м.м.,

– 22 м.м. на прилег. территории об-  
щего пользования участок 5-45,  
а именно (см. л.2 ПЗУ): P7=22м.м. с  
западной стороны отвода участка  
5-12,

– 19 м.м. на территории общего  
пользования участок 5-45 западнее  
участка 5-16,

– 13 м.м. в многоуровневой автосто-  
янке 5-25, (до момента строитель-  
ства которой на прилегающей к  
микрорайону улице Ткачева

P26(часть)= 7м.м. и 6м.м. на терри-  
тории общего пользования 5-45:

4 – южнее к.5-13,

2 – южнее к.5-11

Всего размещено 244м.м., в т.ч. 25м.м. для МГН:


– на участке отвода 5-12: 70м.м., в т.ч. 19м.м. для МГН,

а именно:

– 63м.м. постоянного хранения (P1, P2, P4, P5, P6), в т.ч. 17м.м. для МГН,

– 7м.м. временного хранения (P2, P3, P5); в т.ч. 2м.м. для МГН,

– на территории микрорайона: на территории общего пользования участок 5-45  
временного хранения 41м.м. (P7 и площадка западнее участка 5-16), в т.ч. 6м.м. для  
МГН

Инв. № посл	Подпись и дата	Взам. инв №				Лист
1	-	зам.	-		05.22	508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	20

- в многоуровневой автостоянке 5-25: 133мм, до момента строительства которой на прилегающей к микрорайону улице ул. Ткачева 127 мест (часть Р25, Р26, Р27, Р28) и на территории общего пользования 5-45 6 мест: южнее к.5-13 и южнее к.5-11.

**Расчет числа устанавливаемых мусорных контейнеров.**

Мусороудаление из жилых домов на участке 5-12 осуществляется с площадок для мусорных контейнеров (ПК-1 - ПК-3).

Расчет произведен в соответствии с постановлением №3 Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 10.04.18 и Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 645 от 09.06.2014 «Об утверждении Генеральной схемы очистки территории города Ростова-на-Дону».

1. Норма накопления бытовых отходов от многоквартирных жилых домов составляет 517,44 кг на человека в год.

Так на население 611 чел. составит **316155,84 кг/год**

2. Норма смета с придомовых территорий с 1 м<sup>2</sup> твердых покрытий составляет 18,5 кг в год. С 6298,6м<sup>2</sup> твердых покрытий смет составит **116524,1 кг/год**.

3. Норма накопления бытовых отходов офисных помещений составляет 31,46 кг/год на 1 м<sup>2</sup> общей площади. Так на 1989,6 м<sup>2</sup> количество отходов составит **62592,82 кг**.

4. Таким образом общий объем накоплений бытовых отходов и мусора составляет **495272,76 кг в год** или **1356,9 кг в день**.

Пластиковый контейнер, соответствующий европейскому стандарту EN 840 имеет объем 1100л. Вес загруженного ТБО= 440 кг (max=492 кг).

Для вывоза мусора с участка строительства предусматривается установка четырех контейнеров с весом загруженного ТБО каждый по 440 кг.

В соответствии с требованиями Технического задания п.2.1 для организации сбора и временного хранения отходов проектом предусмотрены площадки для размещения контейнеров с подъездами для транспорта в соответствии с разработанной АО «Южный региональный НИиПИ градостроительства» «Схемой размещения мусорных контейнеров». Мусорные контейнеры применяются в соответствии с карточкой согласования материалов.

Так на участке предусмотрено размещение трех контейнерных площадок, всего на 3 контейнера, которые расположены с трех сторон участка, на расстоянии 20 м от окон жилых и общественных зданий и площадок благоустройства. Размещение 3 площадок обеспечивает выполнение нормируемого расстояния от наиболее удаленного входа в жилое здание 50м (для домов без мусоропровода в соответствии п.7.5 СП 42.13330.2016).

1	1	-	-		05.22
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ

Изм. № подл  
Подпись и дата  
Взам. инв №

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

В составе документации по планировке территории 5 микрорайона разработаны и утверждены планировочные решения по обеспечению транспортного и пешеходного обслуживания всех объектов капитального строительства. Проектными решениями документации по планировке территории сформирован земельный участок, относящийся к территориям общего пользования 5-45 (КН 61:44:0073012:199; вид разрешенного использования «Территории общего пользования») в структуре которого размещаются системные транспортно-пешеходные коммуникации. Транспортно-пешеходные коммуникации, размещенные в составе территорий общего пользования, связывают объекты городской улично-дорожной сети (с западной стороны - ул. Жданова; с южной стороны - ул. Ткачева; с северной стороны - ул. Еременко; с восточной стороны - ул. Солженицына) с земельными участками, предназначенными для размещения объектов капитального строительства.

Освоение земельного участка (КН 61:44:0073012:199), относящегося к территориям общего пользования, в соответствии с проектными решениями, утвержденными документацией по планировке территории, осуществляется ООО «ККПД-ИНВЕСТ» на основании договора аренды земельного участка №36541 от 22.03.2016 (Приложение №4). В настоящее время АО «ЮРНИиПИГ» разработана рабочая документация по этапному благоустройству территории ЗУ КН 61:44:0073012:199. При разработке данной документации организованы проезды, обеспечивающие транспортную связь объектов застройки территории микрорайона с объектами городской улично-дорожной сети, а также обеспечено устройство примыканий проездов, размещенных в составе территории всех объектов капитального, к запроектированным проездам. Ввод в эксплуатацию этапов благоустройства территории ЗУ КН 61:44:0073012:199 осуществляется ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ» в соответствии с графиком ввода в эксплуатацию жилых домов.

Настоящим проектом предусмотрено создание схемы технологических и пожарных проездов на территории объекта (ЗУ КН 61:44:0073012:166). Схема сообщения запроектированных проездов с объектами улично-дорожной сети через систему проездов, запроектированных в составе благоустройства ЗУ КН 61:44:0073012:199 приводится в Приложении 5. Так как проектируемый земельный участок 5-12 (КН 61:44:0073012:166) не имеет непосредственного выхода на магистральные улицы, прилегающие к красным линиям микрорайона №5, получение ТУ на присоединение к УДС в МУП «Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону» для данного объекта не требуется.

В соответствии с требованиями Технического задания п.2.1 проектными решениями обеспечена реализация концепции «двор без машин». Для этой цели по тому же заданию предусмотрено ограждение территории из металлического забора Найлофор ЗД (Nylofor ЗД) с толщиной прутков 5 мм в сером цвете.

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

2	-	ЗАМ	234.22		08.22	508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата		22

Проезды во двор организованы только для возможности проезда спец-автомех-ники через автоматические распашные ворота с системой СКУД. В ограждении предусмотрены калитки с доводчиком, оснащенные системой СКУД/видеодомофоном для доступа на территорию двора.

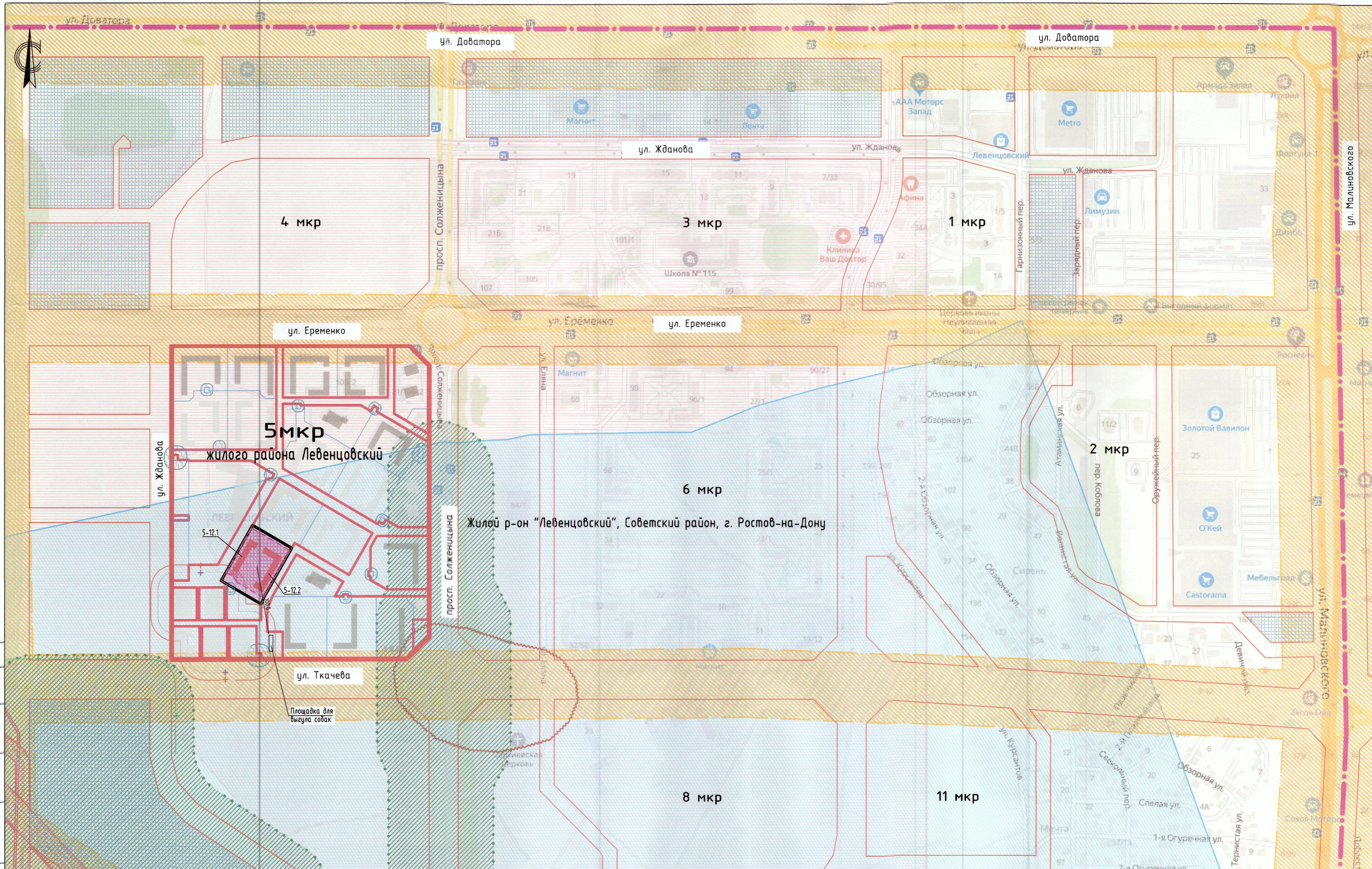
В соответствии с требованиями п.11.11 СП 42.13330.2016 ширина пожарных про-ездов по внешнему контуру домов составляет 6,0м, с радиусом закругления борто-вого камня или кромки проезжей части улиц 6м в соответствии с п.11.15 СП 42.13330.2016 и расположены на расстоянии от 8м до 10м от стен продольной стороны жилых домов, покрытие асфальтобетонное.

Внутривдворовые проезды совмещены с тротуаром, расположены на расстоянии 8 метров от продольной стороны жилых домов (высота менее 46м) и имеют ширину 4,2 м, что соответствует требованиям п.8.6, п.8.8, СП 4.13130.2013 «Системы противопо-жарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требо-вания к объемно-планировочным и конструктивным решениям» пункт 8 Проходы, про-езды и подъезды к зданиям и сооружениям. Проезд пожарных автомобилей обеспечен по всей длине зданий с двух продольных сторон (п.8.1 СП 4.13330.2013). К каждой квар-тире обеспечен доступ с проезда на расстоянии 8м от стен здания, с учетом двух-сторонней ориентации квартир.

Внутривдворовые проезды имеют твердое плиточное покрытие с конструкцией покрытия для возможности проезда пожарных машин и другой спецавтомехники, в соответствии с п.8.9, СП 4.13130.2013. При разработке плана дорожных покрытий при-менен стандарт «Унифицированных типовых дорожных покрытий и узлов в г. Ро-стове-на-Дону».

Изн. № посыл  
подпись и дата  
Взам. инв №

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	508.2021.5-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
							23



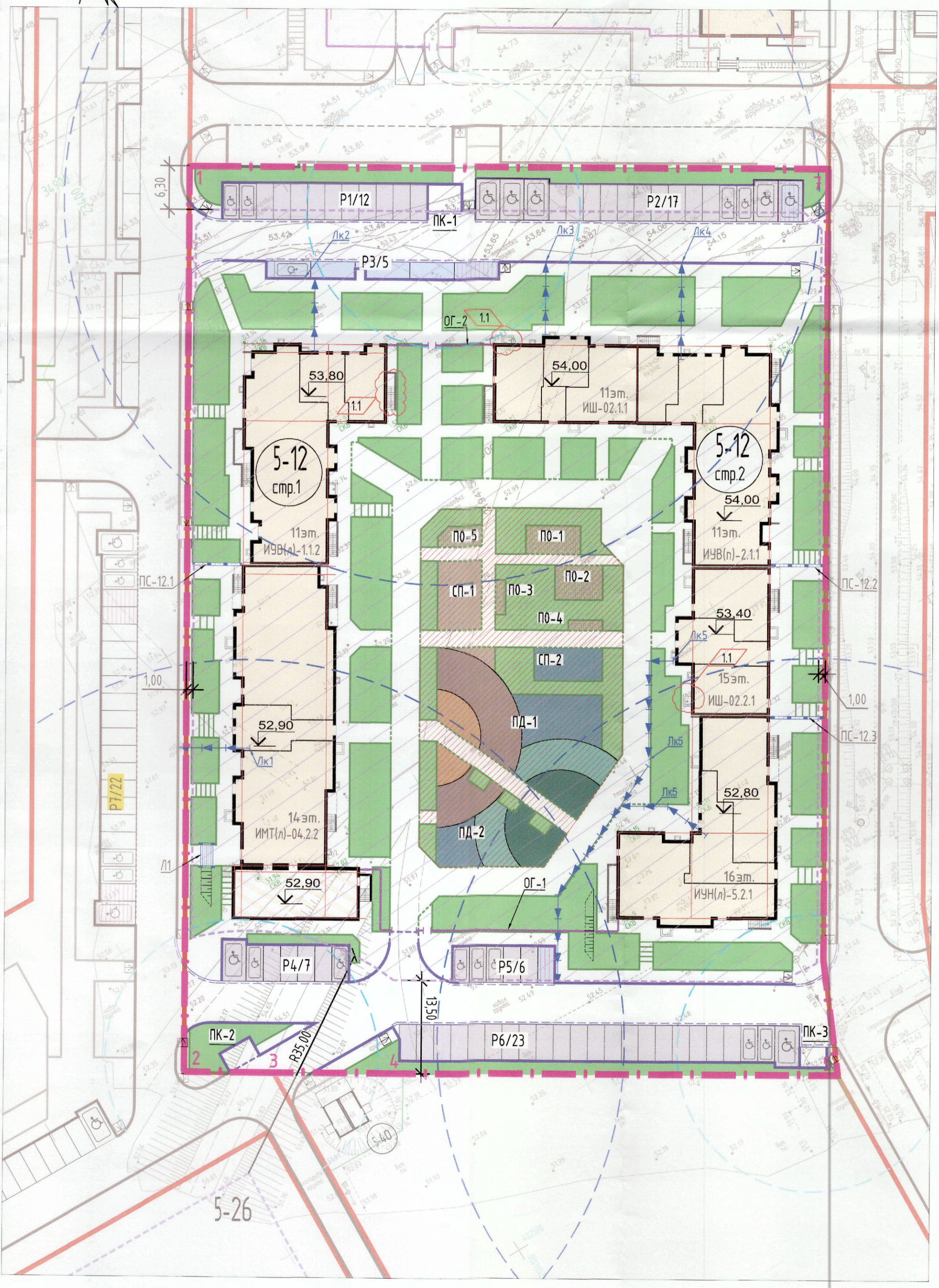
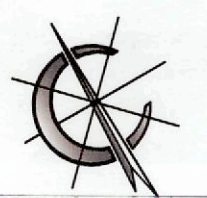
- Граница жилого района "Левенцовский"**
- Граница 5 микрорайона жилого района "Левенцовский"**
- Граница земельного участка**
- Красные линии**
- Зона обслуживания объектов производственной и предпринимательской деятельности**
- Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства**
- Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**
- Условные обозначения**
- Санитарно-защитная зона Электродепо (в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 31.12.2014 №1455)
  - Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города
  - Охранная зона инженерных сооружений (10м-распределительный пункт с трансформаторной подстанцией, трансформаторная подстанция)
  - Зона охраны археологического культурного слоя;
  - Зоны: - приаэродромные территории аэродромов: "Батайск," "Ростов-на-Дону (Центральный)," "Ростов-на-Дону (Северный)";

- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Охранная зона метрополитена
- Курганная группа Левенцовский - III
- Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до фасадов жилых домов (35м - в соответствии СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 таб.7.1.1)
- Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до территории школ, детских учреждений, площадок для отдыха, игр и спорта, детских (50м - в соответствии СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 таб.7.1.1)

				508.2021.5-12-ПЗУ.ГЧ				
				Многоквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по м/л 5-12), по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Левенцовский", микрорайон №5 (корпус 5-12: строение 1, строение 2)				
изм.	кол.уч.	лист N док.	подпись	дата	Корпус 5-12: строение 1, строение 2	стадия	лист	листо́в
						П	1	
Разработал		Солодкова	<i>[Signature]</i>	02.22				
Проверил		Федоренко	<i>[Signature]</i>	02.22				
Нач.отдела		Лабусов	<i>[Signature]</i>	02.22				
Н. Контр		Черненко	<i>[Signature]</i>	02.22				
ГИП		Черненко	<i>[Signature]</i>	02.22				
					Ситуационный план. М1:5000		АО "Южный региональный НИИПИ градостроительства" г.Ростов-на-Дону формат А2	

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

СР ГЛАВАН



- Условные обозначения**
- Красная линия
  - Граница земельного участка
  - Минимальные отступы от границ земельного участка
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
  - ОГ-1
  - ПС-12.1
  - ЛЗ
  - Лк1
  - Лк2
  - Лк3
  - Лк4
  - Лк5
  - Лк6
  - Р7/22
  - Территория, занимаемая площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения
  - Расстояние доступности контейнерных площадок для мусора до наиболее удаленного входа в жилое здание (50м)
  - Расстояние отступа от контейнерных площадок для мусора до окон жилых и общественных зданий, площадок физкультурных, для игр детей и отдыха взрослых (20м)
  - Места парковок для инвалидов
  - Места специализированных парковок для инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках
  - Позиция парковки по генплану/вместимость - количество машино-мест
  - Места парковок для объектов общественного назначения
  - Участок наземной многорядовой открытой автостоянки на 300 машино-мест

**Технико-экономические показатели**

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Площадь	Примечание
1	Площадь земельного участка	м²	12263,0	
	в том числе:			
	- площадь застройки	м²	2875,1	2878,9
	- площадь наружных лестниц и подпорных стенок	м²	17,9	
	- площадь твердых покрытий	м²	6298,4	6298,6
	- площадь озеленения	м²	3067,6	
2	Площадь озеленения, в том числе:	м²	3067,6	
	- площадь газонов	м²	2966,6	
	- площадь площадок отдыха с травяным покрытием	м²	101,0	
3	Процент озеленения	%	25	
4	Общая площадь квартир	м²	21501,4	
5	Население	чел.	611	258+353=611
6	Общая площадь встроенных помещений	м²	1989,6	
7	Процент застройки	%	23,4	23,5
8	Количество проектируемых автостоянок в границах отвода участка	м/м	70	

**Перечень чертежей графической части ПЗУ**

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационный план, М 1:5000	
2	Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500	
3	Разбивочный план, М 1:500	
4	План организации рельефа, М 1:500	
5	План земляных масс, М 1:500	
6	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения, М 1:500	
7	План и конструкции проездов, тротуаров, дорожек и площадок, М 1:500	
8	План озеленения, М 1:500	
9	План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий, схема освещения территории, М 1:500	
10	Схема движения транспортных средств на строительной площадке, М 1:500	

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер по генплану	Наименование объекта	Этажность	Здания	Квартир	Площадь, м²				Строительный объем, м³	
					здания	всего	здания	всего	здания	всего
5-12 стр.1	Многоквартирный 2-секционный жилой дом со встроенными и пристроенными объектами общественного назначения корпус 5-12: строение 1	11, 14	1	210	12	4300,7 1301,7	9058,3 (959,2) (встроен. помещения)	44579,7 44715,1		
5-12 стр.2	Многоквартирный 4-секционный жилой дом со встроенными объектами общественного назначения корпус 5-12: строение 2	11, 11, 15, 16	1	311		4574,4 1577,2	12443,1 (1030,4) (встроен. помещения)	63027,7 63164,9		
ПС-12.1-ПС-12.3	Подпорные стенки		2				9,3			
Л1	Наружные лестницы		1				8,6			
ОГ-1	Ограждение панельного типа Nylofor 3D с воротами и калиткой, общая длина 15,45 м		1							
ОГ-2	Ограждение панельного типа Nylofor 3D с воротами и калиткой, общая длина 39,8 м		1							

**Система координат МСК-61**

Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12 (КН 61:44-0073012:166)

№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56
2	422547,49	2194071,28
3	422540,62	2194082,50
4	422530,74	2194098,65
5	422497,51	2194152,99
6	422512,86	2194159,80
7	422610,27	2194219,38

Общая площадь: 12263,00 м²

**Экспликация площадок благоустройства дворовой территории**

Поз.	Обозначение	Наименование	Количество площадок	Площадь площадок, м²	Площадь территории, м²	Примечание
<b>Территория, занимаемая площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, в том числе:</b>						
<b>- Площадки для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения:</b>			7	755,5		11,5% тер-рии отвода уч-ка
ПД-1		Площадка для игр детей от 1 до 14 лет	1	347,7	347,7	
ПД-2		Площадка для игр детей от 3 до 14 лет	1	193,7	193,7	
СП-1	Индивидуальная разработка оборудования "НАШ ДВОР" Изделия заводского изготовления ЗАО "ККПД"	Площадка для уличных вокапутов	1	65,0	65,0	
СП-2		Площадка для настольного тенниса	1	48,0	48,0	
ПО-1		Площадка для отдыха	1	32,8	32,8	
ПО-2		Площадка для отдыха	1	35,0	35,0	
ПО-3		Площадка для отдыха	1	7,5	7,5	
ПО-4		Площадка для отдыха	1	7,5	7,5	
ПО-5		Площадка для отдыха	1	18,3	18,3	
<b>- Пешеходные дорожки</b>						227,5
<b>- Газоны с зелеными насаждениями</b>						429,5
<b>Хозяйственные площадки</b>						
ПК-1	Аналог продукции ООО "РостМеталл" г. Таганрог	Контейнерная площадка для мусора с ограждением и навесом	1	20,0		
ПК-2		Контейнерная площадка для мусора с ограждением и навесом	1	15,0		
ПК-3		Контейнерная площадка для мусора с ограждением и навесом	1	12,0		
				47,0		
<b>Площадки для стоянки автомашин</b>						
P1		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения	12 м/м	159,0		на уч-ке отвода, в т.ч. 2 м/м для инвалидов
P2		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения временного хранения	16 м/м 1м/м	267,0		на уч-ке отвода, в т.ч. 7 м/м для инвалидов
P3		Открытая наземная автостоянка временного хранения	5м/м	81,0		на уч-ке отвода, в т.ч. 1 м/м для инвалидов
P4		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения	7 м/м	114,0		на уч-ке отвода, в т.ч. 3 м/м для инвалидов
P5		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения временного хранения	5 м/м 1м/м	66,0		на уч-ке отвода, в т.ч. 3 м/м для инвалидов
P6		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения	23 м/м	313,0		на уч-ке отвода, в т.ч. 3 м/м для инвалидов
<b>ИТОГО на участке отвода 5-12:</b>			70 м/м	1000,0		в т.ч. 19 м/м для инвалидов

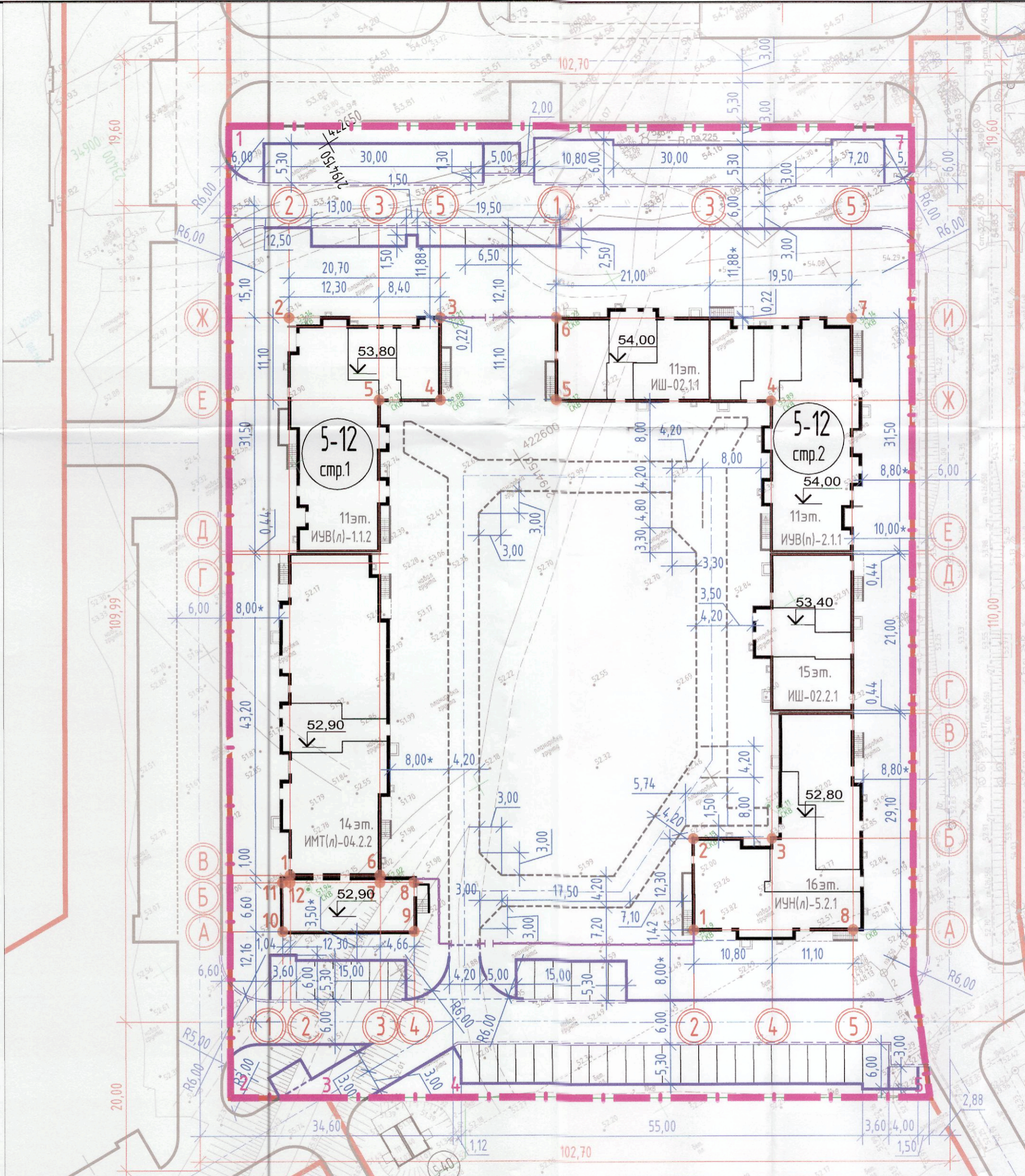
**Общие указания:**

Графическая часть раздела ПЗУ разработана на топографической съемке М 1:500, выполненной ООО "ТОН" в декабре 2021г. - январе 2022г. (048-2021-ИГДИ).

Применяемые оборудование, материалы и изделия могут быть заменены на аналогичные по своим свойствам и техническим характеристикам без увеличения сметной стоимости.

Составлено	05.21
АР	
Бурлакова	
Зач. №	
Лист	
Итого	
№ №	





**Условные обозначения**

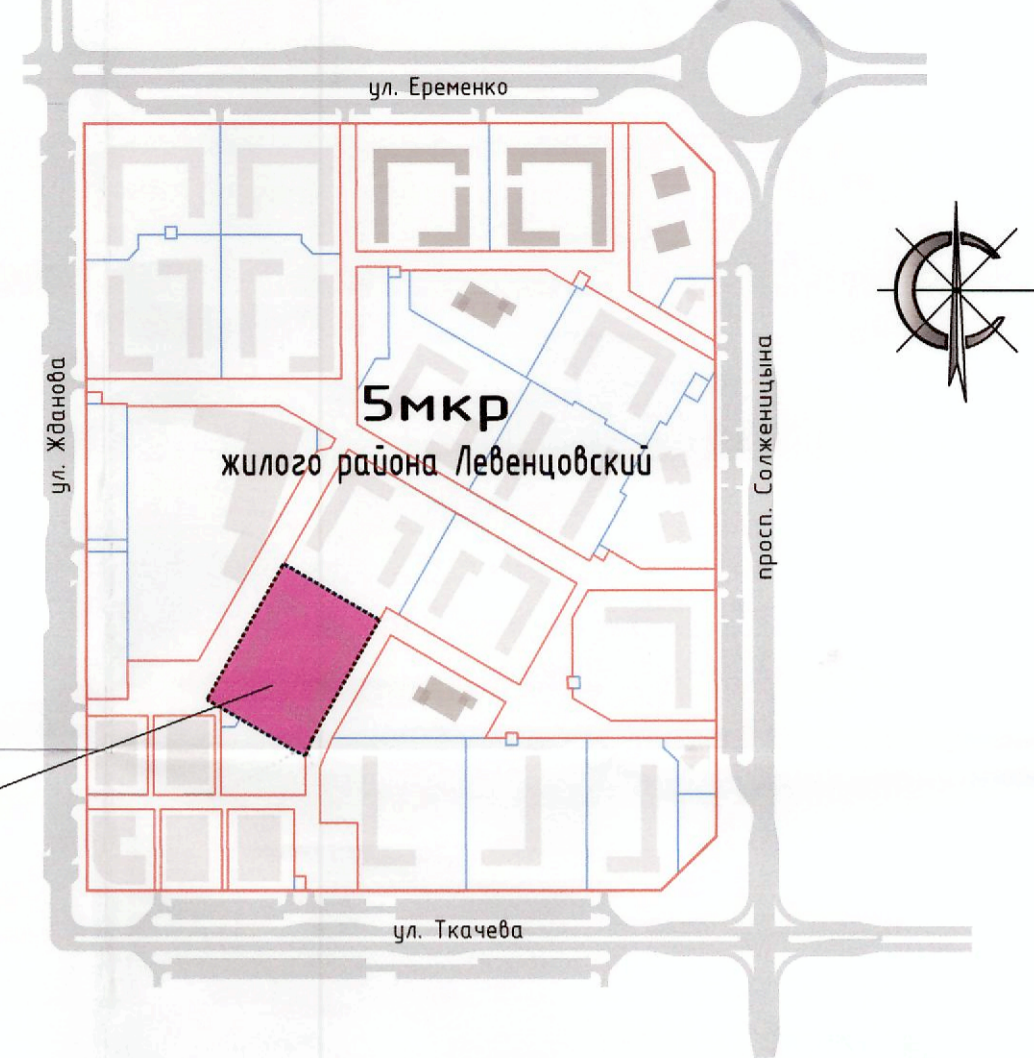
- — — — — Красная линия
- — — — — Граница отвода земельного участка
- — — — — Ограждение внутриворобой территории
- Точки пересечения осей жилого дома
- — — — — Блокировочные оси зданий
- — — — — Размеры от наружных граней стен зданий
- ⊕ Техническая скважина, в числителе абс. отметка устья, в знаменателе её обозначение

Каталог координат границ земельного участка №12 (КН 61:44:0073012:166)

№ точки	Координаты МСК-61		Местная СК	
	X, м	Y, м	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56	34894,043	23414,951
2	422547,49	2194071,28	34780,724	23349,529
3	422540,62	2194082,50	34774,141	23360,920
4	422530,74	2194098,65	34764,675	23377,316
5	422497,51	2194152,99	34732,836	23432,483
6	422512,86	2194159,80	34748,354	23438,901
7	422610,27	2194219,38	34847,246	23495,986

Общая площадь: 12263,00 м<sup>2</sup>

**Ситуационный план**



Участок проектируемых жилых домов 5-12

Каталог координат точек пересечения осей зданий и сооружений

№ по генплану	№ точки	Наименование осей	местная СК		МСК-61	
			X, м	Y, м	X, м	Y, м
5-12 стр.1	1	2/В	34802,537	23371,653	422568,735	2194093,951
	2	2/Ж	34867,611	23409,223	422632,832	2194133,162
	3	5/Ж	34857,261	23427,150	422622,030	2194150,820
	4	5/Е	34847,648	23421,600	422612,561	2194145,028
	5	3/Е	34851,848	23414,325	422616,945	2194137,862
	6	3/В	34796,387	23382,305	422562,316	2194104,443
	7	3/Б	34795,521	23381,805	422561,463	2194103,922
	8	4/Б	34793,191	23385,841	422559,031	2194107,897
	9	4/А	34787,476	23382,541	422553,401	2194104,453
	10	1/А	34796,476	23366,953	422562,794	2194089,098
	11	1/Б	34802,191	23370,253	422568,424	2194092,542
	12	2/Б	34801,671	23371,153	422567,881	2194093,429

Каталог координат точек пересечения осей зданий и сооружений

№ по генплану	№ точки	Наименование осей	местная СК		МСК-61	
			X, м	Y, м	X, м	Y, м
5-12 стр.2	1	2/А	34768,605	23415,745	422533,693	2194137,166
	2	2/Б	34779,257	23421,895	422544,186	2194143,585
	3	4/Б	34773,857	23431,248	422538,550	2194152,798
	4	4/Ж	34825,022	23460,788	422588,947	2194183,628
	5	1/Ж	34839,722	23435,327	422604,290	2194158,549
	6	1/И	34849,335	23440,877	422613,758	2194164,342
	7	5/И	34829,085	23475,951	422592,624	2194198,890
	8	5/А	34757,655	23434,711	422522,265	2194155,848

508.20215-12-ПЗУГЧ

Многоквартирные жилые дома со встроенными, пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Левенцовский", микрорайон №5 (корпус 5-12, строение 1, строение 2)					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	подпись	дата
Разработал		Федоренко		<i>[Signature]</i>	02.22
Проверил		Гаринюк		<i>[Signature]</i>	02.22
Н. контр.		Черненко		<i>[Signature]</i>	02.22
ГИП		Черненко		<i>[Signature]</i>	02.22

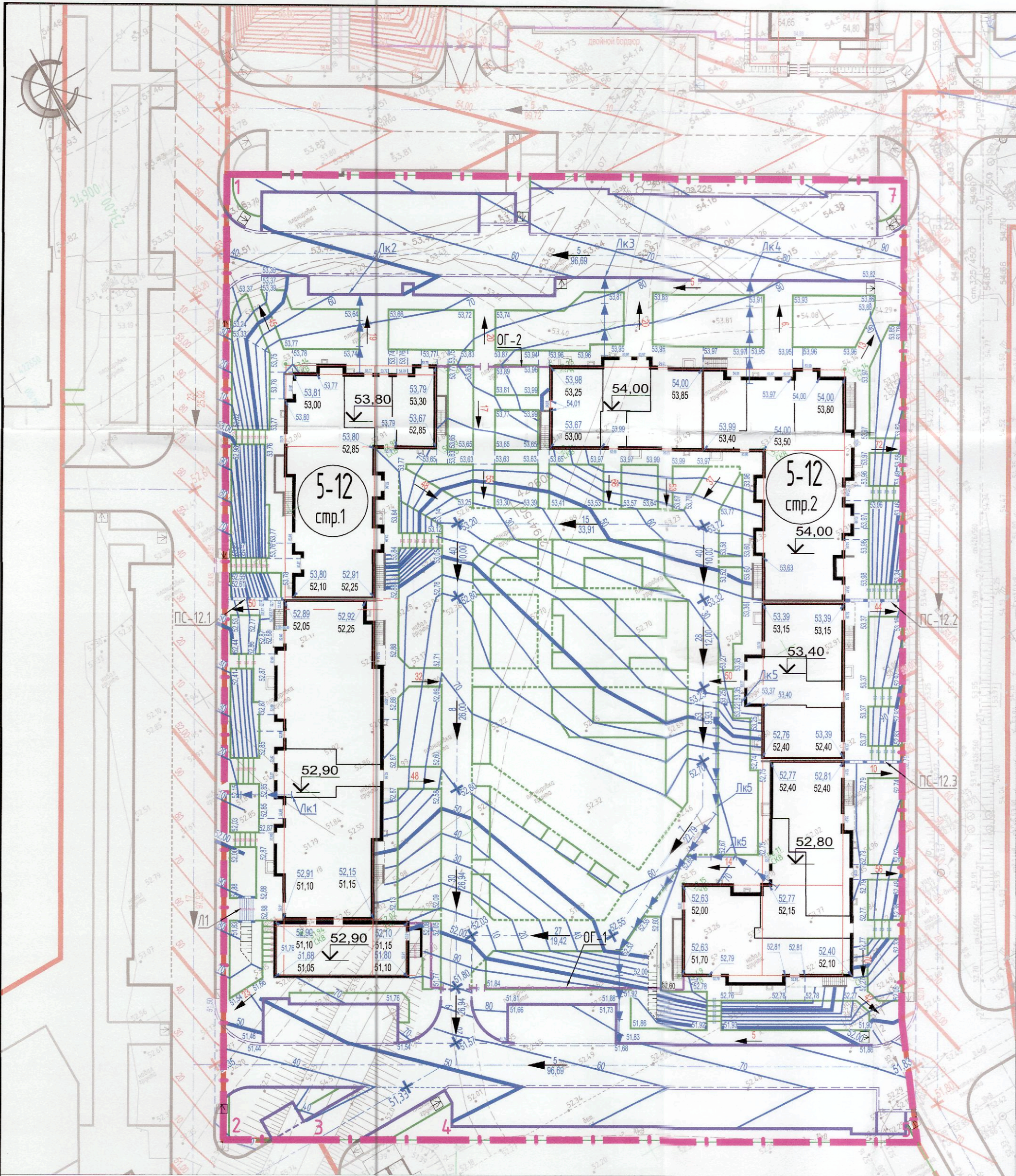
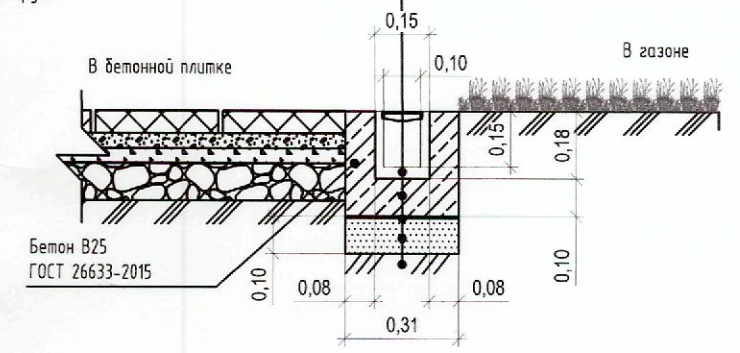


Схема установки водоотводного лотка ливневой канализации  
"AQUA-TOP" DN 100 N180 класс нагрузки А15 со штампованной оцинкованной решеткой

Лоток водоотводный	0,18 м
Бетонная обвязка	0,10 м
Пергамин в 2 слоя	
Выравнивающий слой из сухой пескоцементной смеси	0,10 м
Уплотненный грунт	



Расход материалов на установку водоотводных лотков ливневой канализации

№№	Длина, м	Канал, шт	Решетка, шт	Заглушка, шт	Бетон, м³	Пергамин, м²	Смесь песко-цементная, м³
Лк1	8	8	8	1	0,56	4,96	0,32
Лк2	11	11	11	1	0,77	6,82	0,44
Лк3	11	11	11	1	0,77	6,82	0,44
Лк4	13	13	13	1	0,91	8,06	0,52
Лк5	55	55	55	1	3,85	34,10	2,20
Всего	98	98	98	5	6,86	60,76	3,92

Условные обозначения

- Красная линия
- Граница отвода земельного участка
- Ограждение дворовой территории с воротами и калитками
- Подпорная стена корпуса 5-12, номер 1 (см. чертежи ГП.АС)
- Наружная лестница корпуса 5-12, номер 3 (см. чертежи ГП.АС)
- Водоотводный лоток ливневой канализации
- "Уплотненный бордюр" - устанавливается в местах пересечения пешеходами МГН проезжей части, перепад высот составляет 0,02м.
- Пути движения МГН

Система координат МСК-61

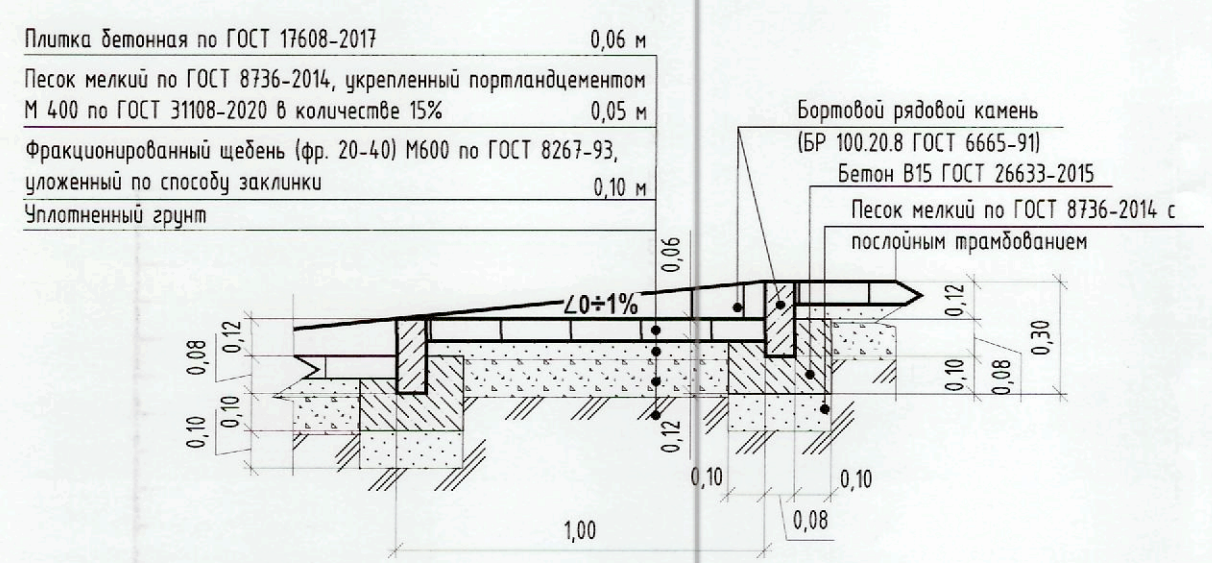
Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12 (КН 61:44:0073012:166)

№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56
2	422547,49	2194071,28
3	422540,62	2194082,50
4	422530,74	2194098,65
5	422497,51	2194152,99
6	422512,86	2194159,80
7	422610,27	2194219,38

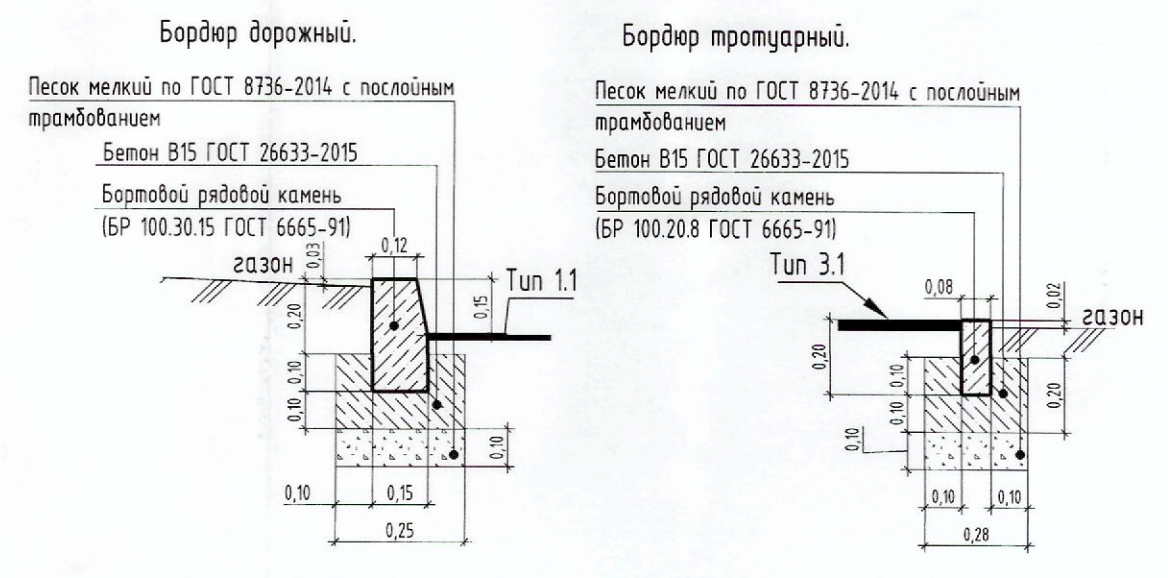
Общая площадь: 12263,00 м²

Согласовано  
№№ подл.  
Лист № 4  
Листов 4

Дорожка (тротуар) с перепадами из тротуарного бордюра

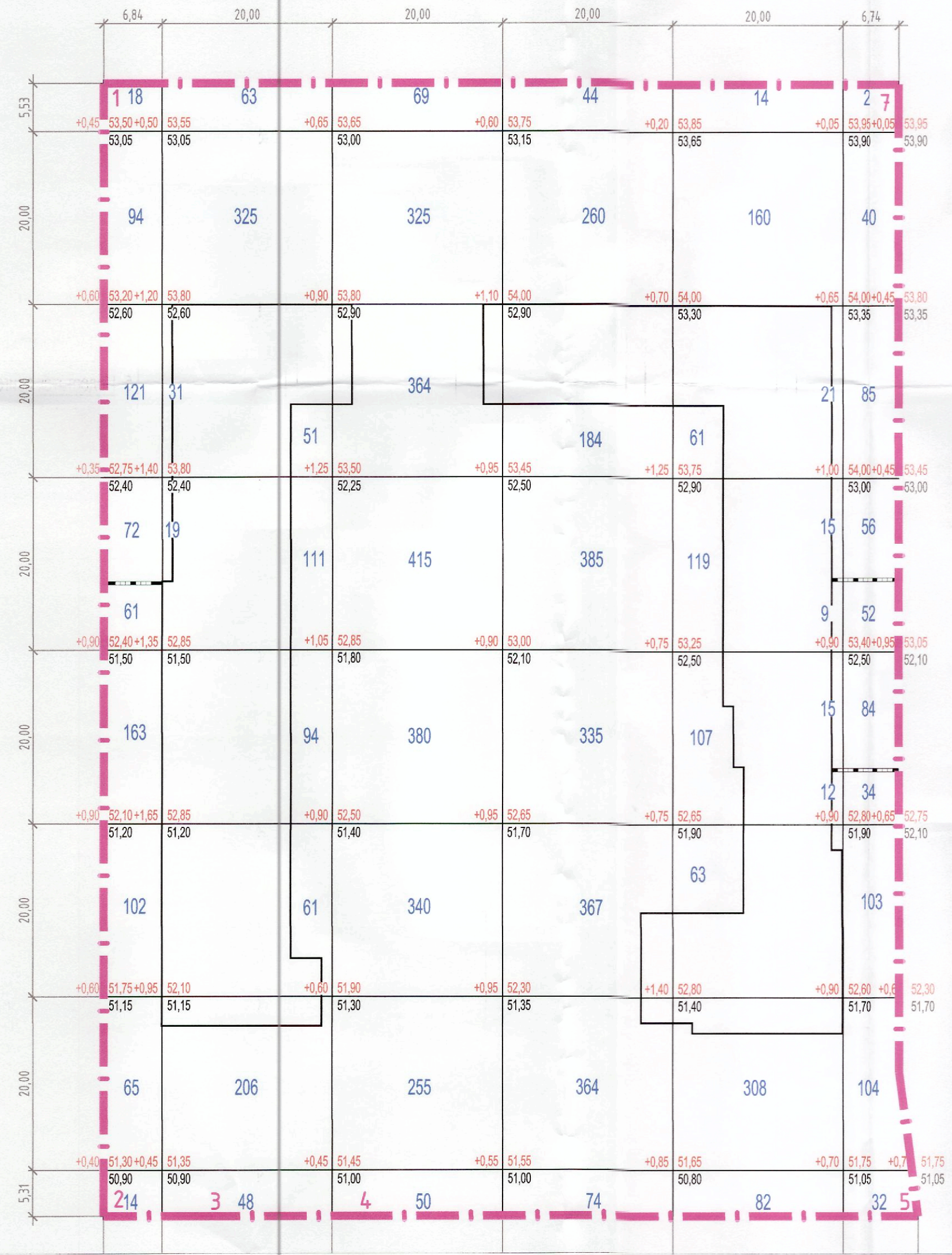


Схемы установки бордюрных камней



508.20215-12-ПЗУГЧ					
Многоквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростове-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Левенцовский", микрорайон №5 (корпус 5-12 строение 1, строение 2)					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	подпись	дата
Разработал		Горюнов			02.22
Проверил		Федоренко			02.22
Корпус 5-12, строение 1, строение 2				Страница	Лист
				П	4
План организации рельефа, М 1:500.				АО «Южный региональный НИИПИ градостроительства» г. Ростове-на-Дону	
Н. контр.		Черненко			02.22
ГИП		Черненко			02.22

Согласовано  
№ п/п  
Лист № \_\_\_\_\_  
Листов \_\_\_\_\_  
Зак. инв. № \_\_\_\_\_



Итого, м³	Насыпь(+)	710	1009	2198	2013	986	592	Всего, м³	7508
	Выемка (-)	-	-	-	-	-	-		-

Условные обозначения  
 Граница отвода земельного участка

**Ведомость объёмов земляных масс**

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	7508	-	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	-	6365	
а) подземных частей зданий (сооружений)	-	(3448)	см. раздел КР
б) проездов, площадок, тротуаров	-	(2476)	
в) подземных сетей	-	(441)	
3. Поправка на уплотнение	751	-	10%
4. Всего грунта планировки территории,	8259	6365	
- в т.ч. непригодный грунт	-	-	
5. Недостаток пригодного грунта, подлежащий вывозу	-	1894	
6. Плодородный грунт всего, в том числе:	-	4905	h=0,4
- плодородный грунт для озеленения территории	594	-	h=0,2
7. Избыток плодородного грунта, подлежащий вывозу	4311	-	
8. Итого перерабатываемого грунта	13164	13164	

- Общие указания см. лист 1 комплекта.
- Отсыпку и уплотнение грунта насыпей и выемок производить в соответствии со СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения, основания и фундаменты".  
Отсыпку насыпей производить из местного материала (сузлюнок тяжёлый пылеватый), послойно. До начала производства земляных работ выполнить опытное уплотнение грунта 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.
- Выполнить корректировку рабочих отметок в местах устройства тротуаров, площадок и газонов:
  - тип 1.1 - 0,70м;
  - тип 1.3 - 0,33м;
  - тип 2.1 - 0,26м;
  - тип 2.1.1 - 0,11м;
  - тип 3.1 - 0,21м;
  - тип 3.2 - 0,50м;
  - тип 3.3 - 0,28м;
  - тип 3.6 - 0,29м;
  - тип 3.9 - 0,13м;
  - газон - 0,20м.
- За фактические отметки плана земляных масс приняты отметки низа срезаемого растительного грунта.

Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12 (КН 61:44:0073012:166)

№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56
2	422547,49	2194071,28
3	422540,62	2194082,50
4	422530,74	2194098,65
5	422497,51	2194152,99
6	422512,86	2194159,80
7	422610,27	2194219,38

Общая площадь: 12263,00 м²  
Система координат МСК-61

508.20215-12-ПЗУГЧ					
Многоквартирные жилые дома со встроенными, пристроенными объектами общественного назначения и культурно-обслуживающего назначения (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Леденцовский", микрорайон №5 корпус 5-12; строение 5-12; строение 2)					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Горюнов			02.22
Проверил		Федоренко			02.22
				Стадия	Лист
				П	5
				Листов	
План земляных масс, М 1:500.					
Н. контр.		Черненко			02.22
ГИП		Черненко			02.22
				АО «Южный региональный НИИПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону	
Формат А2					



точка подключения 5-12 стр.1  
к сетям электроснабжения  
01626-П-Д/2014.Л-ЭС-ТКР

по забору  
точка подключения 5-12 стр.2  
к сетям телефонизации

точка подключения 5-12.1  
к тепловым сетям  
01626-П-Д/2014.Л-ТС-ТКР

точка подключения 5-12 стр.1  
к сетям телефонизации  
01626-П-Д/2014.Л-СС-ТКР

точка подключения 5-12 к сетям  
ливневой канализации  
01626-П-Д/2014.Л-ЛК-ТКР

точка подключения 5-12.2  
к тепловым сетям  
01626-П-Д/2014.Л-ТС-ТКР

точка подключения 5-12к  
сетям ливневой канализации  
01626-П-Д/2014.Л-ЛК-ТКР

точка подключения 5-12 стр.1  
к сетям водоснабжения  
01626-П-Д/2014.Л-В-ТКР

точка подключения 5-12 к  
сетям ливневой канализации  
01626-П-Д/2014.Л-ЛК-ТКР

точка подключения 5-12 к  
сетям ливневой  
канализации  
01626-П-Д/2014.Л-ЛК-ТКР

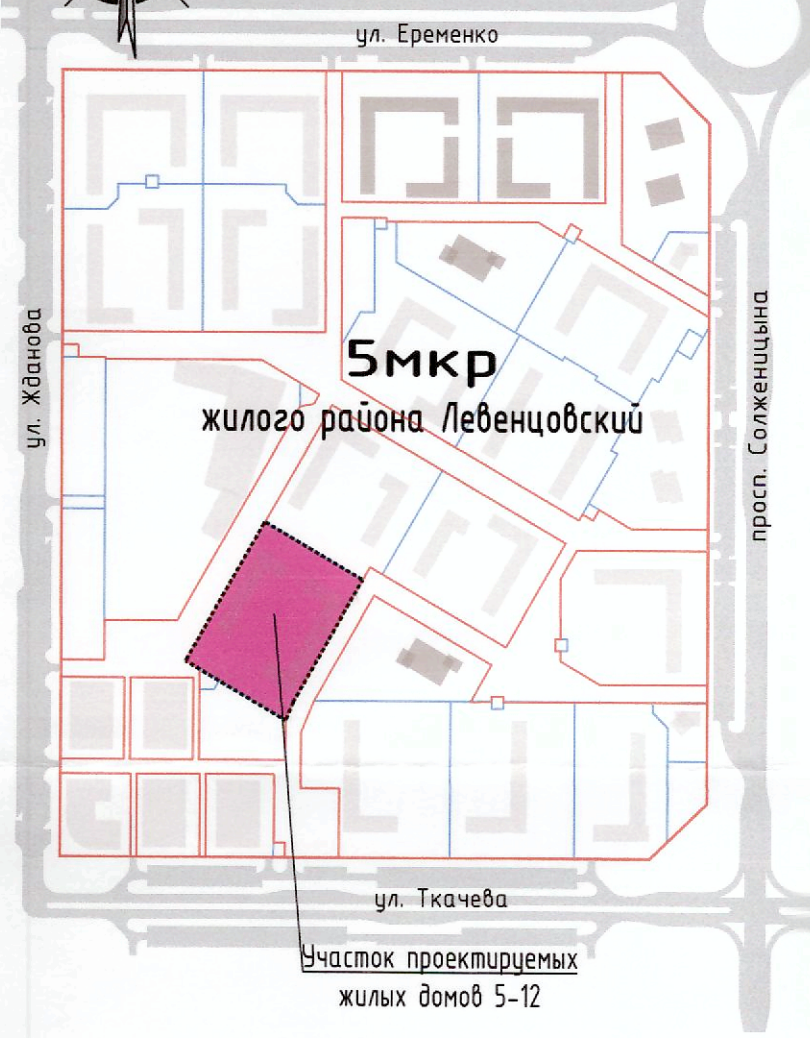
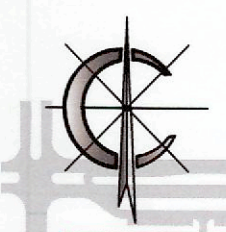
точка подключения 5-12 стр.1  
встр.-пристр. часть к сетям  
канализации  
01626-П-Д/2014.Л-К-ТКР

точка подключения 5-12.2  
к сетям электроснабжения  
01626-П-Д/2014.Л-ЭС-ТКР

по забору  
точка подключения 5-12 стр.1  
к сетям канализации  
01626-П-Д/2014.Л-К-ТКР

точка подключения 5-12 к сетям  
ливневой канализации  
01626-П-Д/2014.Л-ЛК-ТКР

точка подключения 5-12 стр.2  
к сетям водоснабжения  
01626-П-Д/2014.Л-В-ТКР



5мкр  
жилого района Левицевоцкий

Участок проектируемых  
жилых домов 5-12

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка
  - Красная линия
  - Ограждение дворовой территории с воротами и калитками
  - Тепловая сеть
  - Электрокабель 0,4 кВ
  - Линия наружного освещения с опорами освещения
  - Трасса телефонной канализации
  - Водопровод хозяйственно питьевой противопожарный
  - Ранее запроектированный пожарный гидрант
  - Ранее запроектированная сеть хозяйственно - противопожарного водопровода (01626-П-Д/2014.Л-В-ТКР)
  - Канализация бытовая
  - Ранее запроектированная канализация бытовая (01626-П-Д/2014.Л-К-ТКР)
  - Ранее запроектированная канализация ливневая (01626-П-Д/2014.Л-ЛК-ТКР)
  - Система контроля и управления доступа (СКУД-управление калитками)
  - Система контроля и управления доступа (СКУД-управление воротами)
  - Электромагнитный замок
  - Блок вызова
  - Кнопка выхода
  - Водоотводный лоток ливневой канализации

**Система координат МСК-61**

Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12  
(КН 61:44:0073012:166)

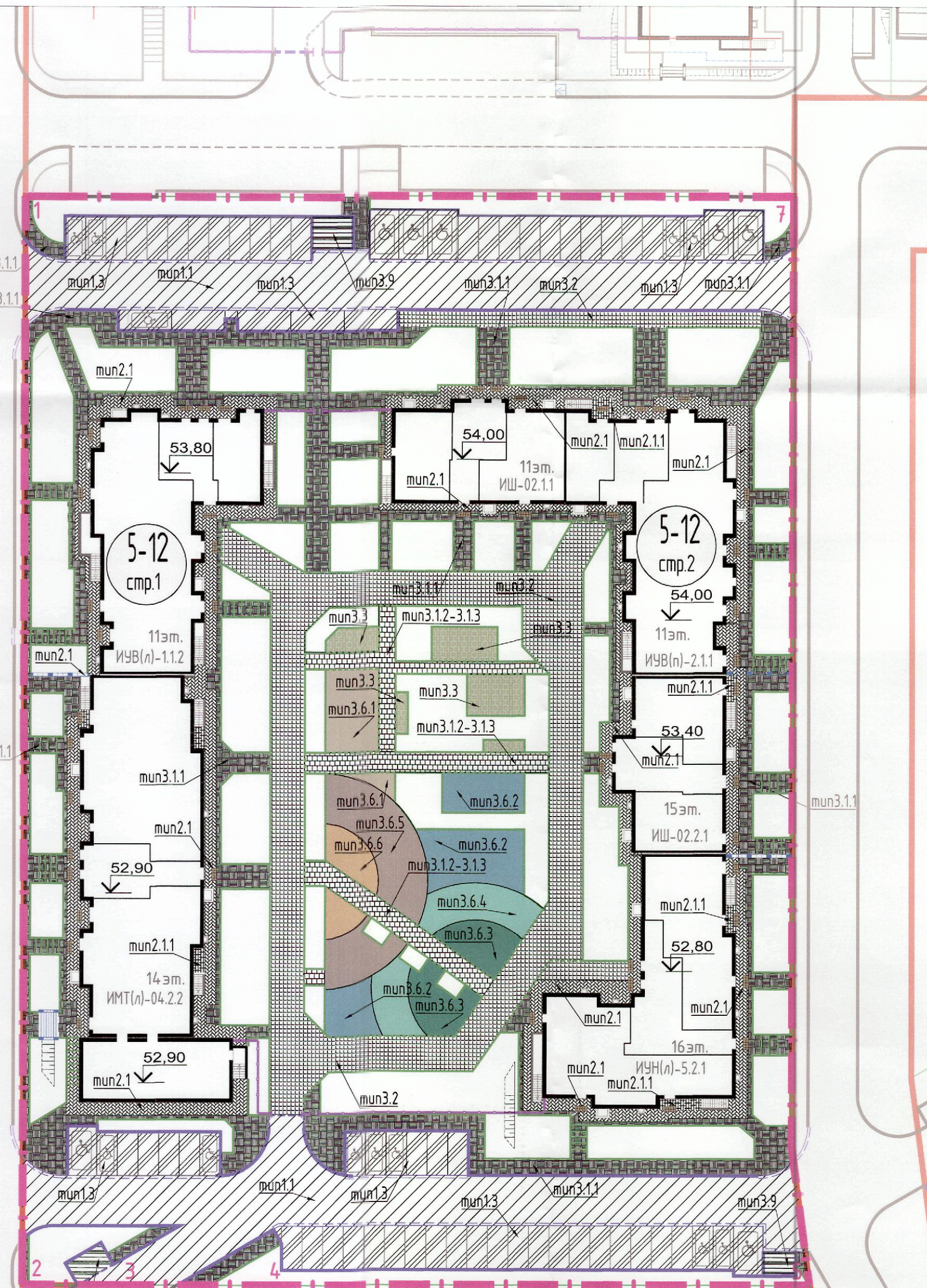
№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56
2	422547,49	2194071,28
3	422540,62	2194082,50
4	422530,74	2194098,65
5	422497,51	2194152,99
6	422512,86	2194159,80
7	422610,27	2194219,38
Общая площадь: 12263,00 м <sup>2</sup>		

08.21	СС	Бурляева	08.21	СС	Бурляева
08.21	ЛК	Омечская	08.21	ЛК	Омечская
08.21	ЭС	Халламайкина	08.21	ЭС	Халламайкина
№ п. подл.	Дата	Подп. и дата	№ п. подл.	Дата	Подп. и дата

508.20215-12-ПЗУГЧ					
1	-	зам.	-	05.22	Многоквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Левицевоцкий", микрорайон №5 (корпус 5-12 строение 1, строение 2)
Разработал	Солодова			02.22	
Проверил	Федоренко			02.22	
Корпус 5-12: строение 1, строение 2					
Свободный план сетей инженерно-технического обеспечения, М1500				АО «Важный региональный НИИПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону	
Формат А2					

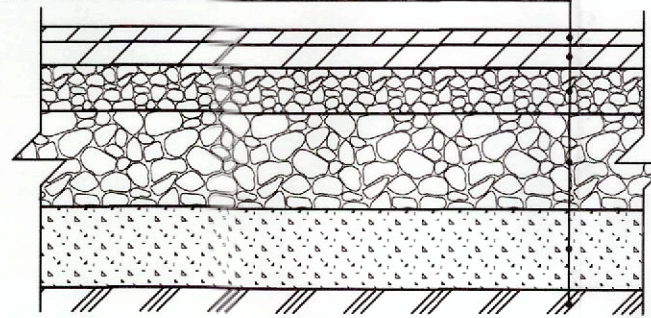


Общественный  
 План и дата  
 № № подл.



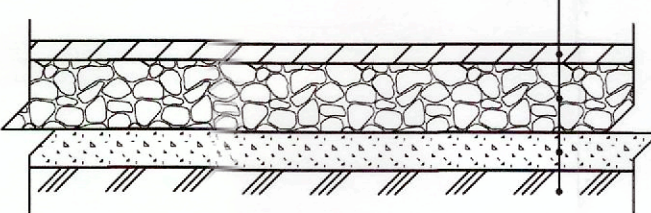
### 1.1. Проезд асфальтобетонный

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2013 0,05 м
- Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки III по ГОСТ 9128-2013 0,07 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки 0,12 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93 0,25 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием 0,2 м
- Уплотненный грунт



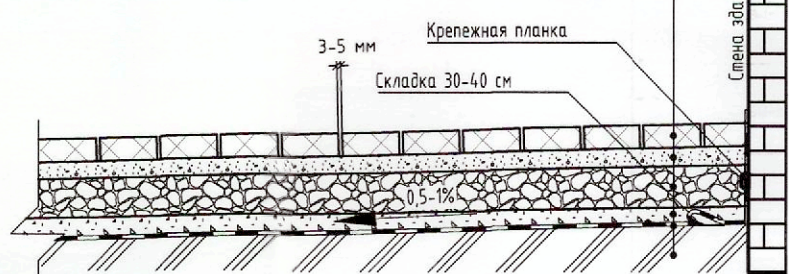
### 1.3. Парковка фальтобетонная

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2013 0,05 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,18 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 0,10 м
- Уплотненный грунт



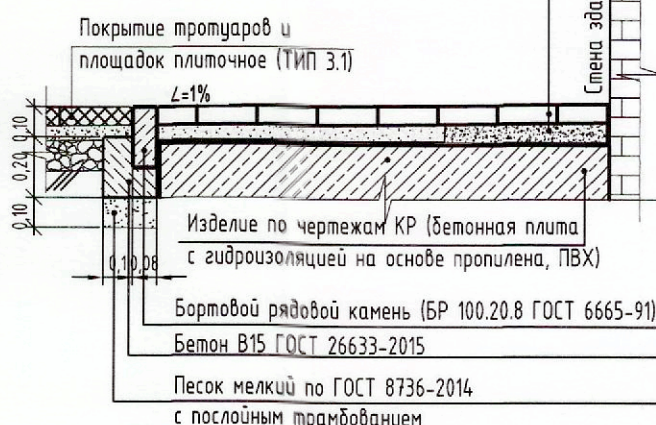
### 2.1. Отсыпка из бетонной плитки по грунту

- Плитка бетонная по ГОСТ 17608-2017 0,06 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М 400 по ГОСТ 31108-2020 в количестве 15% 0,05 м
- Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,10 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 0,05 м
- Гидроизоляция на основе полипропилена, ПВХ
- Уплотненный грунт с уклоном



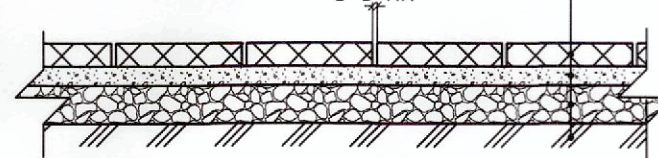
### ТИП 2.1.1 Отсыпка из бетонной плитки по бетонной плите

- Плитка бетонная по ГОСТ 17608-2017 -0,06 м
- Цементно-песчаный раствор -0,05 м



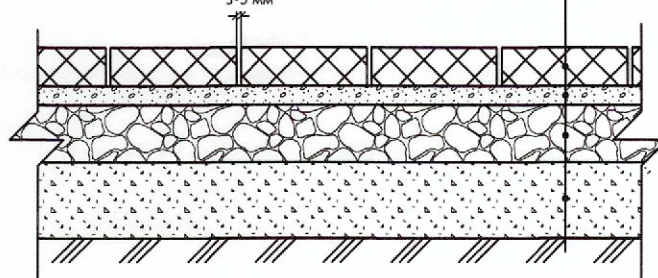
### 3.1. Покрытие тротуаров и площадок бетонной плиткой

- Плитка бетонная по ГОСТ 17608-2017 0,06 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М 400 по ГОСТ 10178-85 0,05 м
- Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,10 м
- Уплотненный грунт



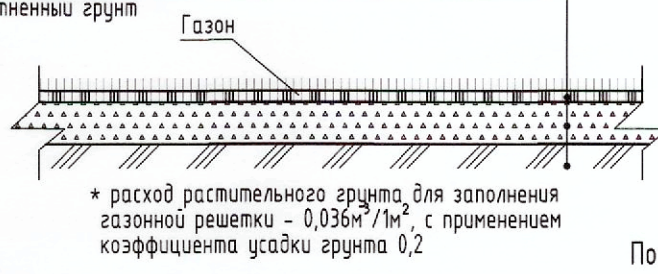
### 3.2. Усиленное покрытие тротуаров бетонной плиткой с возможностью проезда автотранспорта

- Плитка бетонная ЗДД 1:10 ГОСТ 17608-2017 0,10 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М 400 по ГОСТ 31108-2020 в количестве 15% 0,05 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,15 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием 0,20 м
- Уплотненный грунт



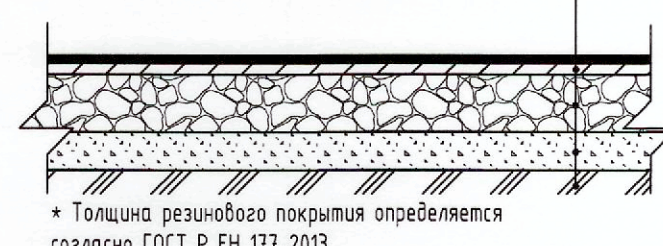
### 3.3. Травиное покрытие площадок с применением бетонной газонной решетки

- Газонная решетка бетонная с заполнением растительным грунтом\* 0,08 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 - 0,05 м
- Геотекстиль
- Фракционированный щебень (фр.20-40) М600 по ГОСТ 8267-93 0,15 м
- Уплотненный грунт



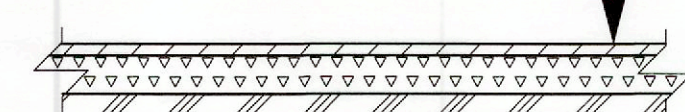
### 3.6. Резиновое покрытие площадок по асфальтобетону

- Покрытие из резиновых гранул, окрашиваемых в промышленных условиях 0,01-0,045 м\*
- Горячий плотный асфальтобетон песчаный типа Д марки III ГОСТ 9128-2013 0,03 м
- Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,15 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием 0,10 м
- Уплотненный грунт



### 3.9. Асфальтобетонное покрытие контейнерных площадок

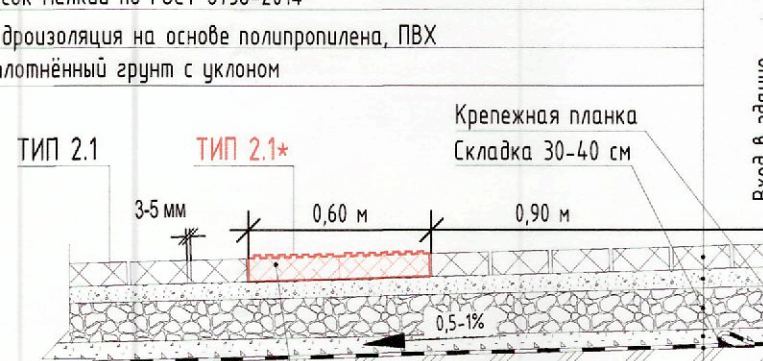
- Горячий плотный асфальтобетон песчаный марки III тип Д по ГОСТ 9128-2013 - 0,03 м
- Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,10 м
- Уплотненный грунт



### 5.6. Узел

Установка ТНУ\* в составе отмостки ТИП 2.1

- Плиты бетонные по ГОСТ 17608-2017 0,06 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М 400 по ГОСТ 31108-2020 в количестве 15% 0,05 м
- Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,10 м
- Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 0,05 м
- Гидроизоляция на основе полипропилена, ПВХ
- Уплотненный грунт с уклоном

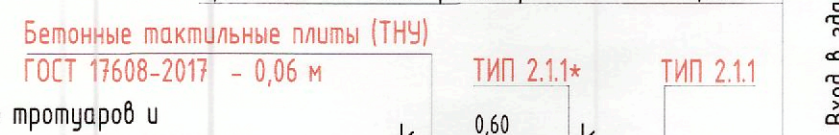


Бетонные тактильные плиты (ТНУ) ГОСТ 17608-2017 - 0,06 м  
 \* Тактильно-напольные указатели для маломобильных групп населения МГН

### 5.7. Узел

Установка ТНУ\* в составе отмостки по плите ТИП 2.1.1

- Плиты бетонные по ГОСТ 17608-2017 -0,06 м
- Цементно-песчаный раствор -0,05 м



Бетонные тактильные плиты (ТНУ) ГОСТ 17608-2017 - 0,06 м  
 \* Тактильно-напольные указатели ТНУ (ГОСТ Р 52875-2018)  
 \*\* расстояние до тактильно наземного указателя ТНУ (ГОСТ Р 52875-2018)

### Условные обозначения

- Красная линия
- Граница отвода земельного участка

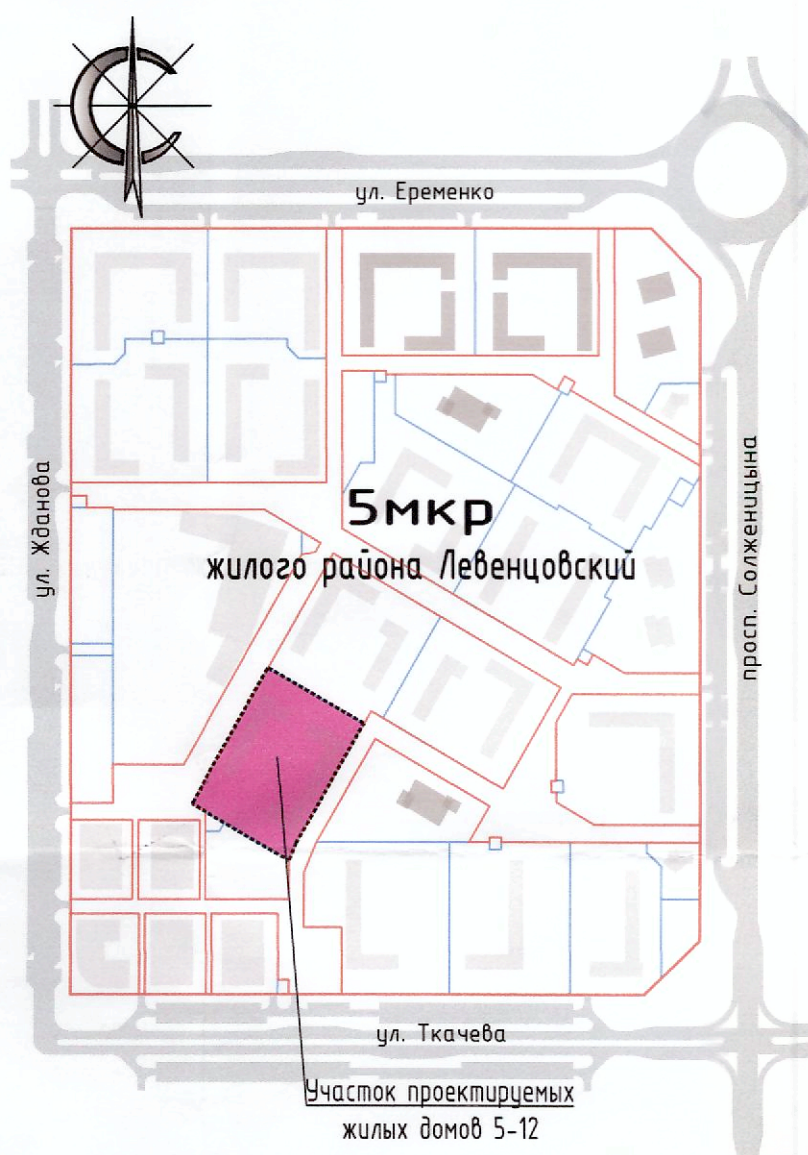
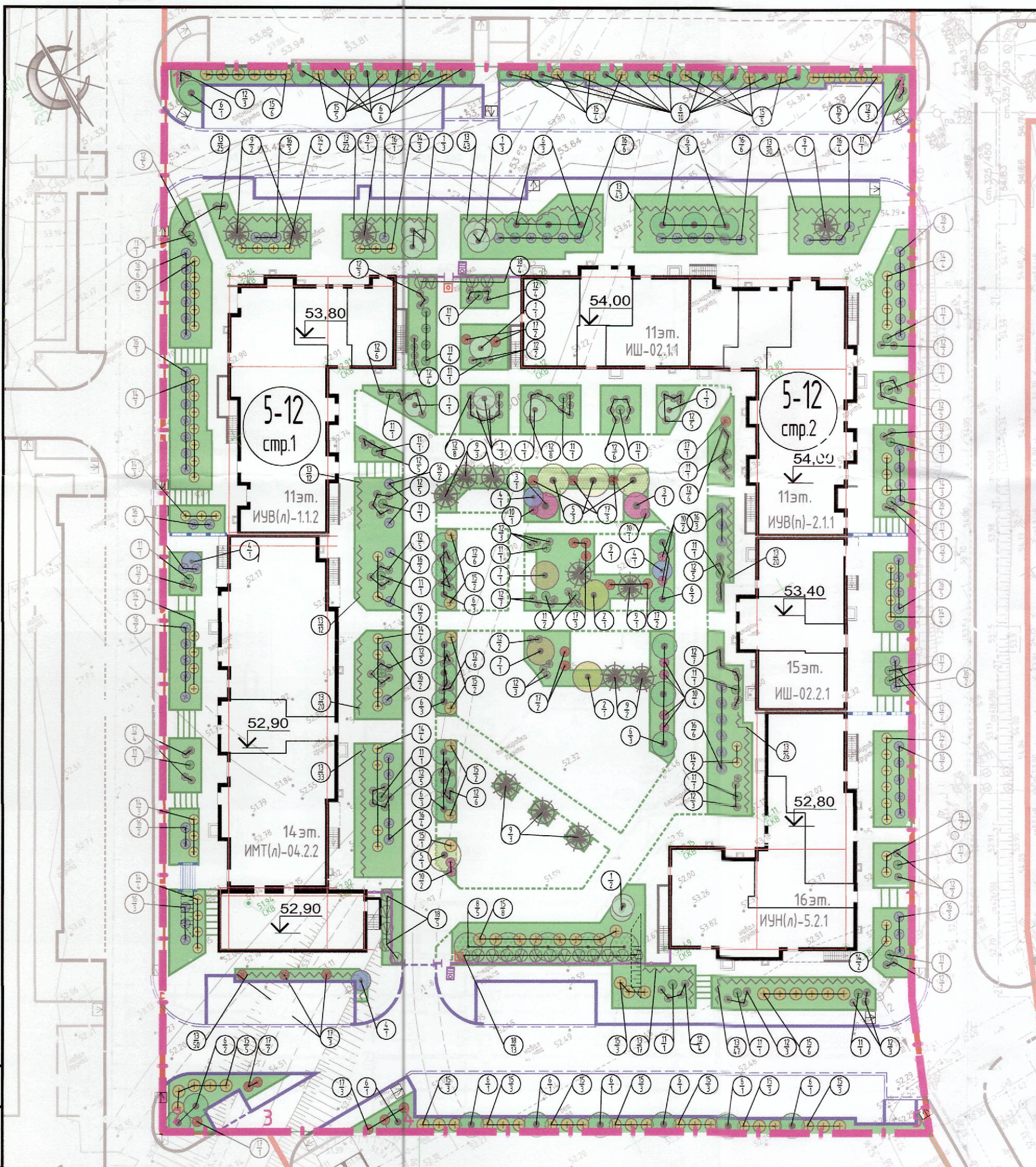
Ведомость проездов, площадок, дорожек и тротуаров												
Наименование	Тип покрытия	Материал покрытия	Форма	Марка	Размер, мм	Цвет, фактура	Площадь, м²	Условное изображение	Примечания			
Проезд асфальтобетонный	1.1	асфальтобетон	-	-	-	-	1308,0					
Парковка асфальтобетонная	1.3	асфальтобетон	-	-	-	-	1002,5					
Парковка с покрытием из бетонной плитки	1.4	пропорция плитка	"Брусчатка"	ЗДД110	200x100x80	серый	-		(аналог ООО "Ландшафт")			
Асфальтобетонное покрытие контейнерных площадок	3.9	асфальтобетон	-	-	-	-	47,0					
Усиленное покрытие тротуаров бетонной плиткой с возможностью проезда автотранспорта	3.2	пропорция плитка	"Брусчатка"	ЗДД110	200x100x80	кolor-никс 3	963,0		(аналог ООО "Ландшафт")			
Покрытие тротуаров и площадок бетонной плиткой	3.1	пропорция плитка	"Трапек"	ЗДД116	239x159x60 239x159x60 159x159x60 159x159x60 199x159x60	серый (50%) белый (50%)	691,0 690,5	1353,3		(аналог ООО "Ландшафт")		
	3.1.2					"Квадрат"	ЗДД2.6	200x200x60	фактурный серый	28,6		(аналог ООО "Ландшафт")
	3.1.3					"Палачи"	ЗДД2.6	600x300x60	фактурный серый -ладовый серфера	40,6 158,3		(аналог ООО "Ландшафт")
Отсыпка из бетонной плитки по грунту	2.1	пропорция плитка	"Трапек"	ЗДД116	239x159x60 239x159x60 159x159x60 159x159x60 199x159x60	серый 50% белый 50%	353,0 350,9	705,7 701,9		(аналог ООО "Ландшафт")		
Отсыпка из бетонной плитки по бетонной плите	2.1.1	пропорция плитка	"Канцы"	ЗДД116	300x300x60	серый 50% белый 50%	15,0* 15,0*	30,0*		(аналог ООО "Ландшафт")		
Отсыпка из бетонной плитки ТНУ (тактильный наземный указатель)	2.1 2.1.1	Тактильная пропорция плитка (ТНУ)	"Канцы"	ЗДД116	300x300x60	желтый	отсыпка по проекту 2.1-4,1,0 м² отсыпка по плите 2.1.1 (3,0 м²*)			(аналог ООО "Ландшафт")		
Травиное покрытие площадок с применением бетонной газонной решетки	3.3	пропорция плитка	газонная решетка	ЗДД116	600x100x80	белый	101,0		(аналог ООО "Ландшафт")			
Резиновое покрытие площадок по асфальтобетону	3.6	резиновое покрытие					RAL 1020	(75,0)				
	3.6.2						RAL 5023	(169,2)				
	3.6.3						RAL 6000	(192,3)				
	3.6.4						RAL 5010	(194,0)				
	3.6.5						RAL 7036	(161,5)				
3.6.6	RAL 1001	(52,4)										
ИТОГО: площадь покрытий (в том числе твердые покрытия без покрытия 3.3)							6403,4 (6302,4)	6399,6 (6298,6)				
Камни бетонные бортовые для пешеходных дорожек и тротуаров	мл	камни бетонные	БР 100.20.8	100x20x8	серый	1890,0						
Камни бетонные бортовые для проезжей части	мл	камни бетонные	БР 100.30.15	100x30x15	серый	703,0						
Разметка парковок на автомобильном транспорте	мл	Краска для разметки парковок			белый	S=44,53 кв.м			(длина линии ±30 мм, площадь линии ±0,1м + 5 знаков "цифры" по 1,28м²)			

\* - площадь покрытия отмостки по плитам входит в площадь застройки

### Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12 (КН 61:44:0073012:166)

№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56
2	422547,49	2194071,28
3	422540,62	2194082,50
4	422530,74	2194098,65
5	422497,51	2194152,99
6	422512,86	2194159,80
7	422610,27	2194219,38

508.20215-12-П39ГЧ					
№ п/п	Имя	Фамилия	Подпись	Дата	Должность
1	Иван	Иванов		05.22	Инженер
2	Петров	Петров		02.22	Инженер
3	Сидоров	Сидоров		02.22	Инженер



**Условные обозначения**

- Красная линия
- Граница земельного участка
- Ограждение дворовой территории с воротами и калитками

1. Общие указания см. текстовую часть комплекта марки "ПЗУ".
2. На свободной от посадок озеленяемой территории закладывается газон обыкновенный (парковый).  
Состав травосмеси :
  - райграс многолетний - 36 %
  - мятлик луговой - 27 %
  - овсяница красная - 27 %
  - костер безостый - 10 %
3. Для устройства газона производится подсыпка растительного грунта слоем 20 см. Перед подсыпкой нижний слой рыхлится на глубину 10-15 см.
4. В соответствии письмами Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону от 16.07.2020 №59.2.1/2347, от 21.07.2021 №59.2.1/3022 и в соответствии с требованиями Правил охраны зеленых насаждений в городе Ростове-на-Дону, принятых Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 12.02.2012 №239, проектом предусматривается:
  - для посадки применять крупномерные саженцы деревьев 3 группы по ГОСТ 24909-81 и 25769-83, с закрытой корневой системой (ЗКС);
  - саженцы должны иметь здоровую, нормально развитую, симметричную крону, типичную для данного ботанического вида; прямой штамб и хорошо сформированную корневую систему. На саженцах не должно быть механических повреждений, а также внешних признаков повреждения вредителями и болезнями;
  - выполнение уходных работ за высаженными зелеными насаждениями до их полной приживаемости в течении 3 лет.
5. Данным листом пользоваться совместно со свободным планом инженерных сетей лист №6.

**Условные обозначения**

- Газон обыкновенный
- Деревья лиственные
- Номер породы кол-во, шт.
- Деревья хвойные
- Кустарники в групповой и рядовой посадке
- Кустарники в живой изгороди

**Система координат МСК-61**

Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12 (КН 61:44:0073012:166)

№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56
2	422547,49	2194071,28
3	422540,62	2194082,50
4	422530,74	2194098,65
5	422497,51	2194152,99
6	422512,86	2194159,80
7	422610,27	2194219,38

Общая площадь: 12263,00 м<sup>2</sup>

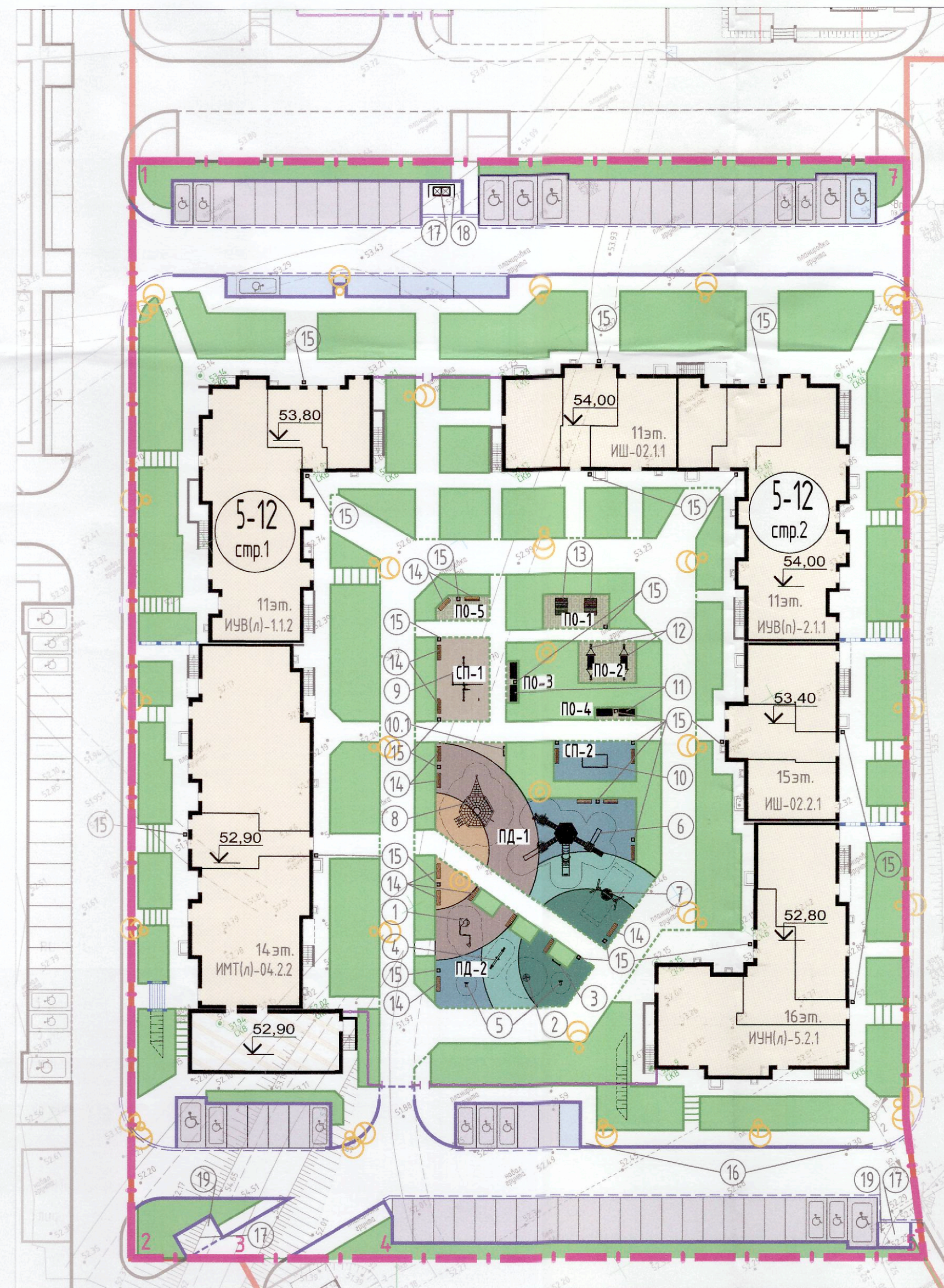
**Ведомость элементов озеленения**

Усл. изображ.	Поз	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	размер кома, м	Количество, шт.	Примечание
<b>ДЕРЕВЬЯ ЛИСТВЕННЫЕ</b>						
	1	Береза повислая	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	15	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	2	Ива белая	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	2	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	3	Церцис канадский	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	2	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	4	Катальпа дигнониевидная	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	4	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	5	Липа крупнолистная	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	4	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	6	Клен ложноплатановый	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	46	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	7	Дуб черешчатый	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	2	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	8	Тополь российский пирамидальный	3,5-4,0	ЭКС, 1,0x1,0x0,6	5	саженцы 3 гр. по ГОСТ 24909-81
	9	Сосна крымская	2,0-3,0	ЭКС, 1,3x1,3x0,6	14	саженцы 4 гр. по ГОСТ 25769-83
		всего			94	
<b>КУСТАРНИКИ</b>						
	10	Чубушник венечный	св. 0,9	ЭКС φ25см, h=20см	10	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	11	Можжевельник виргинский	св. 0,5	ЭКС φ20см, h=15см	36	высокорослые саженцы 1 сорт хвойные по ГОСТ 26869-86
	12	Можжевельник казацкий	св. 0,3	ЭКС φ20см, h=15см	169	низкорослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	13	Кизильник блестящий (шаг посадки 0,5м)	св. 0,9	ЭКС φ25см, h=20см	400	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	14	Форзиция промежуточная	св. 0,9	ЭКС φ25см, h=20см	66	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	15	Спирея Вангутта (в рядовой посадке)	св. 0,9	ЭКС φ25см, h=20см	75	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	16	Дейция шершавая	св. 0,9	ЭКС φ25см, h=20см	91	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	17	Калина обыкновенная	св. 1,1	ЭКС φ25см, h=20см	22	высокорослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
		всего			869	585 лиственные, 147 хвойные
<b>ЛИАНЫ</b>						
	18	Виноград девичий пятилисточковый	св. 0,5	ЭКС φ 0,25м h=20см	22	саженцы 1 сорта по ГОСТ 26869-86. Шаг посадки 2,5м вдоль ограждения
		Газон обыкновенный, м <sup>2</sup>			2966,6	30г семян на 1 кв.м.
		Площадки отдыха с травяным покрытием, м <sup>2</sup>			101,0	50г семян на 1 кв.м.
		Итого площадь озеленения, м <sup>2</sup>			3067,6	

508.20215-12-ПЗУ.ГЧ					
Многоквартирные жилые дома со встроенными, пристроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Левицковский", микрорайон №5 (корпус 5-12, строение 1, строение 2)					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Солодкова				02.22
Проверил	Федоренко				02.22
Корпус 5-12: строение 1, строение 2				Листов	Листов
				П	8
План озеленения, М1500				АО «Южный региональный НИИПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону	
Н. контр.	Черненко				02.22
ГИП	Черненко				02.22

Согласовано

№ док. № подл. Подп. и дата



**Условные обозначения**

- Номер позиции элемента благоустройства
- Оборудование площадок благоустройства
- Граница зоны безопасности от оборудования
- Опоры наружного освещения со светильниками
- Красная линия
- Граница земельного участка
- Ограждение дворовой территории с воротами и калитками

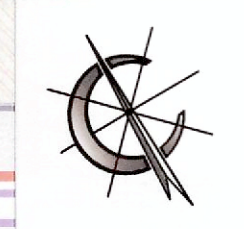
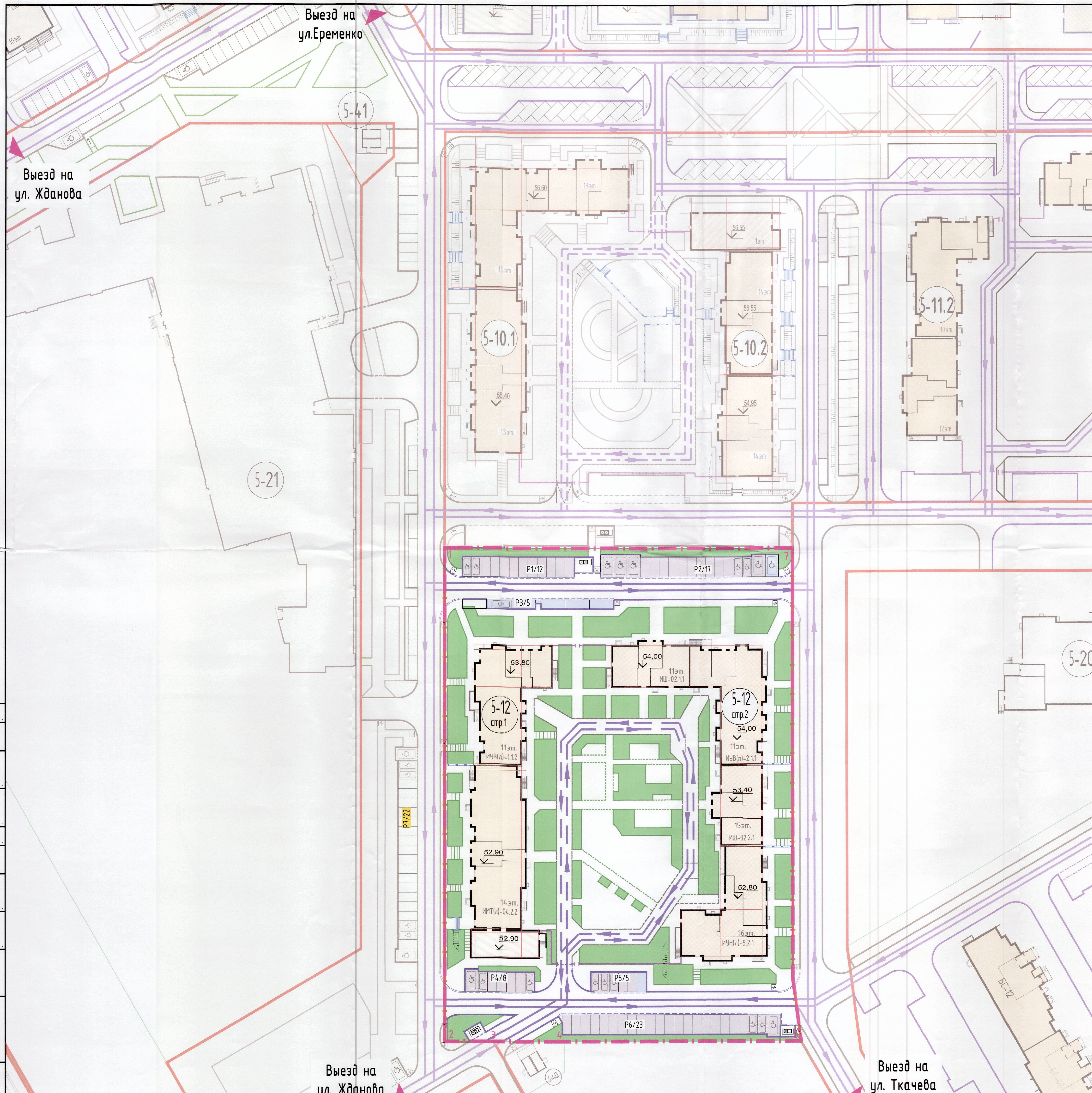
Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий					
Поз.	Обозначение (Оборудования компании "НАШ ДВОР" или аналога)		Наименование оборудования	Возраст	кол-во
	Серия	Артикул			
Детское игровое оборудование					
1	серия Индиго	4433	Оборудование детской игровой площадки	1-14 лет	1
2	серия Салки	E6507	Оборудование детской игровой площадки	3-14 лет	1
3	серия Мини	E4039	Оборудование для благоустройства	3-7 лет	1
4	серия Салки	E6201	Оборудование детской игровой площадки	3-7 лет	1
5	серия Салки	E6102	Оборудование детской игровой площадки	3-7 лет	2
6	серия Киндик	K3401	Оборудование детской игровой площадки	7-14 лет	1
7	серия Салки	E6302	Оборудование детской игровой площадки	3-14 лет	1
8	серия Салки	E4017	Оборудование детской игровой площадки	7-14 лет	1
Спортивное оборудование					
9	серия Воркаут	W0031	Спортивный комплекс	14+ лет	1
10	серия Олимпик	7900	Оборудование спортивное универсальное с вольным доступом (стол для настольного тенниса (без сетки))	14+ лет	1
10.1	серия Воркаут	W0048	Оборудование для благоустройства - информационный щит		1
Скамьи, урны					
11	серия Благоустройство	8043	Скамейка		4
12	серия Салки	E6306	Оборудование для благоустройства		2
13	серия Благоустройство	8038	Оборудование для благоустройства		2
14	Изделия заводского изготовления ЗАО "ККПД"		Фактурная бетонная лавка		18
15	Изделия заводского изготовления ЗАО "ККПД"		Фактурная бетонная урна		27
16	Аналог продукции ТПК "СТАНДАРТПАРК" г. Краснодар		Столешня анкерный Ø57 СТАП без ушек "Эконом", арт. ГОСПЛО17 (шаг 1,5 м)		24
17	Аналог продукции ООО "РостМеталл" г. Таганрог		Евроконтейнер мусорный, объем 1,1 м³, арт. 10895 (эмалевый, евроформат)		4
18	Аналог продукции ООО "РостМеталл" г. Таганрог		Контейнерная площадка с навесом арт. 1603, размеры 3000x1500x2000, каркас оцинкованный профнастилом С8 с полимерным покрытием		1
19	Аналог продукции ООО "РостМеталл" г. Таганрог		Контейнерная площадка с навесом арт. 1505, размеры 1800x1500x2000, каркас оцинкованный профнастилом С8 с полимерным покрытием		2

Применяемые оборудование, материалы и изделия могут быть заменены на аналогичные по своим свойствам и техническим характеристикам без увеличения сметной стоимости.

Экспликация площадок благоустройства дворовой территории						
Поз.	Обозначение	Наименование	Количество площадок	Площадь площадок, м²	Площадь территории, м²	Примечание
Территория, занимаемая площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, в том числе:					142,5	11,5% тер-ри отвода уч-ка
- Площадки для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения:			7	755,5		
ПД-1		Площадка для игр детей от 1 до 14 лет	1	347,7	347,7	
ПД-2		Площадка для игр детей от 3 до 14 лет	1	193,7	193,7	
СП-1	Индивидуальная разработка Оборудование "НАШ ДВОР" Изделия заводского изготовления ЗАО "ККПД"	Площадка для уличных воркаутов	1	65,0	65,0	
СП-2		Площадка для настольного тенниса	1	48,0	48,0	
ПО-1		Площадка для отдыха	1	32,8	32,8	
ПО-2		Площадка для отдыха	1	35,0	35,0	
ПО-3		Площадка для отдыха	1	7,5	7,5	
ПО-4		Площадка для отдыха	1	7,5	7,5	
ПО-5		Площадка для отдыха	1	18,3	18,3	
- Пешеходные дорожки						227,5
- Газоны с зелеными насаждениями						429,5
Хозяйственные площадки						
ПК-1	Аналог продукции ООО "РостМеталл" г. Таганрог	Контейнерная площадка для мусора с ограждением и навесом	1	20,0		
ПК-2		Контейнерная площадка для мусора с ограждением и навесом	1	15,0		
ПК-3		Контейнерная площадка для мусора с ограждением и навесом	1	12,0		
				47,0		
Площадки для стоянки автомашин						
P1		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения	12 м/м	159,0		на уч-ке отвода, 8 м.ч. 2 м/м для инвалидов
P2		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения временного хранения	16 м/м 1м/м	267,0		на уч-ке отвода, 8 м.ч. 7 м/м для инвалидов
P3		Открытая наземная автостоянка временного хранения	5м/м	81,0		на уч-ке отвода, 8 м.ч. 1 м/м для инвалидов
P4		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения	7 м/м	114,0		на уч-ке отвода, 8 м.ч. 3 м/м для инвалидов
P5		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения временного хранения	5 м/м 1м/м	66,0		на уч-ке отвода, 8 м.ч. 3 м/м для инвалидов
P6		Открытая наземная автостоянка постоянного хранения	23 м/м	313,0		на уч-ке отвода, 8 м.ч. 3 м/м для инвалидов
		ИТОГО на участке отвода 5-12:	70 м/м	1000,0		8 м.ч. 19 м/м для инвалидов

Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12 (КН 61:44:0073012:166)		
№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	422659,11	2194139,56
2	422547,49	2194071,28
3	422540,62	2194082,50
4	422530,74	2194098,65
5	422497,51	2194152,99
6	422512,86	2194159,80
7	422610,27	2194219,38
Общая площадь: 12263,00 м²		

508.20215-12-ПЗ/ГЧ						
Изм.	Кол.	Лист	Итого	Дата	Лист	Листов
1	1	-	-	05.22		
Разработал	Федоренко			02.22		
Проверил	Солоджикова			02.22		
Многоквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания № участка 12, № по л/п (л/п 5-12) по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район Левенцовский, микрорайон №5 (карты 5-12, стратон 1, строение 2)					Лист	Листов
Корпус 5-12, строение 1, строение 2					П	9
План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий, схема освещения территории, М 1:500					АО «Южный региональный НИИПИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону	
И. контр.	Черненко			02.22		
ГИП	Черненко			02.22		



Выезд на просп. Солженицына

Выезд на просп. Солженицына

Каталог координат характерных точек границы земельного участка №12 (КН 61:44:0073012:166)

№ точки	Координаты МСК-61	
	X, м	Y, м
1	4 226 59,11	2 194 139,56
2	4 225 47,49	2 194 071,28
3	4 225 40,62	2 194 082,50
4	4 225 30,74	2 194 098,65
5	4 224 97,51	2 194 152,99
6	4 225 12,86	2 194 159,80
7	4 226 10,27	2 194 219,38

Общая площадь: 12263,00 м²

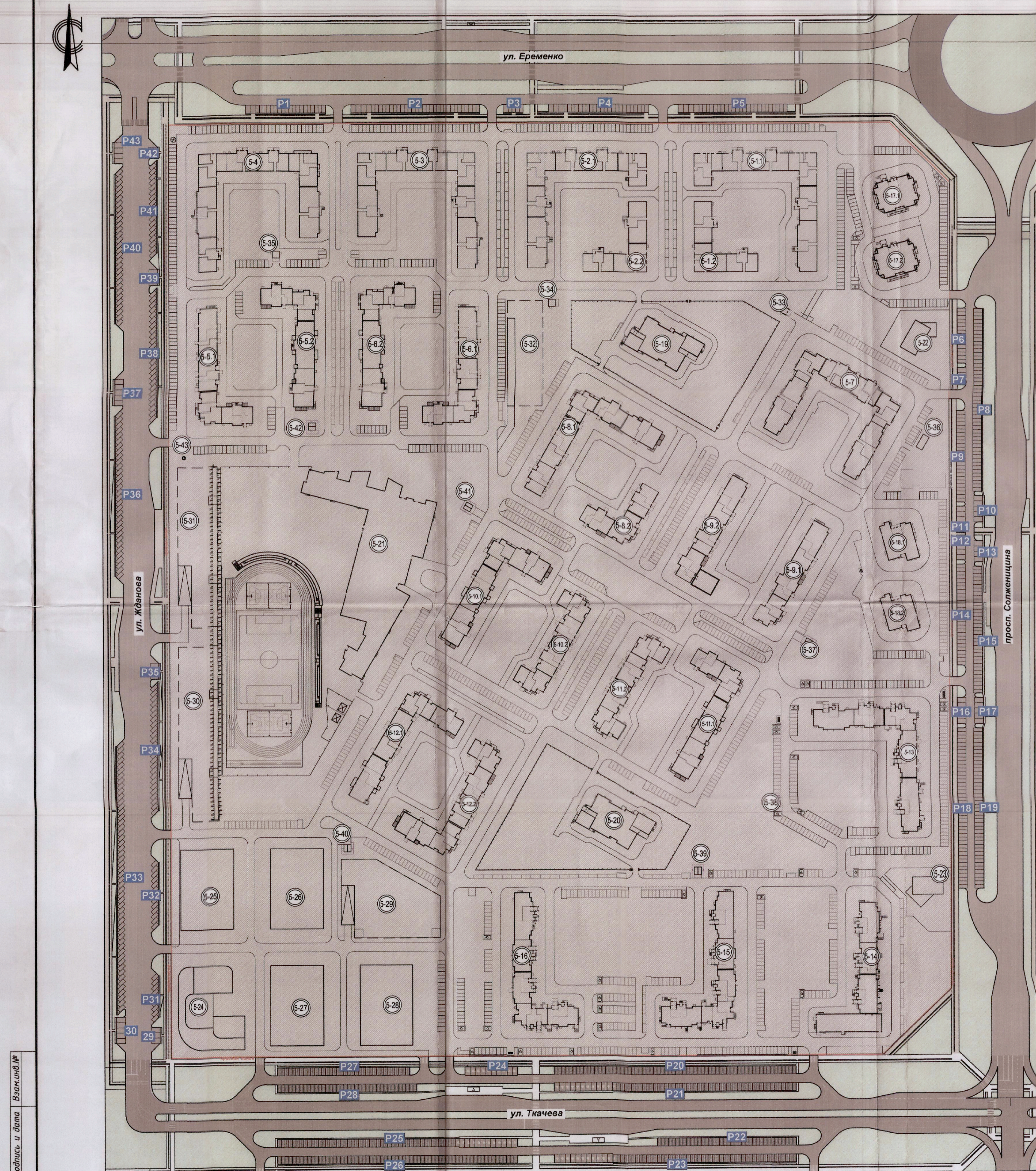
Система координат МСК-61

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка
  - Красная линия
  - Ограждение дворовой территории с воротами и калитками
  - Направление движения автотранспорта
  - Направление движения спецавтотранспорта на внутридворовых территориях
  - Автостоянки для постоянного хранения автомобилей в границах отвода участка
  - Автостоянки для временного хранения автомобилей в границах отвода участка
  - Автостоянки для временного хранения автомобилей для корпуса 5-12 на территории общего пользования
  - Места парковки для инвалидов
  - Позиция парковки по генплану/ вместимость (количество машино-мест)

Согласовано	Согласовано
Лист № 10	Лист № 10
Листов 10	Листов 10

508.20215-12-П39ГЧ									
Мультиквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания									
№ участка 12, № по п/п 5-12 по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район "Левенковский", микрорайон №5 корпус 5-12, строение 1, строение 2									
Имя	Кол.	Лист	№ док.	Дата	Исполн.	Лист	Листов	Лист	Листов
Разработал	Солодова			02.22				П	10
Проверил	Федоренко			02.22					
Н. контр.	Черненко			02.22				АО «Важный региональный НИИ ГИИ градостроительства» г. Ростов-на-Дону	
ГИП	Черненко			02.22				Схема движения транспортных средств на строительной площадке, М 1500	





Номенклатура парковочных карманов расположенных на улицах, прилегающих к территории микрорайона №5 жилого района Левенцовский

Наименование	Количество парковочных мест	Наименование корпуса	Расположение	Общее количество парковочных мест для корпусов
P1	21	5-5	ул. Еременко	5-5 (30 м/м)
P2	34	5-5 (9 м/м) 5-6.2 (25 м/м)		5-6.2 (31 м/м)
P3	5	5-6.2		5-6.1 (53 м/м)
P4	26	5-6.1 (25 м/м) 5-6.2 (1 м/м)		
P5	28	5-6.1		
	114			
P6	15	5-8	просп. Солженицина	5-8 (45 м/м)
P7	2	5-8		
P8	50	5-9		
P9	25	5-8		
P10	5	5-9		
P11	3	5-8		
P12	3	5-9		
P13	4	5-9		
P14	28	5-9		
P15	35	5-9 (19 м/м) 5-13 (16 м/м)		
P16	5	5-11	5-13 (64 м/м)	
P17	5	5-13		
P18	44	5-11		
P19	44	5-13 (43 м/м) 5-11 (1 м/м)	5-11 (50 м/м)	
	268			
P20	66	5-14 (59 м/м) 5-16 (7 м/м)	ул. Ткачева	5-14 (59 м/м)
P21	61	5-11 (58 м/м) 5-16 (3 м/м)		5-11 (58 м/м)
P22	38	5-15		5-15 (99 м/м)
P23	61	5-15		
P24	10	5-16		
P25	61	5-12 (15 м/м) 5-16 (16 м/м) 5-13 (30 м/м)		5-16 (36 м/м)
P26	66	5-12		5-10 (26 м/м)
P27	36	5-12 (8 м/м) 5-10 (28 м/м)		
P28	38	5-12		
	437			
P29	3	5-10	ул. Жданова	5-10 (110 м/м)
P30	5	5-10		
P31	9	5-10		
P32	13	5-10		
P33	52	5-10		
P34	25	5-10		
P35	3	5-10		
P36	32	5-8		
P37	5	5-8		
P38	25	5-8		
P39	3	5-8	5-8 (72 м/м)	
P40	30	5-5		
P41	18	5-5 (11 м/м) 5-8 (7 м/м)		
P42	2	5-5	5-5 (47 м/м)	
P43	4	5-5		
	229			
Всего	1048			1048 м/м

Условные обозначения

- Красные линии элементов планировочной структуры
- Номер парковочного кармана
- Номер корпуса

Примечание.

Перед началом производства работ по организации (устройству) плоскостной парковки открытого типа необходимо информировать МКУ "Управление благоустройства Советского района" города Ростова-на-Дону.



Инв.№ подл. Подпись и дата. Взаимоподп.

328.2018-ОПП				
Изм.	Колуч.	Лист	И. док.	Подпись
Разработал	Борисенко		02.20	
ГИП	Тимошина		02.20	
Организация внешнего парковочного пространства для объекта: "г. Ростов-на-Дону, жилой район "Левенцовский", микрорайон №5, Советский район"				
Организация внешнего парковочного пространства				
Студия	Лист	Листов		
П	1			
Санкт-Петербургское государственное учреждение "Федеральное государственное учреждение "НИИПИ градостроительства" г. Ростов-на-Дону"				
АО "Важный регион: личный проект градостроительства" г. Ростов-на-Дону				
Формат А1				

## СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ МЕСТ ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ КОРПУСА 5-12 строение 1, строение 2

Приложение 2  
изм.1 (зам.)

### Основные проектные решения по размещению мест стоянки автотранспорта для корпуса 5-12

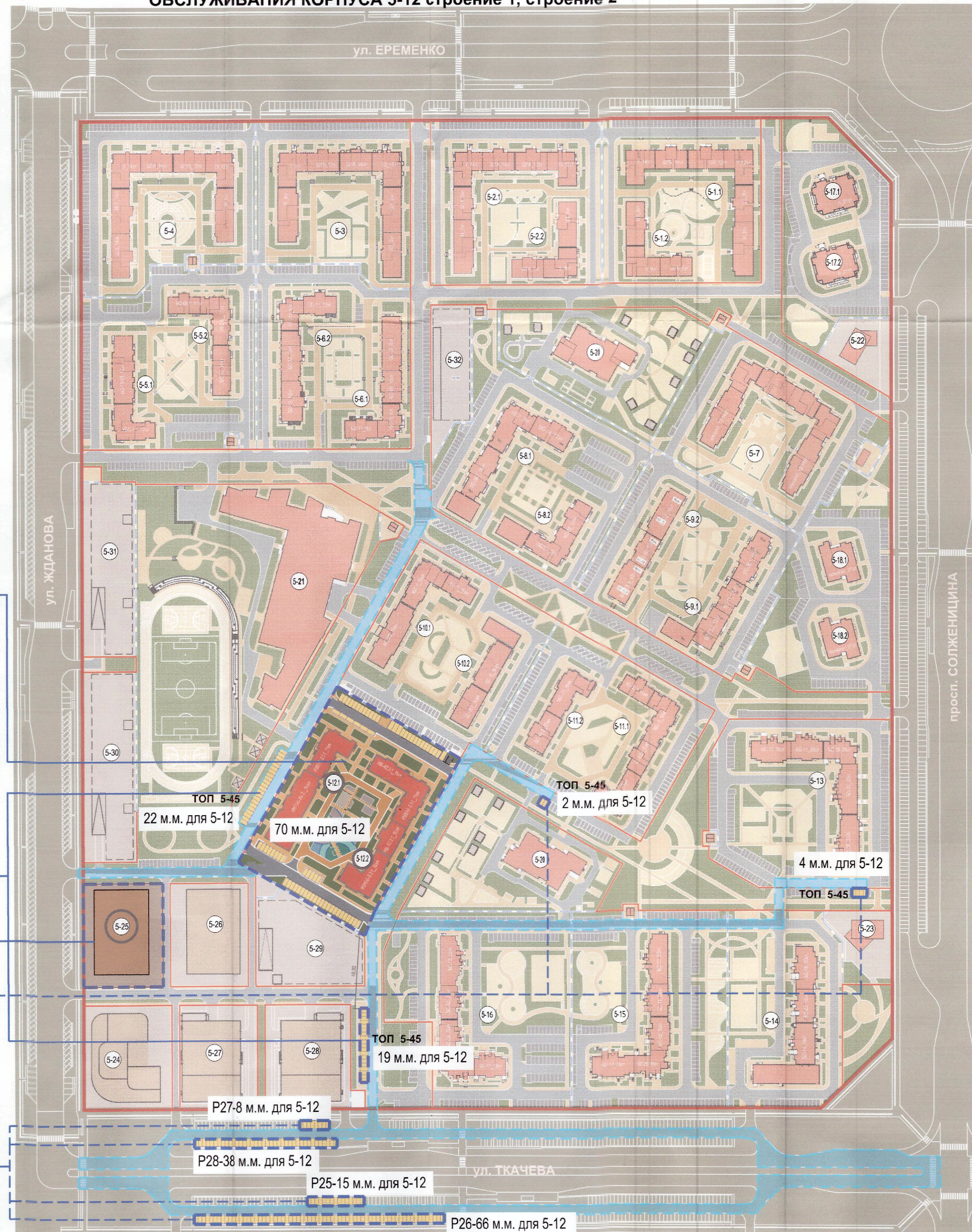
- размещение на плоскостных стоянках в составе благоустройства земельного участка проектируемого объекта - 70 мест;
- размещение в ОКС "Наземная многоуровневая открытая автостоянка" (к. 5-25 по ППМТ) на территории микрорайона - 133 мест
- размещение на плоскостных стоянках в составе благоустройства территории общего пользования (земельный участок 5-45 по ППМТ) - 41 мест;

Всего согласно расчета - 244 мест

### Компенсационные мероприятия по размещению 133 мест до ввода в эксплуатацию ОКС "Наземная многоуровневая открытая автостоянка" (к. 5-25 по ППМТ):

До ввода в эксплуатацию многоуровневой автостоянки открытого типа 5-25 (на территории 5 микрорайона) размещение недостающих 133 мест для корпуса 5-12 будет осуществляться:

- 127 мест в составе городской улично-дорожной сети по ул. Ткачева - согласно 508.2021.5-12-ПЗУ Приложение 1 "Схема размещения парковочных мест в границах красных линий улиц, прилегающих к микрорайону №5 жилого района Левенцовский" ( в т.ч.: P25, P26, P27, P28).
- 6 мест на плоскостных стоянках в составе благоустройства территории общего пользования (земельный участок 5-45 по ППМТ).



#### Основные проектные решения

Благоустройство земельного участка проектируемого объекта (КНБ - 44.0073012:166; № 5-12 по ППМТ) с устройством плоскостной автостоянки на 70 мест

места для к. 5-12 - 70 мест

#### Основные проектные решения

автостоянка" на 300 машино-мест (КН 61:44:0073012:179; № 5-25 по ППМТ)

места для к. 5-12 - 133 мест

#### Основные проектные решения

Благоустройство территории общего пользования (КН 61:44:0073012:199; № 5-45 по ППМТ)

места для к. 5-12 - 41 мест

#### Проектные решения компенсационного характера

Благоустройство территории общего пользования (КН 61:44:0073012:199; № 5-45 по ППМТ)

места для к. 5-12 - 6 мест

#### Проектные решения компенсационного характера

Парковочные места в составе городской улично-дорожной сети по ул. Ткачева (парковочные карманы P25, P26, P27, P28 - общее количество парковочных мест - 127)

места для к. 5-12 - 127 мест

**ИТОГО: 244 мест**

**ИТОГО: 133 мест**

ТОП 5-45  
22 м.м. для 5-12

70 м.м. для 5-12

ТОП 5-45  
2 м.м. для 5-12

4 м.м. для 5-12

ТОП 5-45

ТОП 5-45  
19 м.м. для 5-12

P27-8 м.м. для 5-12

P28-38 м.м. для 5-12

P25-15 м.м. для 5-12

P26-66 м.м. для 5-12

СОГЛАСОВАНО

Министр строительства, архитектуры  
и территориального развития  
Ростовской области

С.В. Куч

« » 2021 г.

УТВЕРЖДАЮ

Глава Администрации  
города Ростова-на-Дону

А.В. Логвиненко

« » 2021 г.

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор  
ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»

Д.Г. Патакавов

« » 2021 г.

СОГЛАСОВАНО

Управляющий директор  
ПАО Банк «ТРАСТ»

А.В. Меньшиков

« » 2021 г.

**План мероприятий («дорожная карта») по синхронизации строительства жилья, объектов социальной и транспортной инфраструктуры в рамках застройки микрорайонов 5, 6, 8 жилого района «Левенцовский» до 2026 года**

№ п/п	Наименование объекта	№ объекта в соответствии с ДПТ	Кадастровый номер земельного участка согласно ППМ / КН 61:44:0073 012:*	Основная характеристика объекта	Проектно-сметная документация			Строительство (участие в реализации муниципальных программ)				Стоимость (тыс.руб.)
					Источники финансирования	Срок разработки	Ответственное лицо	Источники финансирования	Срок реализации	Планируемый срок ввода в эксплуатацию	Ответственное лицо	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Мероприятие I «Строительство объектов образования»</b>												
1.	Строительство детского дошкольного учреждения на 140 мест жилой район «Левенцовский», микрорайон № 6	6-25	0:77	140 мест	средства местного бюджета	2019	Администрация города Ростова-на-Дону	федеральный, областной и местный бюджет	2020-2021	3 квартал 2021	Администрация города Ростова-на-Дону	217 902,8
2.	Строительство детского дошкольного учреждения на 140 мест жилой район «Левенцовский», микрорайон № 6	6-27	0:77	140 мест	средства местного бюджета	2019	Администрация города Ростова-на-Дону	федеральный, областной и местный бюджет	2020-2021	3 квартал 2021	Администрация города Ростова-на-Дону	149 065,1

КОПИЯ  
ВЕРНА



№ п/п	Наименование объекта	№ объекта в соответствии с ДПТ	Кадастровый номер земельного участка согласно ППМ / КН 61:44:0073 012:*	Основная характеристика объекта	Проектно-сметная документация				Строительство (участие в реализации муниципальных программ)				Стоимость (тыс.руб.)
					Источники финансирования	Срок разработки	Ответственное лицо	Источник финансирования	Срок реализации	Планируемый срок ввода в эксплуатацию	Ответственное лицо		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
3.	Строительство общеобразовательного учреждения на 1275 учащихся по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон № 6	6-28	*:77	1275 учащихся	внебюджетные средства	2020	ООО «СЗ ККЦД-ИНВЕСТ»	федеральный, областной и местный бюджет	2021-2023	2023	Администрация города Ростова-на-Дону	1 251 454,9	
4.	Строительство общеобразовательной организации на 1100 учащихся по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон № 5	5-21	*:175	1100 учащихся	местный бюджет (корректировка)	2020	Администрация города Ростова-на-Дону	федеральный, областной и местный бюджет	2021-2023	2023	Администрация города Ростова-на-Дону	974 000,0	
5.	«Общеобразовательная организация на 1100 мест» по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон № 8	8-18	*:2295	1100 учащихся	внебюджетные средства	2021-2022	ООО «СЗ ККЦД-ИНВЕСТ»	внебюджетные средства	2023-2024	III квартал 2024	Инвестор	По результатам ПСД	

КОПИЯ  
ВЕРНА



№ п/п	Наименование объекта	№ объекта в соответствии с ДПТ	Кадастровый номер земельного участка согласно ЛПМ / КН 61:44:0073 012.*	Основная характеристика объекта	Проектно-сметная документация			Строительство (участие в реализации муниципальных программ)				
					Источники финансирования	Срок разработки	Ответственное лицо	Источники финансирования	Срок реализации	Планируемый срок ввода в эксплуатацию	Ответственное лицо	Стоимость (тыс.руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
6.	Дошкольная образовательная организация на 270 мест по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон № 8	8-17	*:2294	270 мест	внебюджетные средства	2021-2022	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	внебюджетные средства	2023-2024	I квартал 2024	Инвестор	По результатам ПСД
<b>Мероприятие 2 «Строительство объектов здравоохранения»</b>												
7.	Строительство амбулаторно – поликлинического учреждения на 500 посещений в смену в границах ул. Еременко - ул. Ельяна - ул. Ткачева ул. Солженицына		*:9743	500 посещений в смену	средства местного бюджета	2021	Администрация города Ростов-на-Дону	за счет средств бюджета	2022-2023	2023	Администрация города Ростов-на-Дону	По результатам ПСД
8.	Строительство автотомобильной дороги по ул. Ельяна (от ул. Ткачева до пр. Жукова) микрорайон №8		-	0,5773 км	внебюджетные средства	2018	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	федеральный, областной и местный бюджет	2021	2021	Администрация города Ростов-на-Дону	36 826,310

КОПИЯ  
ВЕРНА



*[Handwritten signature]*

№ п/п	Наименование объекта	№ объекта в соответствии с ДПТ	Кадастровый номер земельного участка согласно ПЗМ / КН 61:44:0073 012.*	Основная характеристика объекта	Проектно-сметная документация			Строительство (участие в реализации муниципальных программ)				
					Источники финансирования	Срок разработки	Ответственное лицо	Источники финансирования	Срок реализации	Планируемый срок ввода в эксплуатацию	Ответственное лицо	Стоимость (тыс.руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Мероприятие 2 «Строительство объектов транспортной инфраструктуры»</b>												
9.	Строительство автомобильной дороги по ул. Жданова (от ул. Еременко до ул. Качева) микрорайон №5	-	-	0,6695 км	внебюджетные средства	2018	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	федеральный, областной и местный бюджет	2021	2021	Администрация города Ростова-на-Дону	104 007,9 80
10.	Строительство автомобильной дороги по ул. Качева (от ул. Жданова до пр. Солженицына) микрорайон №5	-	-	0,526 км	внебюджетные средства	2018	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	федеральный, областной и местный бюджет	2021	2021	Администрация города Ростова-на-Дону	182 750,6 80
11.	Строительство автомобильной дороги по ул. Еременко (от пр. Солженицына до ул. Жданова) микрорайон № 5	-	-	0,55814 км	внебюджетные средства	2018	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	федеральный, областной и местный бюджет	2021	2021	Администрация города Ростова-на-Дону	119 807,9 60
12.	Строительство наземной многоразовой открытой автостоянки на 300 м/мест	25	*:179	300 м/мест	внебюджетные средства	2023	инвестор	внебюджетные средства	2023-2024	2024	инвестор	По результатам ПСД
13.	Строительство наземной многоразовой автостоянки на 300 м/мест	26	*:180	300 м/мест	внебюджетные средства	2024	инвестор	внебюджетные средства	2024-2025	2024	инвестор	По результатам ПСД



КОПИЯ  
ВЕРНА

	уровневой открытой автостоянки на 300 м/мест							средства	2024	инвестор	средства	2024-2025	2025	инвестор	По результатам ПСД
14.	Строительство наземной многоуровневой открытой автостоянки на 300 м/мест	27	*:181	300 м/мест	внебюджетные средства	2024	инвестор	внебюджетные средства	2024	инвестор	внебюджетные средства	2024-2025	2025	инвестор	По результатам ПСД
15.	Строительство наземной многоуровневой открытой автостоянки на 300 м/мест	28	*:182	300 м/мест	внебюджетные средства	2024	инвестор	внебюджетные средства	2024	инвестор	внебюджетные средства	2024-2025	2025	инвестор	По результатам ПСД
16.	Строительство наземной многоуровневой автостоянки на 250 м/мест	23	*:2300	250 м/мест	внебюджетные средства	2024	инвестор	внебюджетные средства	2024	инвестор	внебюджетные средства	2024-2025	2026	инвестор	По результатам ПСД
17.	Строительство наземной многоуровневой открытой автостоянки на 300 м/мест	24	*:2301	300 м/мест	внебюджетные средства	2025	инвестор	внебюджетные средства	2025	инвестор	внебюджетные средства	2025-2026	2026	инвестор	По результатам ПСД
18.	Строительство наземной многоуровневой открытой автостоянки на 300 м/мест	25	*:2302	300 м/мест	внебюджетные средства	2025	инвестор	внебюджетные средства	2025	инвестор	внебюджетные средства	2025-2026	2026	инвестор	По результатам ПСД
19.	Строительство внутри-квартальных сетей ливневой канализации микрорайонов 5, 8 с устройством временных колодцев (накопителей)		территория застройки	в соответствии с площадью добора	внебюджетные средства	2019	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	внебюджетные средства	2019-2026	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	внебюджетные средства	2019-2026	2026	ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»	400 000,0 синхронно с вводом многоквартирных домов



КОПИЯ  
ВЕРНА

№ п/п	Наименование объекта	№ объекта в соответствии с ДПТ	Кадастровый номер земельного участка согласно ППМ / КН 61:44:0073 012:*	Основания характеристики объекта	Проектно-сметная документация				Строительство (участие в реализации муниципальных программ)				Стоимость (тыс.руб.)
					Источники финансирования	Срок разработки	Ответственное лицо	Источники финансирования	Срок реализации	Ответственное лицо	Планируемый срок ввода в эксплуатацию		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<b>Мероприятие 4 «Строительство объектов инженерного обеспечения»</b>													
20.	Строительство магистрального коллектора дождевой канализации с подключением внутренних квартальных сетей ливневой канализации микрорайонов 5, 8 по поэтапной схеме			По результатам ПСД	средства местного и областного бюджетов	2021.-2022	Администрация города Ростова-на-Дону	за счет средств бюджета	2022-2025	2025	Администрация города Ростова-на-Дону	По результатам ПСД в пределах 400 000,0	

<b>Мероприятие 5 «Реализация муниципальных программ по стимулированию жилищного строительства и обеспечение устойчивого сокращения неурядного для проживания жилищного фонда»</b>	
1. Участие в реализации мероприятий по улучшению жилищных условий льготной категории граждан: - дети-сироты; - граждане, проживающие в аварийном жилом фонде.	этапы реализации 2021-2022 годы  ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ»

КОПИЯ  
ВЕРНА



*[Handwritten signature]*



4  
нет к.е.о.2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

**ДОГОВОР**  
аренды земельного участка

от «12» 03 2016 г.

№ 36541



КОПИЯ  
ВЕРНА

г. Ростов-на-Дону

2016 г.

На основании договора аренды земельного участка от 02.11.2012 № 34251, постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 03.07. 2015 г. № 566 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) 5 микрорайона жилого района «Левенцовский» в границах: ул. Жданова – ул. Еременко – пр. Солженицына – ул. 339 Стрелковой дивизии (продолжение)», Решения Ростовской - на - Дону городской Думы от 15 июля 2014 г. № 668 "Об утверждении Положения "О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону"" в соответствии со ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону в лице заместителя директора департамента Серовой Елены Сергеевны, действующего на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 № 684 "Об утверждении Регламента работы со служебными документами в Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону", именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и Общество с ограниченной ответственностью "ККПД-ИНВЕСТ" в лице генерального директора Касымова Сабера Сунатовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 61:44:0073012: 199, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район "Левенцовский", микрорайон № 5, (далее - Участок), с разрешенным использованием территория общего пользования для использования территории общего пользования, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, полученном в рамках электронного межведомственного взаимодействия № 59-4320354 от 20.02.2016, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, площадью 50251 кв. м.

1.2 Земельный участок обременён перечисленными ниже сервитутами (ограничениями): в границах территории расположен объект культурного наследия памятник археологии - кочевье "Балка Котельникова", состоящий на государственной охране на основании постановления главы Администрации Ростовской области от 14.03.1994 г. № 69, а также объект археологического наследия - курганный могильник "Котельниковский П"..

### 2. Срок договора

2.1 Срок аренды Участка устанавливается с момента регистрации настоящего договора до 27 августа 2022 г.

2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

### 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1 Размер арендной платы в год за Участок составляет 0,02 (Ноль рублей 02 копейки)

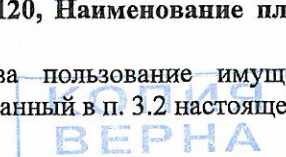
Расчет размера арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2 Арендная плата вносится Арендатором ежеквартальными равными частями (1/4) от общей суммы платы за один год не позднее 20 числа последнего месяца квартала. Первый платёж вносится Арендатором до 20 числа последнего месяца квартала, в котором заключен договор.

Арендная плата вносится путём перечисления по следующим реквизитам: Наименование получателя: УФК по РО (Минимущество РО), ИНН: 6163021632, КПП: 616301001, Код ОКТМО: 60701000, Номер счета получателя: 40101810400000010002, Наименование банка: Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону), БИК: 046015001, Код бюджетной классификации: 81511105012040000120, Наименование платежа: Арендная плата за землю

Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.3 Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов,



Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.3 Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, и (или) кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об их установлении и обязательного заключения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы к данному Договору не требуется.

3.4 Размер арендной платы изменяется в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.5 В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесенные арендатором платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пене за предыдущие периоды.

Указание арендатором в платежном документе назначения платежа не имеет значения при определении порядка погашения образовавшейся задолженности по арендной плате и пене, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пене за землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списании пеней и штрафов, начисленных на сумму задолженности.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. В соответствии с п.3. ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора в случаях:

а) невнесения арендатором арендной платы в полном объеме два и более раза подряд в установленный договором срок;

б) использования арендатором Участка не в соответствии с его разрешенным видом использования;

При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанному в данном пункте настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента исполнения арендодателем обязанности по уведомлению арендатора о таком отказе.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.2. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2. путем публикации реквизитов в средствах массовой информации и Интернете.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Вправе передавать свои арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя при условии его уведомления в письменной форме.

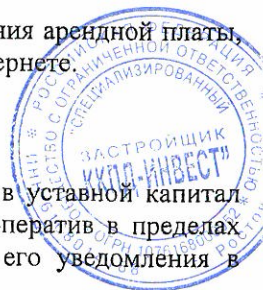
4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Принять Участок по акту приема-передачи.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.



КОПИЯ  
ВЕРНА

- 4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 4.4.6. После подписания Договора, заключенного на год и более, и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.
- 4.4.7. После регистрации передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам, в месячный срок с момента проведения государственной регистрации предоставить Арендодателю договор переуступки, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.
- 4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
- 4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.
- 4.4.10. Письменно в десятидневный срок с момента изменения реквизитов, наименования, местонахождения или реорганизации уведомить об этом Арендодателя.
- 4.4.11. Выполнять требования соответствующих служб города по условиям эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 4.4.12. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лиц, к которым перешли права с приложением копий документов, подтверждающих переход прав и обязанностей по Договору.
- 4.4.13. Не нарушать права других землепользователей.
- 4.4.14. Устранить за свой счет изменения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя, по его письменному требованию (предписанию).
- 4.4.15. До начала производства земляных работ на земельном участке, отведенном для комплексного освоения 5 микрорайона, провести охранно-спасательные раскопки курганной насыпи курганного могильника «Котельниковский-II». В случае обнаружения в процессе проведения земляных работ объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, необходимо приостановить работы и проинформировать Министерство культуры Ростовской области.
- 4.4.16. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.
- 4.4.17. Незамедлительно сообщить в Управление по ЮФО Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия об обнаружении объектов, обладающих признаками культурного наследия и приостановить земляные работы.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность Сторон

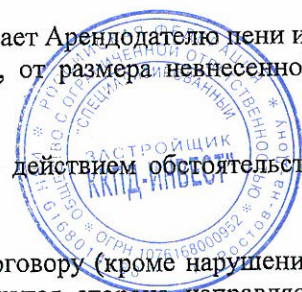
5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, действующей на момент просрочки, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору (кроме нарушения арендатором условий договора о размере и сроке внесения арендной платы) другая сторона направляет нарушившей стороне претензию, в которой излагает факты нарушений и требования их устранения в месячный срок.

5.5. В случае, если действия Арендатора привели к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки на арендуемой территории, Арендатор



КОПИЯ  
ВЕРНА

обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

5.6. Уплата пени, установленной договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, за исключением п.3.3 Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также прекращен в случаях, указанных в пункте 4.1.3.

6.3. В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором условий Договора Арендатор обязан безвозмездно передать в муниципальную собственность города Ростова-на-Дону результаты работ по строительству (созданию) для города Ростова-на-Дону объектов инженерной инфраструктуры, выполненных к моменту расторжения Договора.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Подсудность по указанным спорам устанавливается по местонахождению Арендодателя.

## 8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору, заключенному на год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области, и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие в соответствии с гражданским законодательством.

8.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.5. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по Договору.

8.6. Привлечение третьих лиц, в т.ч. дольщиков, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору, за исключением случаев переуступки Арендатором прав и обязанностей по Договору

8.7. Платеж по данному Договору необходимо производить **отдельным** платежным поручением (квитанцией).

8.8. Арендная плата рассчитывается с момента регистрации настоящего договора аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.



КОПИЯ  
ВЕРНА

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

**9. Реквизиты сторон**

**Арендодатель:** Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, Адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 47, ИНН 6152000398, КПП 616401001, ОГРН 1026103305304, ОКОНХ 97600, ОКПО 33336896, т.269-05-24, 240-92-88, 24083-17

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью "ККПД-ИНВЕСТ", Ростовская область, 344016, г. Ростов-на-Дону, пер. 1-й Машиностроительный, д.5, ИНН: 6168014188, р/с 40702810800370000052, ОАО "БИНБАНК" г. Москва, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц номер 1076168000952 выдан Межрайонной инспекцией ФНС №24 по Ростовской области от 19.02.2007 г

**Подписи сторон:**

Арендатор: *[Подпись]* (подпись) С. Серова (Ф.И.О.)  
Арендодатель: *[Подпись]* (подпись) Е.С. Серова (Ф.И.О.)

**Приложения к Договору**

- 1. Акт приема-передачи земельного участка
- 2. Расчёт арендной платы.
- 3. Кадастровый паспорт Участка, полученный в рамках электронного межведомственного взаимодействия № 59-4320354 от 20.02.2016
- 4. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор со стороны Арендатора.

Договор визирует: *[Подпись]* Е.С.Захарченко

Договор проверил: *[Подпись]* Л.С.Платонова

Договор подготовил: *[Подпись]* И.А. Карнаух

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области  
Номер регистрационного округа И  
Произведена государственная регистрация договор аренды  
Дата регистрации 12.08.2016  
609/12  
МИШУСТИНА Н Н



КОПИЯ  
ВЕРНА



*[Handwritten signature]*

Акт  
приема-передачи земельного участка

г. Ростов-на-Дону

Заместитель директора Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону Серова Елена Сергеевна, действующий на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 № 684 "Об утверждении Регламента работы со служебными документами в Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону" и Общество с ограниченной ответственностью "ККПД-ИНВЕСТ" в лице генерального директора Касьмова Сабира Сунатовича, подписали настоящий акт в том, что обязанность Арендодателя по передаче Участка площадью 50251 кв. м., имеющего адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район "Левенцовский", микрорайон № 5 кадастровый номер 61:44:0073012:199 Арендатору считается исполненной с момента регистрации настоящего договора аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

Земельный участок обременён перечисленными ниже сервитутами (ограничениями): в границах территории расположен объект культурного наследия памятник археологии - кочевье "Балка Котельникова", состоящий на государственной охране на основании постановления главы Администрации Ростовской области от 14.03.1994 г. № 69, а также объект археологического наследия - курганный могильник "Котельниковский II"..

Земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования территории общего пользования.

Подписи сторон:

Арендатор:

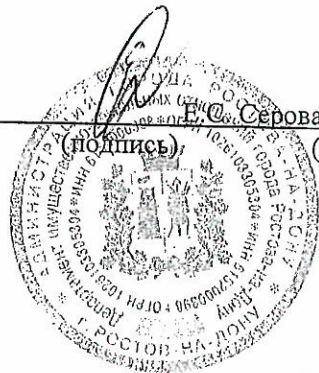
(подпись)



Арендодатель:

(подпись)

(Ф.И.О.)



КОПИЯ  
ВЕРНА

### Расчет арендной платы

При определении размера арендной платы за пользование земельным участком используется формула расчета арендной платы, установленная постановлением Правительства РО от 02.03.2015 №135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 09.07.2015 г. № 576 «О расчете арендной платы и ставках арендной платы по видам использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону, расположенных в границах муниципального образования "Город Ростов-на-Дону", и признании утратившими силу некоторых правовых актов Администрации города Ростова-на-Дону» с применением размеров коэффициентов, действующих на момент подписания договора. Коэффициент индексации установлен Федеральным законом от 01.12.2014 № 384-ФЗ "О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов" и Федеральным законом от 14.12.2015 № 359-ФЗ "О федеральном бюджете на 2016 год":

$A = Ki_{2015} \times Ki_{2016} \times KC \times Caп$  \*см. примечание

$A = Ki_{2015}(1.055) \times Ki_{2016}(1.064) \times KC(1.00) \times Caп(0.015) = 0.02$  руб.

ИТОГО: 0.02 руб. (Ноль рублей 02 копейки)

#### Примечание: Расшифровка коэффициентов, применяемых в формуле расчёта арендной платы

**Ki<sub>2016</sub>**-Коэффициент индексации 2016

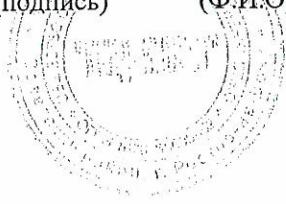
**Ki<sub>2015</sub>**-Коэффициент индексации 2015

**KC**-Кадастровая стоимость

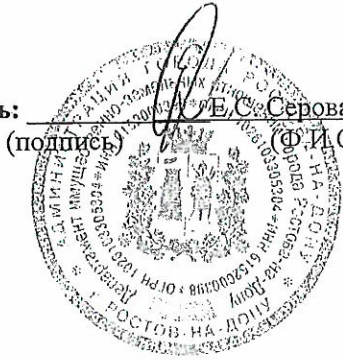
**Caп** -Ставка арендной платы по виду использования земель, устанавливаемая в процентах от кадастровой стоимости земельного участка

**A**-арендная плата в год, руб.

Арендатор:  (подпись) (Ф.И.О.)



Арендодатель:  (подпись) (Ф.И.О.)



КОПИЯ  
ВЕРНА



Департамент имущественно-земельных отношений  
города Ростова-на-Дону  
Прошито, пронумеровано, скреплено печатью  
\_\_\_\_\_ листов

Подпись \_\_\_\_\_ Е.С. Серова

Дата, 10.08.2016



КОПИЯ  
ВЕРНА



филiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" февраля 2016г. № 61/001/16-149286		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер: 61:44:0073012:199				
4	Номер кадастрового квартала: 61:44:0073012	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.08.2015		
5	Предыдущие номера: 61:44:0073012:55				
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район "Девятковский", микрорайон №5				
10	Категория земель: Земли населённых пунктов				
11	Разрешенное использование: Территория общего пользования				
12	Площадь: 50251 +/- 78 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:44:0000000:883.				
16	Сведения о природных объектах: —				
	Дополнительные сведения:				
17	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 61:44:0073012:155, 61:44:0073012:200, 61:44:0073012:166, 61:44:0073012:169, 61:44:0073012:171, 61:44:0073012:172, 61:44:0073012:178, 61:44:0073012:158, 61:44:0073012:161, 61:44:0073012:174, 61:44:0073012:181, 61:44:0073012:186, 61:44:0073012:191, 61:44:0073012:157, 61:44:0073012:168, 61:44:0073012:170, 61:44:0073012:177, 61:44:0073012:179, 61:44:0073012:180, 61:44:0073012:182, 61:44:0073012:187, 61:44:0073012:192, 61:44:0073012:194, 61:44:0073012:196, 61:44:0073012:162, 61:44:0073012:165, 61:44:0073012:178, 61:44:0073012:195, 61:44:0073012:197, 61:44:0073012:159, 61:44:0073012:163, 61:44:0073012:164, 61:44:0073012:173, 61:44:0073012:183, 61:44:0073012:185, 61:44:0073012:188, 61:44:0073012:156, 61:44:0073012:160, 61:44:0073012:175, 61:44:0073012:176, 61:44:0073012:184, 61:44:0073012:190, 61:44:0073012:193, 61:44:0073012:167, 61:44:0073012:189				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: 61:44:0073012:55				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 18.08.2020				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Назаренко Яна Владимировна №61-14-997, ООО "Бюро кадастровых инженеров", 344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Братский, 48/19, оф. 3-4, 07.08.2015				

Заместитель начальника отдела  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.А. Головаченко  
(полное имя, фамилия)



КОПИЯ  
ВЕРНА

*(Handwritten signature)*

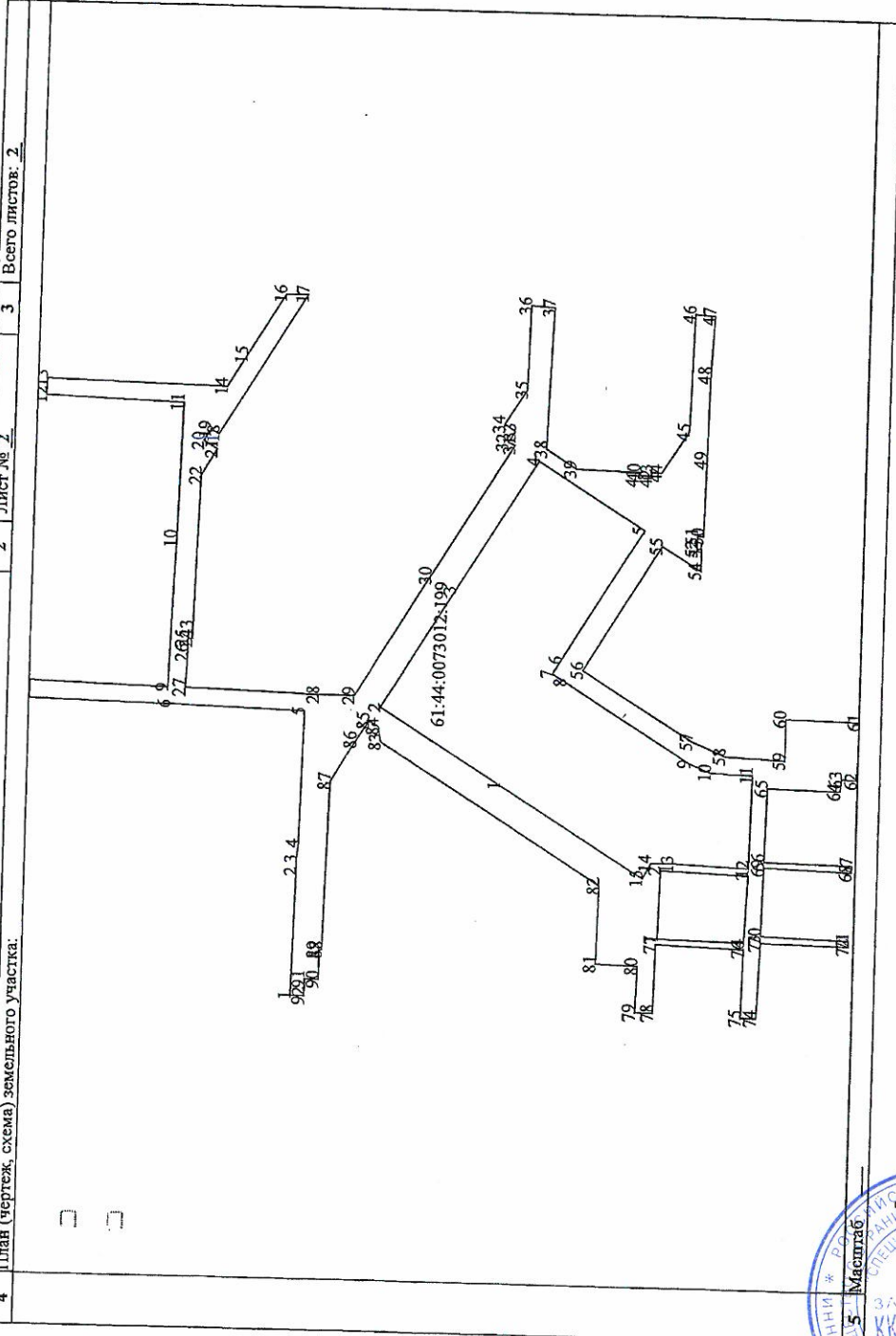
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" февраля 2016г., № 61/001/16-149286

- 1 Кадастровый номер: 61:44:0073012:199
- 4 План (чертеж, схема) земельного участка.

2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	----------	---	-----------------



КОПИЯ  
ВЕРНА



Заместитель начальника отдела  
(подпись)

М.П.

(подпись)

О.А. Головаченко  
(инициалы, фамилия)

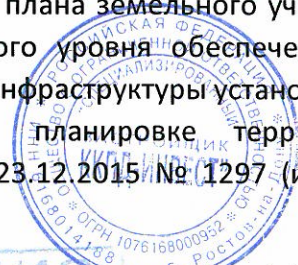
Приложение №6 «Обоснование принятого порядка расчета необходимого количества мест для хранения легковых автомобилей».

Проектные решения планировочной организации проектируемого земельного участка принимаются в соответствии с требованиями технических и градостроительных регламентов.

В рамках законодательства о градостроительной деятельности в целях технического регулирования применяется СП 42.13330, являющийся документом общего применения в условиях планировки и застройки городских и сельских поселений. В частности, СП 42.13330 устанавливает общий уровень обеспеченности и территориальной доступности мест хранения автотранспорта (далее – Мест). Обеспечение общих нормативных условий устанавливается в широком радиусе территориальной доступности (800 м.), что предполагает, при соответствующем обосновании, возможность размещения Мест в составе различных элементов планировочной структуры, земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах нормативного радиуса доступности. Согласно законодательства о градостроительной деятельности РФ, в составе Градостроительного кодекса РФ, установлен иерархический порядок видовой градостроительной деятельности, в рамках реализации которого осуществляется этапная документальная адаптация нормативных требований СП 42.13330 применительно к масштабу рассматриваемой территории. Итогом подобной адаптации понимается возможность применения адресных нормативных требований к конкретному объекту капитального строительства, рассматриваемому в границах земельного участка. Так, в рамках осуществления деятельности по территориальному планированию в составе местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется адаптация общих нормативных условий, регулирующих условия обеспеченности Местами на территории города. В рамках осуществления деятельности по градостроительному зонированию в составе градостроительного регламента территориальной зоны общегородская норма обеспеченности подлежит адаптации для адресных условий конкретной территориальной зоны. В рамках осуществления деятельности по планировке территории в составе характеристик объекта капитального строительства общая территориальная норма подлежит адаптации для адресных условий конкретного объекта капитального строительства. Результирующие нормативные условия для адресного применения в отношении объекта капитального строительства отражаются в градостроительном плане земельного участка.

В материалах предоставленного градостроительного плана земельного участка в отношении расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории (территориальной зоны) объектам транспортной инфраструктуры установлено: «В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 23.12.2015 № 1297 (изм. от 17.10.2016 № 1502)»

Согласно п. 2.9. статьи 27 (раздел «Градостроительные регламенты») Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, далее – ПЗЗ, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально



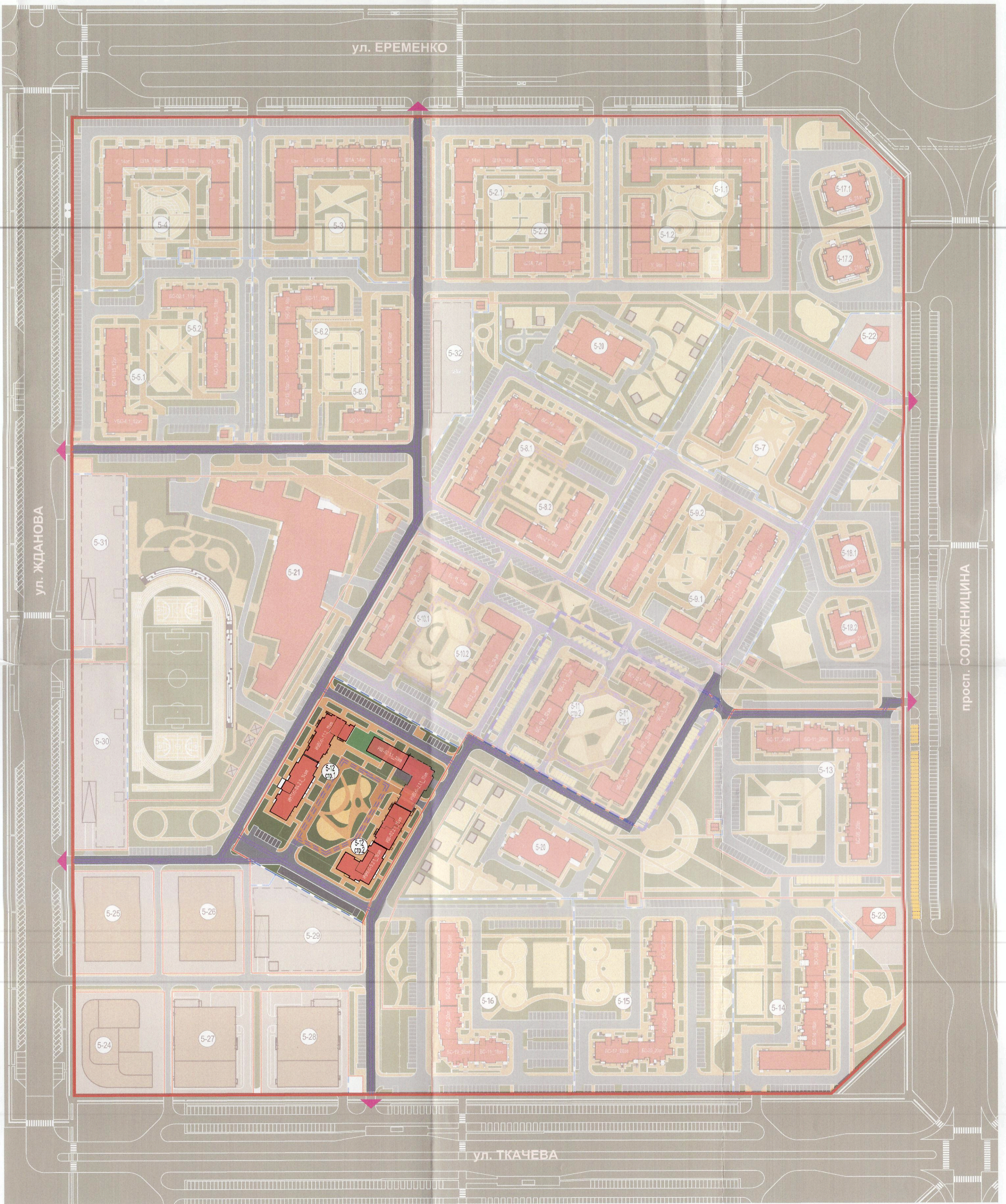
допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей для многоквартирных жилых домов, характеристики которых установлены проектами планировки территории, принимаются в соответствии с проектными решениями утвержденными проектами планировки территории.

В утверждаемой части проекта планировки с соответствующими реквизитам показатели количественной обеспеченности Местами адресно рассматриваемых объектов капитального строительства жилого назначения не установлены. Вместе с тем в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории приводятся проектные решения - расчет уровня минимально допустимой обеспеченности Местами всех объектов капитального строительства. Расчет приводится для расчетных характеристик объектов, утвержденных в составе документации по планировке территории (далее – ППМТ). Расчетные характеристики многоквартирных жилых домов установлены ППМТ по предельным значениям (максимальная площадь квартир; минимальная площадь помещений общественного назначения).

При разработке проектной документации на объект к. 5-12 данные характеристики отражены в проектных решениях, согласно установленной документацией по планировке территории диапазона предельных значений. Данное обстоятельство является основанием для расчета уровня минимально допустимой обеспеченности Местами на основании расчетной части ППМТ.

Приведенный расчет включает ссылки на документы, включенные в раздел «Обязательные требования» Задания №19 на разработку документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) VIII микрорайона жилого района «Левенцовский» от 09.10.2014 г.

**СХЕМА СООБЩЕНИЯ С ДОРОГАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ  
ОБСЛУЖИВАНИЯ КОРПУСА 5-12: строение 1, строение 2**



Условные обозначения

- Красные линии
- - - Граница земельного участка
- ▶ Направление движения автотранспорта
- - -▶ Направление движения спецавтотранспорта на внутридворовых территориях



*Тимошенко 7*

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ККПД-ИНВЕСТ»

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 74, 11-й этаж, офис 19 «А»  
ОГРН: 1076168000952      ИНН/КПП: 6168014188/616401001

Исх. № 10-1601/22 от 18.08.2022

Тема: «Внесение изменений в ПД  
к. 5-12 (стр. 1, стр. 2).  
5 МКР, ж.р. «Левенцовский»»

Генеральному директору  
АО «ЮРНИИПИГ»  
Д. В. Кузнецову

**Уважаемый Дмитрий Владимирович!**

Прошу Вас внести изменения в проектную документацию объекта строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенными, встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного обслуживания (№ участка 12, № по п/п 5-12), по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, жилой район «Левенцовский», микрорайон № 5 (корпус 5-12: строение 1, строение 2)», получившую положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Артифекс» №61-2-1-3-053978-2022 от 03.08.2022г., в части корректировки раздела «Схема планировочной организации земельного участка».

Директор проектов

Лунёв Д. Н.

Исполнитель: Антонов Д.А.  
☎ 268-95-39 (6049)