

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**Комплексная жилая застройка на территории площадью
4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на Дону.
Многоэтажный жилой дом со встроенными
помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

23010 – 1 – ПЗУ

Краснодар, 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**Комплексная жилая застройка на территории площадью
4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на Дону.
Многоэтажный жилой дом со встроенными
помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

23010 – 1 – ПЗУ

Директор

А.В. Порчелли

Главный инженер проекта

С.А. Чекрыжов

Краснодар, 2023 г.

Пояснительная записка.

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

Территория проектирования, расположена в границах участка с КН 61:44:0030303:329 площадью 11085 м², в Ростовской области, в городе Ростов-на-Дону, по улице Вересаева. Категория земель – земли населенных пунктов.

Участок ограничен:

– с севера – лесополоса за которой проезд и территория коммерческой застройки;

– с запада – располагается ЗУ с КН 61:44:0030303:115 с ВРИ - очистные сооружения: водопровода, канализации, ливневой канализации;

– с юга - участок для размещения дошкольной образовательной организации (на основании ППТ);

– с востока – улица Вересаева и расположенные за ней существующий жилой комплекс «Вересаево».

В границах отведённого земельного участка проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой Литер 1 корпус 1, 2 ,3 ,4.

а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-1543-0 от 11.08.2023г. проектируемый участок расположен в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м.

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для

					23010 – 1 – ПЗ.ПЗУ			
Изм	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата				
ГАП		Черноусов А.А		09.23	Пояснительная записка.	Лит.	Лист	Листов
						П	1	
Н.контроль		Порчелли Е		09.23		ООО «АТЭК»		

обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны

осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

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

Согласно заключению по согласованию размещения и высоты объекта «Многоэтажные жилые дома и дошкольная организация, расположенные на земельном участке в границах, западная и юго-западная границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327 – ул.Вересаева – южная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:115 (4.0ГА)», расположенного по адресу г.Ростов-на-Дону, Пролетарский район, между земельными участками №98-102Б по ул.Вересаева, от воинской части 41497 №77/418/727 от 09.11.2022г. объекты с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 140 м, как препятствие не окажет влияния на безопасность полётов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный). При этом максимальная абсолютная отметка в наивысшей точке проектируемых зданий - 124,55м.

-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 11085,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации

«Ростов-на-Дону «Северный». Внешняя горизонтальная поверхность. Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта.

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка $H_{пр} = H_{эр} + 110м$, где $H_{пр}$ - высота поверхности ограничения препятствий; $H_{эр}$ - высота аэродрома (+88м).

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации.

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

«Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов определяется в зависимости от местоположения объекта. Коническая поверхность. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации

«Ростов-на-Дону «Северный», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м. Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м.

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

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

$H_{пр}$ - высота поверхности ограничения препятствий; H - высота аэродрома(+13.36м).

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

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Приказ Минпромторга России от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»» (зарегистрирован 14.07.2023 № 74294)), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м.

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».

Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной

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

гравиметрической системы» абсолютная высота ограничения объекта устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.

При наложении секторов третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» ограничения предельной абсолютной высоты размещения зданий, строений, сооружений принимаются по наименьшему показателю ограничений.

Зона конической поверхности: Сектор 14 от 174 м до 186 м; Сектор 15 от 186 м до 198 м. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».

1. Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

2. Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящих ограничений.

3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать:

по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории);

по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома.

4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящих ограничений, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению массовому скоплению птиц (на расстоянии 15 км от контрольной точки аэродрома).

Согласно части 1 статьи 20 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону ограничения использования земельных участков, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, считаются установленными, измененными со дня внесения сведений, соответствующих изменений в сведения о таких зонах в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно техническому отчету №7958-22 по определению координат ПЗ-90.02 объекта: земельный участок в границах, западная и юго-западная границы

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	23010 – 1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						4

земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327 – ул.Вересаева – южная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:115 (4.0ГА), выполненному ООО «БТИ-Техпаспорт», размещение объектов в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный», аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», аэродрома Ростов-на-Дону (Плато).

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Приказ Министерства ЖКХ РО от 15.03.2012 №38 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны ВНС первого подъема»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м.

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

Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

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

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

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

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

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

На территории участка отсутствуют санкционированные/ несанкционированные свалки ТБО.

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

- Земельный участок частично попадает в границы зоны №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений;

- Земельный участок частично попадает в границы зоны №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

В соответствии с Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.10.2017 № 398 (ред. от 19.10.2021, с изм. от 21.12.2021) "Об утверждении "Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону" в новой редакции" применена палитра из колерного листа № 2 набора палитр цветового решения фасадов зданий муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» согласно приложению. Цвета фасадов подобраны из колерной группы №2 колерного листа №2 Приложения 4 к решению Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Схемы цветового регулирования отделки и окраски фасадов зданий на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону».

Доминирующий цвет стен принят RAL 050 50 20, акцентными цветами приняты RAL 270 70 20, RAL 020 92 05, RAL 170 80 20. Цвет цоколя и кровли принят RAL 040 30 10. Допускается отклонение от базового набора палитр на 2 оттенка в соответствии с палитрой стандарта RAL (DESIGN) или аналог.

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

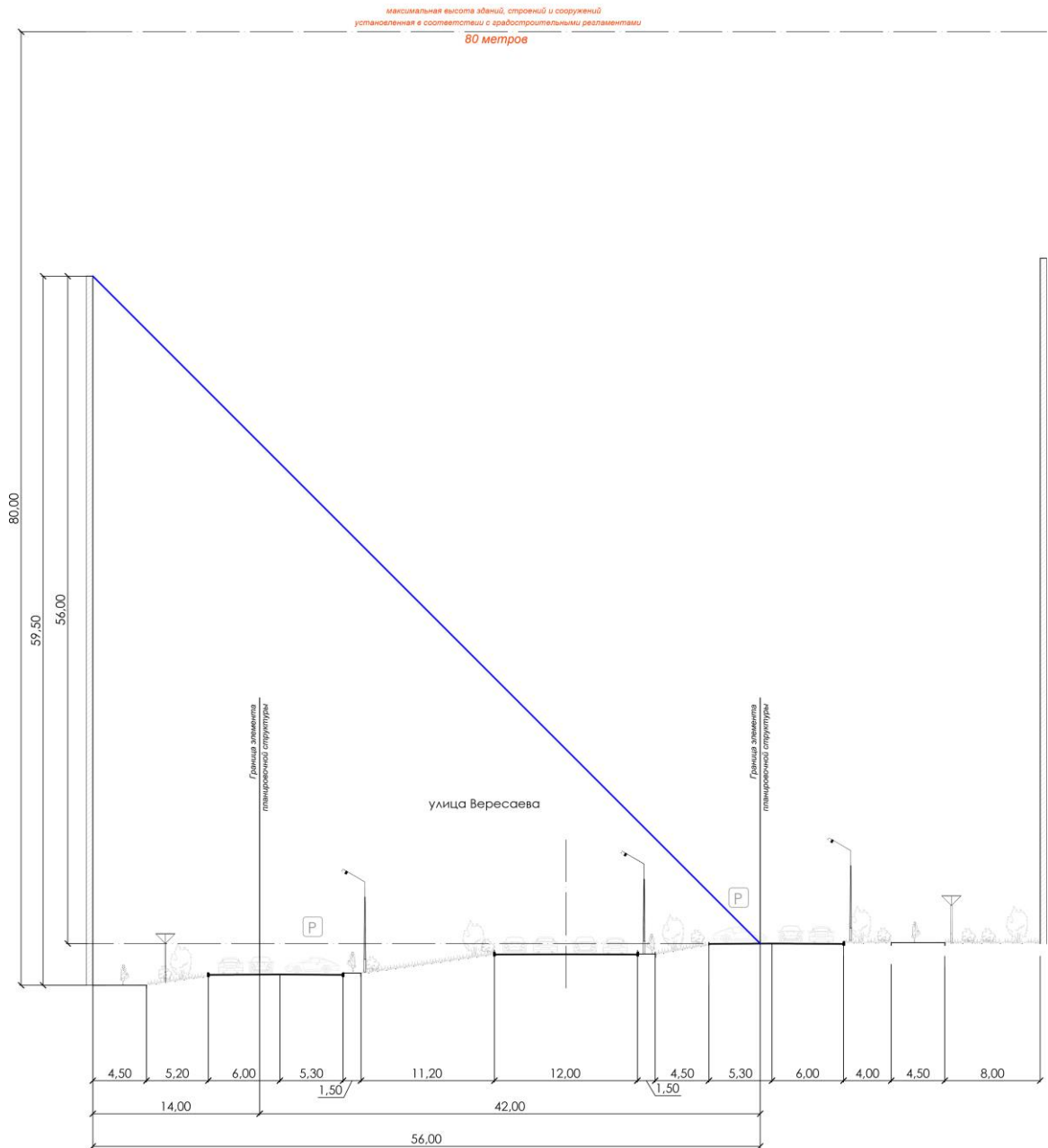
- Земельный участок частично попадает в границы зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

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

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

линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной в составе градостроительных регламентов территориальной зоны, в границах которой располагается проектируемый объект капитального строительства.

Проектная документация полностью соответствует высотным параметрам, утвержденным в рамках утвержденной документации по планировке территории.



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

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

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

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Участок проектируемых работ расположен за пределами водоохранных и прибрежно-защитных зон. Строительство объекта не будет оказывать прямого негативного воздействия на поверхностные водные объекты.

При эксплуатации объекта при соблюдении проектных решений не ожидается ухудшения качественного состояния земель в районе работ.

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

В рамках разработки варианта архитектурно-планировочного решения застройки проектом предусмотрено - создание инфраструктуры непрерывного прогулочно-рекреационного, пешеходного пространства, соединяющего между собой все формируемые группы жилых домов и объект социальной инфраструктуры.

в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);

В соответствии с градостроительным регламентом (Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы решением №605 от 21.12.2018 заседание №33 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону») земельный участок расположен в границах территориальной зоны – зона общественно-жилой застройки (ОЖ).

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-1543-0 от 11.08.2023г. основные виды разрешенного использования земельного участка –многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6); среднеэтажная жилая застройка (код 2.5); хранение автотранспорта (код 2.7.1);

Описание видов разрешённого использования:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

Среднеэтажная жилая застройка - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение;

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

размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2,4.9;

Предоставление коммунальных услуг - размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

Планировочная структура и объемно-пространственная композиция отвечает требованиям проекта планировки территории, утвержденным постановлением администрации города Ростов-наДону №735 от 02.08.2023г., земельный участок расположен в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

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

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

- этап строительства 1.1 – многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 корпус 2; Подземная автостоянка Литер 1 корпус 4;
- этап строительства 1.2 – многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 корпус 1;
- этап строительства 1.3 – многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 корпус 3.

На момент сдачи в эксплуатацию этапа 2.1 предполагается строительная готовность этапа 1.2 и 1.3 до отм. 0,000 включительно. В виду того, что сдача объектов в эксплуатацию ведется поочередно, а благоустройство ведется комплексно единым пространством, проектом не предусмотрено разделение дворового благоустройства на этапы и на момент ввода в эксплуатацию объекта этапа строительства, все внутриворовое благоустройство уже будет выполнено.

Красные линии указаны на основании данных ГПЗУ в соответствии с проектом планировки территории.

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

В соответствии с требованиями Приложения №1 градостроительного плана земельного участка:

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

Проектом принята площадь застройки подземной части 7476,30 м², что составляет 65% площади земельного участка.

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

Проектом принята площадь застройки 3892,96 м², что составляет 35,1% площади земельного участка.

- Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

Границы земельного участка входят в территорию, в отношении которой разработана документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), утвержденная Постановлением главы Администрации города Ростова-на-Дону от 02.08.2023г. №735 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: западная и юго-западная границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:15, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:329». В соответствии с п. 5.2. не менее 15% озеленения земельного участка должно размещаться на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения, кроме земельных участков выделенных на основании документации по планировке территории, для которых допускается принимать менее 15% озеленения земельного участка. Проектом предусмотрено комплексное благоустройство всей территории, с высадкой деревьев в том числе и на кровле подземного паркинга, где озеленение территории не менее 15%, в соответствии с обоснованием, отраженным в документации по планировке территории. Письмом от 29.03.2023г. №59.2.1/1934 проект озеленения территории в границах проекта планировки согласован с Комитетом по охране зеленых насаждений Администрации города Ростова-на-Дону.

№ п/п	№ участка /площадь	№ объекта по проекту планировки территории	Озеленение земельного участка	
			Необходимо(м ²) 15% от площади земельного участка, в т.ч. //в открытом грунте 15% от норматива озеленения	Принято(м ²), в т.ч. //на кровле автостоянки //в открытом грунте
1.	61:44:0030303:329 / 11085,00 м ²	1/1	1662,75 // 249,41 (15%)	784,42 //329,10 //455.32
2.		1/2		314,63 //130.67 //183.96
3.		1/3		1048,60 //434.97

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

				//613.63
	ИТОГО			2147,65 //894,74 (41,7%) //1252,91 (58,3 %)

Пунктом 5.1 Статьи 25 Правил к озеленению земельного участка отнесены части земельного участка, которые покрыты зелеными насаждениями (деревьями, кустарниками и травянистой растительностью).

В проекте площадь озеленения составляет 2147,65 кв.м, что составляет 19,3% площади земельного участка.

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

При разработке документации по планировке территории (постановление администрации №735 от 02.08.2023 г.), был выполнен расчет суммарной площади застройки, который в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры в рамках формируемого квартала жилой застройки составляет 41,0 %.

- Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоэтажной жилой застройке (код 2.6) для размещения помещений обслуживания жилой застройки в границах территориальной зоны ОЖ должна быть не более 15% от площади жилого дома. Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в среднеэтажной жилой застройке (код 2.5) для размещения помещений обслуживания жилой застройки в границах

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

территориальной зоны ОЖ должна быть не более 20% от площади жилого дома.

Проектируемая площадь встроенных помещений Литера 1 корпуса 1 составляет 452,30 кв.м, что составляет 4 % от общей площади жилого дома (11293,80 кв.м).

Проектируемая площадь встроенных помещений Литера 1 корпуса 2 составляет 904,30 кв.м, что составляет 13,9 % от общей площади жилого дома (6478,20 кв.м).

Проектируемая площадь встроенных помещений Литера 1 корпуса 3 составляет 1721,70 кв.м, что составляет 11,3 % от общей площади жилого дома (15263,80 кв.м).

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

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

№	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Площадь в границах благоустройства участка	14989,43	
	Площадь земельного участка № 61:44:0030303:329	11085,00	100
	Площадь участка в границах дополнительных работ по благоустройству ЗУ с КН 61:44:0030303:335*	3904,43	
2	Площадь застройки, в том числе	3892,96	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0030303:329	3892,96	35
	- в границах дополнительных объемов по благоустройству ЗУ с КН 61:44:0030303:335	0	
3	Площадь покрытий, в том числе	8172,27	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0030303:329	5105,71	46
	- в границах дополнительных объемов по благоустройству ЗУ с КН 61:44:0030303:335	3127,88	
4	Площадь озеленения участка: в том числе	2921,53	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0030303:329	2086,33	19
	- в границах дополнительных объемов по благоустройству ЗУ с КН 61:44:0030303:335	773,88	

** Работы по дополнительному благоустройству будут выполняться в соответствии с проектом по планировке территории утвержденным Постановлением администрации города Ростов-на-Дону №735 от 02.08.2023г., в рамках полученного разрешения на использование земельного участка без предоставления в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4.12.2014г. №1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной*

Инв. № подл. | Подп. и дата | Возм. инв. | Инв. № дубл. | Подп. и дата

собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» до начала производства работ по благоустройству.

Схема организации примыканий и размещения парковочного пространства согласована в рамках полученных технических условий от 23.08.2023 №132/23/218.

д) обоснование и описание 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;

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

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

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

Так же инженерная подготовка территории включает в себя:

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

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

В настоящее время вся рассматриваемая территория занята существующей древесно-кустарниковой растительностью, имеются навалы грунта. Территория не облагорожена и имеет явно криминогенный вид. Есть изрытости, что говорит о возможном начале хозяйственного освоения рассматриваемой территории.

Территория имеет сложный рельеф. Уклон в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки колеблются от 59.08 м до 63.00.

Сеть инженерных коммуникаций представлена подземными линиями электрических сетей, канализации бытовой и ливневой, водоснабжения, связи и газоснабжения, которые проходящих вдоль восточной границы участка, а также транзитом пересекают участок посередине и подходят к расположенными в левой части территории объектам инженерного обеспечения. Растительность представлена зарослями отдельно стоящими акации, вяза, тополя. и кустарниками.

В соответствии с отчетом по инженерно-геологическим изысканиям, выполненных ООО БКиГ «Донгеосервис» При бурении скважин в ноябре-декабре 2022 г. подземные воды установились на глубинах 6,10-10,70 м, абс. отметки 50,93 – 51,70 м. Подземные воды приурочены к глинистым грунтам. Питание водоносного горизонта за счет атмосферных осадков. По данным

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	23010 – 1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						13

треста «РостовДонТисиза» сезонные колебания уровня подземных вод составляют 1,0-1,5м.

По совокупности инженерно-геологических условий (геоморфологическое положение, стратиграфолитологические особенности отложений, глубина залегания подземных вод) участок отнесен к III категории сложности инженерно- геологических условий для строительства. При проектируемой глубине заложения фундаментов до 18,00 м, участок изысканий является подтопляемым. Согласно СП 11-105-97 ч. II прил. И участок изысканий в районе скважин 18, 19, 20, 25, 28-37 с учетом глубины заложения фундаментов относится к III-A - неподтопляемые в силу геологических, гидрогеологических, топографических и других естественных причин. Участок изысканий в районе скважин 1-17, 21-24, 26, 27, 38-40 с учетом глубины заложения фундаментов относится к II-потенциально подтопляемые в результате длительных климатических.

По итогам сейсмического микрорайонирования и совместного анализа всего комплекса данных (инженерно-геологических, инструментальных геофизических исследований), с учетом уточненной исходной сейсмичности, определенной по карте ОСР-2015-А, с округлением до десятой доли балла площадка характеризуется сейсмической интенсивностью 6,1 баллов. Рекомендуются при проектировании принять именно это значение. Нормативная глубина промерзания грунтов в соответствии с СП 22.13330.2016 составляет: 0,65 м.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

В соответствии с проектом плана организации рельефа на территории проектируемого участка предусмотрена насыпь земляных масс до проектных отметок в увязке с отметками прилегающих территорий. В пределах искусственных покрытий и зон озеленения выполняются корыта в соответствии с конструктивными разрезами и пояснениями по озеленению.

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

- Природных условий
- Строительных и технологических требований
- Размещения транспортных путей
- Условий организации стока поверхностных вод
- Минимального объема земляных работ.

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

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

Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации.

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

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

ж) описание решений по благоустройству территории;

В рамках освоения данной территории благоустройству подлежит земельный участок с КН 61:44:0030303:329, а так же территория дополнительного благоустройства, в которую входят земли до разграничения собственности вдоль ул.Вересаева и часть земельного участка с КН 61:44:0030303:335. В границах дополнительного благоустройства планируется размещение проездов, элементов озеленения, пешеходных дорожек, стоянок автомобилей, являющихся элементами благоустройства в соответствии с п.8.2 СП 476.1325800.2020. Работы по дополнительному благоустройству будут выполняться в соответствии с проектом по планировке территории утвержденным Постановлением главы Администрации города Ростов-на-Дону №735 от 02.08.2023г., в рамках получения разрешения на использование земельного участка без предоставления в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4.12.2014г. №1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» до начала производства работ по благоустройству.

Проектом предусмотрены следующие решения по благоустройству территории:

- покрытие проездов и плоскостных автостоянок запроектировано асфальтобетонным;
- покрытие тротуаров запроектировано плиточное;
- дворы запроектированы «без машин», с доступом спецтранспорта по тротуарам с возможностью проезда машин с укрепленным плиточным покрытием;
- площадки для занятия физкультурой запроектированы с резиновым покрытием;
- детские площадки запроектированы из гальки;

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

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

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

При устройстве съездов их продольный уклон выполнен не более 1:20 (5%), в соответствии с п.5.1.8. СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Перепад высот между нижней гранью

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

съезда и проезжей частью не превышает 0,005 м. Высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок следует принята не менее 0,05 м.

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

В соответствии с проектом планировки территории (постановление администрации №735 от 02.08.2023 г.) расчетное количество населения на рассматриваемой территории принято из расчета 40 м² на человека.

Для Литера 1 корпус 1 население составит:

$$7286,30/40 = 182 \text{ человека, где}$$

- 7286,30 – общая площадь квартир Литер 1 корпус 1;

Для Литера 1 корпус 2 население составит:

$$2908,20/40 = 73 \text{ человека, где}$$

- 2908,20 – общая площадь квартир Литер 1 корпус 2;

Для Литера 1 корпус 3 население составит:

$$9723,40/40 = 243 \text{ человека, где}$$

- 9723,40 – общая площадь квартир Литер 1 корпус 3;

Итого для Литера 1 корпус 1, корпус 2 и корпус 3 население составит:

$$182+73+243 = 498 \text{ человек.}$$

Расчет площадок.

В соответствии с п.6 статьи 25 ПЗЗ города Ростова-на-Дону, в редакции от 25.10.2022 года, минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, составляет 10% от площади земельного участка. Площадь проектируемого земельного участка 11085,00 кв. м, соответственно минимальная площадь площадок благоустройства для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна составлять не менее 11085,80 кв.м.

Наименование площадки	Площадь участка, кв.м	Количество, кв.м	
		Нормативное*	Проектное
Для игр детей	11085,00	199	435
Для отдыха взрослых		50	192
Для занятий физкультурой		249	726

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

Проектом принято 1353,00 кв.м площадок благоустройства, что составляет более 10% площади участка и соответствует нормативам.

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

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

Расчет количества контейнеров бытовых отходов.

В соответствии с «Нормативами накопления твердых коммунальных отходов на территории Ростовской области» постановление министерства ЖКХ Ростовской области (с изменениями по 26.11.2021), количество твердых бытовых отходов на 1 человека проживающего в многоквартирном жилом доме, составляет 3,03 м³/год, следовательно для литеры 1 корпус 1, корпус 2, корпус 3 с населением 498 человек требуется:

$$498 \times 3,03 / 365 = 4,13 \text{ м}^3/\text{сутки.}$$

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

Проектом предусмотрено размещение в границах дополнительного благоустройства площадки двух площадок по 4 контейнера в непосредственной близости от жилых домов на расстоянии не более 100 м и не менее 20 м. С целью предотвращения на территории массового скопления птиц, все контейнеры выполнены с крышками, удобными для открывания и транспортировки контейнеров.

Расчет количества парковочных мест.

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 2.3. статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, для жилых домов уровня комфорта «Бизнес-класс», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) составляет - 270 мест /1000 чел.

Для жильцов Литеры 1 корпус 1, корпус 2 и корпус 3 требуется:

$$498 \times 270 / 1000 = 134 \text{ мест для постоянного хранения автотранспорта, где } 498 - \text{ количество человек Литеры 1 корпус 1, корпус 2 и корпус 3.}$$

Проектом предусмотрено размещение 134 машиномест в подземной автостоянке Литеры 1 корпус 4.

Для жилых домов уровня комфорта «Бизнес-класс», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа составляет – 45 мест /1000 чел., где для планируемого населения в 498 человек требуется:

Итого для Литеры 1 корпус 1, корпус 2 и корпус 3 требуется мест для постоянного хранения автотранспорта:

$$498 \times 45 / 1000 = 22 \text{ места.}$$

Проектом предусмотрено размещение 22 машиномест на открытых площадках в карманах улиц и дорог, в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров.

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

Для временного хранения автомобилей посетителей МКД, встроенных и пристроенных помещений необходимо размещение 80 парковочных мест, из которых:

- **30 мест временного хранения** в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 2.8 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, для жилых домов уровня комфорта «Бизнес-класс», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей составляют в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) 60 мест/1000 жителей, где для Литера 1 необходимо:

$$498 \times 60 / 1000 = 30 \text{ машиномест.}$$

Проектом предусмотрено 30 машиномест в границах благоустройства, на плоскостных автостоянках вдоль улиц и дорог.

Для жилых домов уровня комфорта «Бизнес-класс», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа составляет – 28 мест /1000 чел., где для планируемого населения в 498 человек требуется:

Итого для Литера 1 корпус 1, корпус 2 и корпус 3 требуется мест для легковых автомобилей посетителей МКД:

$$498 \times 28 / 1000 = 14 \text{ мест.}$$

Проектом предусмотрено размещение 14 машиномест на открытых площадках в карманах улиц и дорог, в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров.

- **50 мест временного хранения** в соответствии п.2.10 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, для офисных зданий и помещений (расположенных во встроенных помещениях жилых домов) в соответствии с расчетом:

Наименование ОКС	Общая площадь помещений общ. назн.	Расчетные параметры	Временные автостоянки	
			Необходимо по расчету	Принято проектом
Литер 1 корпус 1, в том числе:	452.30		5	5
3.2.3 - Оказание услуг	252,30	1 место на 200	1	1

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

СВЯЗИ (салоны сотовой связи)		м ² общей площади		
4.1 – Офисные помещения	200,00	1 место на 50 м ² общей площади	4	4
Литер 1 корпус 2, в том числе:	904,30		13	13
3.3 - Объекты коммунально-бытового обслуживания – ремонтные мастерские (1 раб мест)	304,30	1 место на 200 м ² общей площади	1	1
4.1 – Офисные помещения	600,00	1 место на 50 м ² общей площади	12	12
Литер 1 корпус 3, в том числе:	1721,70		32	32
3.2.3 - Оказание услуг СВЯЗИ (пункт выдачи CDEK, wildberries, boxberry)	221,70	1 место на 200 м ² общей площади	1	1
3.3 - Объекты коммунально-бытового обслуживания – химчистки, прачечной(пункт приема), (1 раб мест)	150,00	1 место на 1 рабочее место приемщика	1	1
3.4.1 – Поликлиники (кабинет врача терапевта и кабинет врача педиатра)	50,00	1 место на 50 посещений	1	1
4.1 – Офисные помещения	1300,00	1 место на 50 м ² общей площади	26	29
Итого	3078,30		47	50

Согласно, п. 5.2.1 СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа, где на стоянках до 100 – 5% мест с габаритами по 5.2.4.

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

Для временного хранения автомобилей маломобильных посетителей МКД, встроенных и пристроенных помещений необходимо предусмотреть 8 машиномест согласно расчета:

$80 \times 10\% = 8$ машиномест, в том числе специализированные места для транспорта инвалидов на кресле-коляске:

$80 \times 5\% = 4$ машиноместа;

Таким образом для маломобильных посетителей МКД требуется 8 мест, в том числе 4 для инвалидов на кресле-коляске.

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

Всего проектом предусмотрено **250** парковочных мест, в том числе:

- 134 парковочных места для постоянного хранения автотранспорта жильцов жилых домов в подземной автостоянке Литера 1 корпус 4;

- **22 парковочных места для постоянного хранения автотранспорта на открытых площадках в карманах улиц и дорог, в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров;**

- 30 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД, на открытых площадках в карманах улиц и дорог из них 30 машиномест расположены на территории (в том числе 3 места для маломобильных групп населения);

- **14 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД на открытых площадках в карманах улиц и дорог, в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров;**

- 50 парковочных мест для временного хранения автомобилей, требуемых для обслуживания встроенных помещений, 47 машиноместа на открытых площадках в карманах улиц и дорог (в том числе 5 мест для маломобильных групп населения) и 3 машиномест в подземной автостоянке Литера 2 корпус 4.

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

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

з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	23010 – 1 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						20

зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относится к объектам производственного назначения.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относится к объектам производственного назначения.

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

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относится к объектам производственного назначения.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;

Все заложенные в проекте решения транспортной инфраструктуры и поперечные профили улиц и дорог выполнены с учетом утвержденной документации по планировке территории (постановление администрации №272 от 10.04.2023 г.). Связь с улично-дорожной сетью города осуществляется по магистральной улице регулируемого движения ул. Берберовская.

Основное движение на рассматриваемой территории осуществляется по улицам местного значения и внутриквартальным проездам, которые обрамляют квартал по периметру. По ним осуществляются подъезд к подземному паркингу, к плоскостным парковкам, к входным группам жилых домов.

Подъезд к зданиям осуществляется со всех сторон. Пожарные проезды равноудалены от строений на 8-10 метров, ширина проезда 4,2 – 6,0 метров. Часть пожарных проездов выполнена в плиточном покрытии, ввиду того, что концепцией застройки было предусмотрено устройство дворов без машин и ограничение транспортного потока на территории.

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

Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. «Положения о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию», утвержденного Правительством Российской Федерации № 87 от 16.02.2008
2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
4. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
5. СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов.»
6. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.»
7. СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».
8. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, решение Думы от 21.12.2018 №605 (в действующей редакции);
9. «Нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Ростов-на-Дону"», решение Думы от 25.02.2020 №817.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв.№ дубл.	Подп. и дата	Взам. инв.№	Инв.№ дубл.	Подп. и дата	Подп. и дата		Лист
								23010 – 1 – ПЗ.ПЗУ	22
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
1.1	Схема застройки участка. М 1:2000	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
2.1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	План земляных масс. М 1:500	
5	План покрытий. М 1:500.	
6	Конструкции покрытий.	
7	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
8	Схема инсолирования помещений. М 1:500	
9	Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500	
10	Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500	

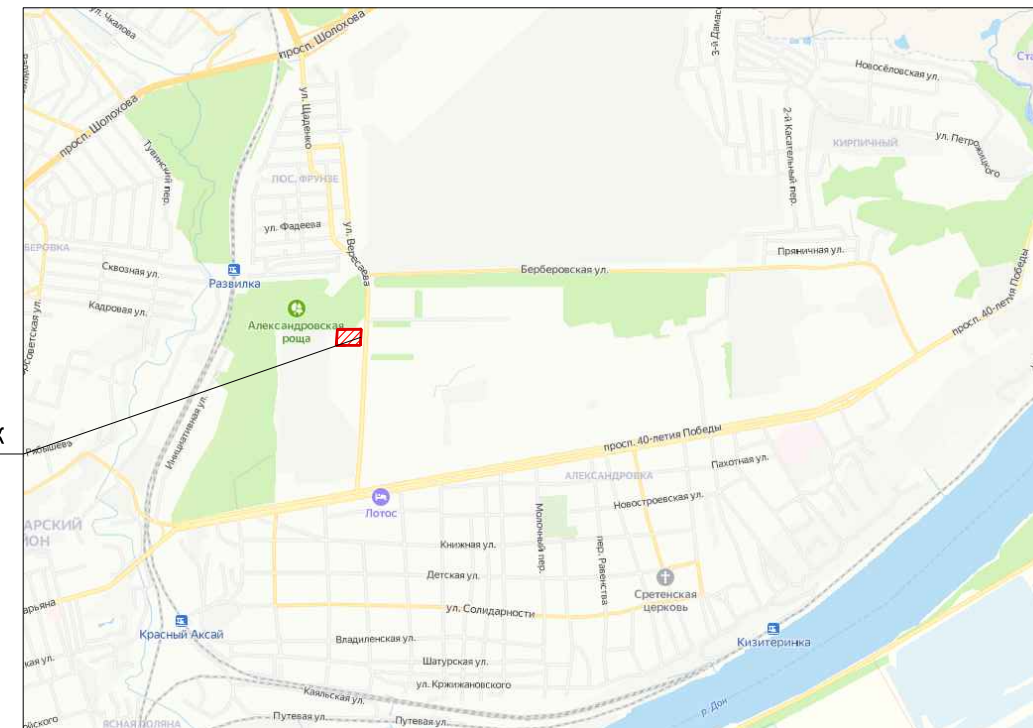
Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
<u>Ссылочные документы</u>		
ГОСТ 17608-2017	Плиты бетонные тротуарные	
ГОСТ 6665-91	Камни бортовые железобетонные	
ГОСТ 9128-2013	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон. ТУ	
ГОСТ 8267-93	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ. ТУ	
<u>Прилагаемые документы</u>		

Общие указания.

- Настоящий проект разработан на основании задания на проектирование, по договору №23010 от 15.04.2023г. «Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на Дону».
- За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа зданий и сооружений, что соответствует абсолютной отметке литер 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 - 64,30 по топографической съемке.
- Проект разработан на топографической съемке М 1:500.
- Система координат местная. Система высот Балтийская 1977г.
- Перечень видов работ, для которых необходимо составлять акты освидетельствования скрытых работ:
 - разбивка осей зданий и сооружений;
 - устройство оснований для стационарных малых архитектурных форм;
 - устройство земляного полотна тротуаров, дорожек, площадок, проездов;
 - укладка растительного грунта.
- Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами, стандартами и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Ситуационный план

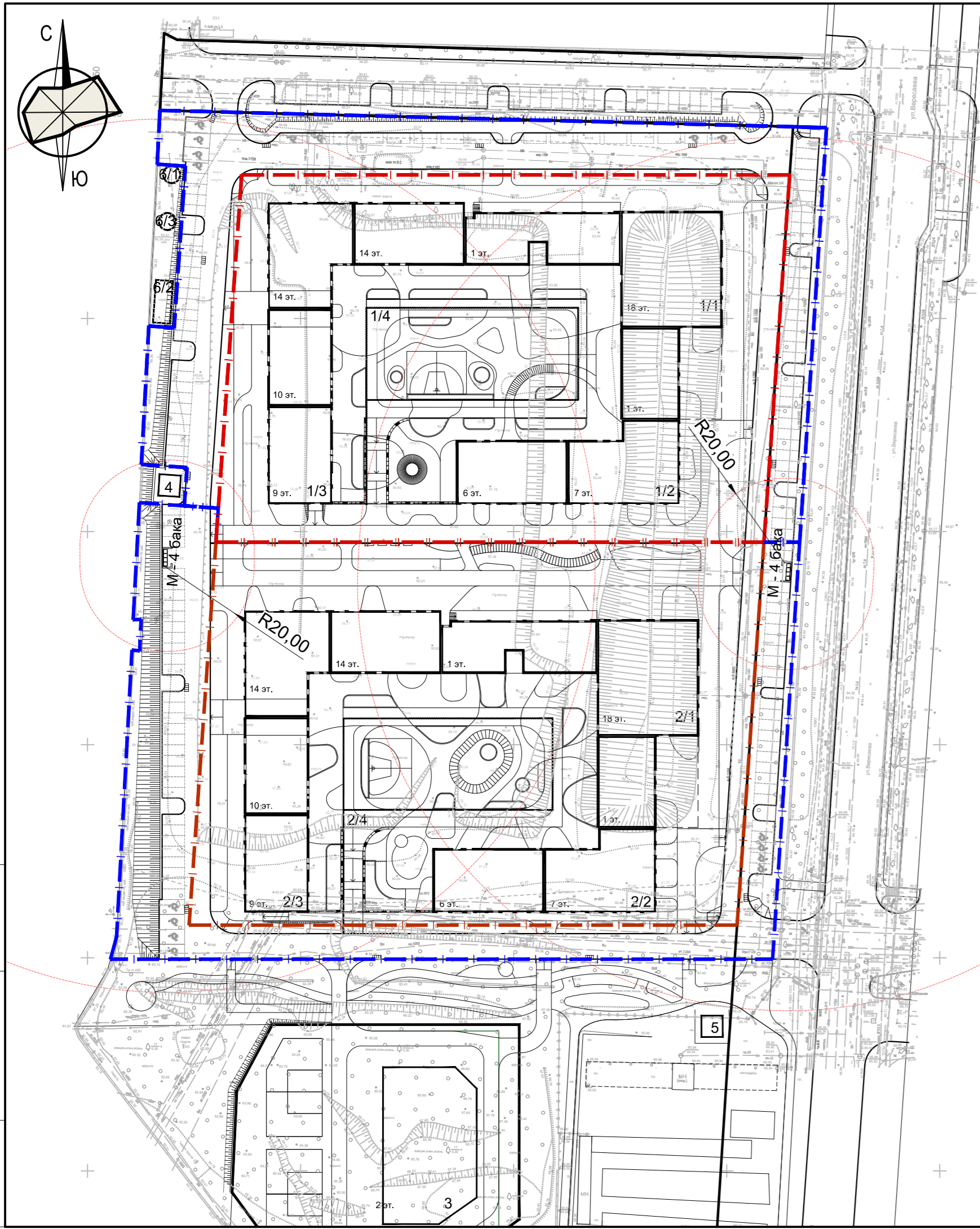


Проектируемый участок

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗАСТРОЙКЕ

Обозначение на плане	Наименование	Количество, м²	Примечание		
			всего		
	Площадь участка в границах дополнительных работ по благоустройству	3904.43			
	Площадь з.у. к.н. 61:44:0030303:329 в границах участка	11085.00			
	Площадь в границах благоустройства участка	14989.43			
	Площадь застройки,	в т.ч. :	3892.96		
	- в границах участка		3892.96		
	Площадь покрытий,	в т.ч. :	8222.37		
	- в границах участка		5105.71		
	- за границами участка		3116.66		
	Площадь озеленения,	в т.ч. :	2874.10		
	- в границах участка		2086.33		
	- за границами участка		787.77		
			23010 - 1 - ПЗУ		
			Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекрызов С.				09.23
ГАП	Черноусов А.				09.23
Ведущий. арх.	Родионова Ю.				09.23
Разработал	Ульянова А.				09.23
			Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.		
			Общие данные. Ситуационный план.		
			ООО "АТЭК" г.Краснодар		
			Стадия		
			Лист		
			Листов		
			П		
			1		

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



Расчет общего количества контейнеров

Наименование ОКС	Расчетная единица/1 человек	Норматив накопления отходов	Всего в год/м³	В сутки/м³
Литер 1	490	3,03 м³/год	1485	4
Литер 2	490		1485	4
ИТОГО	980		2969	8

Приложение:

В соответствии с «Методическими рекомендациями для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов», постановление министерства природных ресурсов и экологии РФ от 26.10.2020 N 05-25-53/28263, на территории приняты контейнеры емкостью 1,2 куб.м, который выгружается с помощью мусоровозов, всего на территории необходимо предусмотреть 7 мусорных контейнеров. С целью предотвращения на территории массового скопления птиц, все контейнеры выполнены с крышками, удобными для открывания и транспортировки контейнеров.

В соответствии с п. 6 СанПин 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", на контейнерных площадках должно размещаться не более 8 контейнеров для смешанного накопления ТКО. Проектом предусмотрено размещение в непосредственной близости от жилых домов на расстоянии не более 100 м две площадки из 4 контейнеров. Итого на территории располагается 8 мусорных контейнеров.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	наименование и обозначение
1/1	Жилой дом
1/2	Жилой дом
1/3	Жилой дом
1/4	Подземная автостоянка
2/1	Жилой дом
2/2	Жилой дом
2/3	Жилой дом
2/4	Подземная автостоянка
3	Детский сад
4	Трансформаторная подстанция
5	Трансформаторная подстанция
6/1	КНС
6/2	КНС
6/3	ЛОС

- Условные обозначения:
- - Кадастровые границы земельных участков
 - - Граница проектируемого земельного участка
 - - Граница дополнительных объемов работ по благоустройству
 - - Красные линии

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

23010 - 1 - ПЗУ							
Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		
ГИП	Чекрыжов С.	<i>С.Чекрыжов</i>	09.23				
ГАП	Черноусов А.	<i>А.Черноусов</i>	09.23				
Ведущий, арх.	Родионова Ю.	<i>Ю.Родионова</i>	09.23				
Разработал	Ульянова А.	<i>А.Ульянова</i>	09.23				
Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.					Стадия	Лист	Листов
					П	1.1	
Схема застройки участка. М 1:1000					ООО "АТЭК" г.Краснодар		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

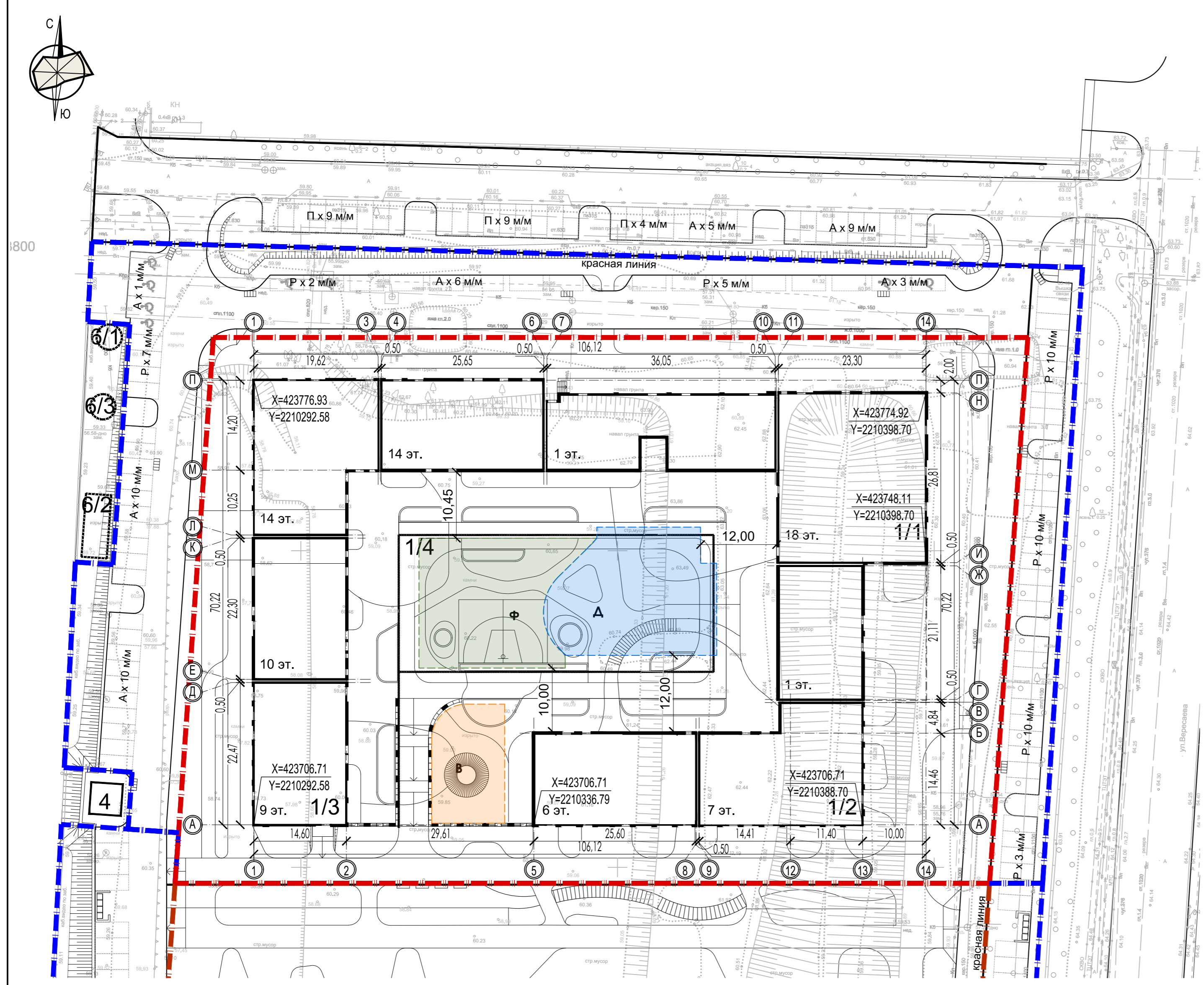
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество секций	Количество квартир	Площадь, м ²			Строительный объем, м ³		
					застройки здания	общая	встроенных помещений	здания	здания	ниже 0,000
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 2										
1/1	Жилой дом	18		136	649,60	7286,30	464,10	11757,90	37062,00	2293,20
1/2	Жилой дом	1,6,7		56	1155,10	2908,20	942,00	6478,20	22634,60	3592,60
1/3	Жилой дом	1,9,10,14		172	2054,70	9723,40	2092,40	17852,60	68190,10	9804,90
1/4	Подземная автостоянка 151м				0,00			4818,40		14425,60
	Монолитный парапет					33,56				

Расчет площадок

Поз.	Наименование площадок	Насел.	Количество, м ²		Примечание
			Нормативное	Принятое	
Д	Игры детей	498	1109	435	не менее 10% от общей площади квартала
В	Отдыха взрослых			192	
Ф	Занятия физкультурой			726	

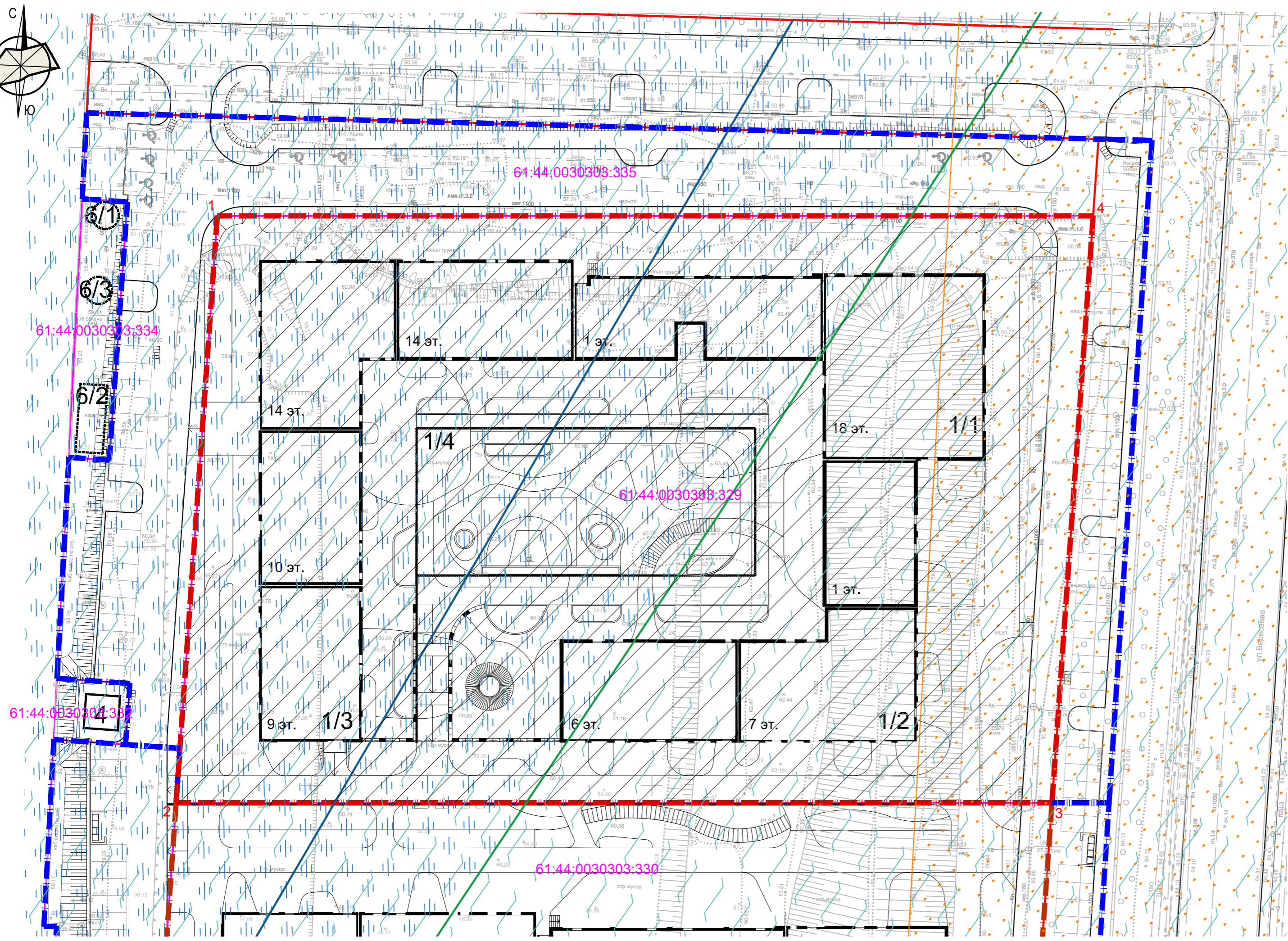
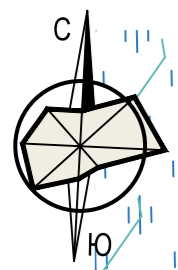
Расчет автостоянок

Поз.	Наименование автостоянок	Насел.	Количество, м/мест		Примечание
			Нормативное	Принятое	
А	Гостевые автостоянки	498	44	44	
П	Стоянки постоянного хранения		156	156	
Р	Стоянки встроенно-пристроенных помещений		50	50	


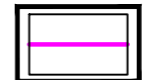
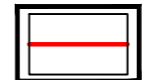

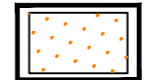

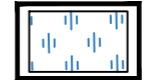




Инв. N Док. Подпись и дата Взам. инв. N

					23010 - 1 - ПЗУ				
					Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата				
ГИП	Чекрызов С.			<i>С.Чекрызов</i>	09.23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.			<i>А.Черноусов</i>	09.23		П	2	
					Ведущий. арх. Родионова Ю.				
					Разработал Ульянова А.				
							ООО "АТЭК" г.Краснодар		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

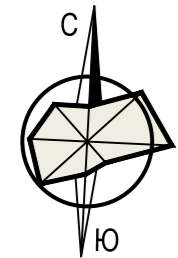
-  Границы проектируемого земельного участка
-  Границы земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
-  Красные линии
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
-  Граница зоны №2 и №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений. Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.
-  Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.
-  Приаэродромные территории аэродромов: "Батайск", "Ростов на Дону (Центральный)", "Ростов на Дону "Северный":
-  Границы внешней и конической поверхности подзоны №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов на Дону "Северный".
-  Границы секторов 14, 15 зоны конической поверхности подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов на Дону "Северный".

Каталог координат земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	423783,68	2210286,18
2	423697,48	2210280,13
3	423697,48	2210408,73
4	423783,68	2210414,78

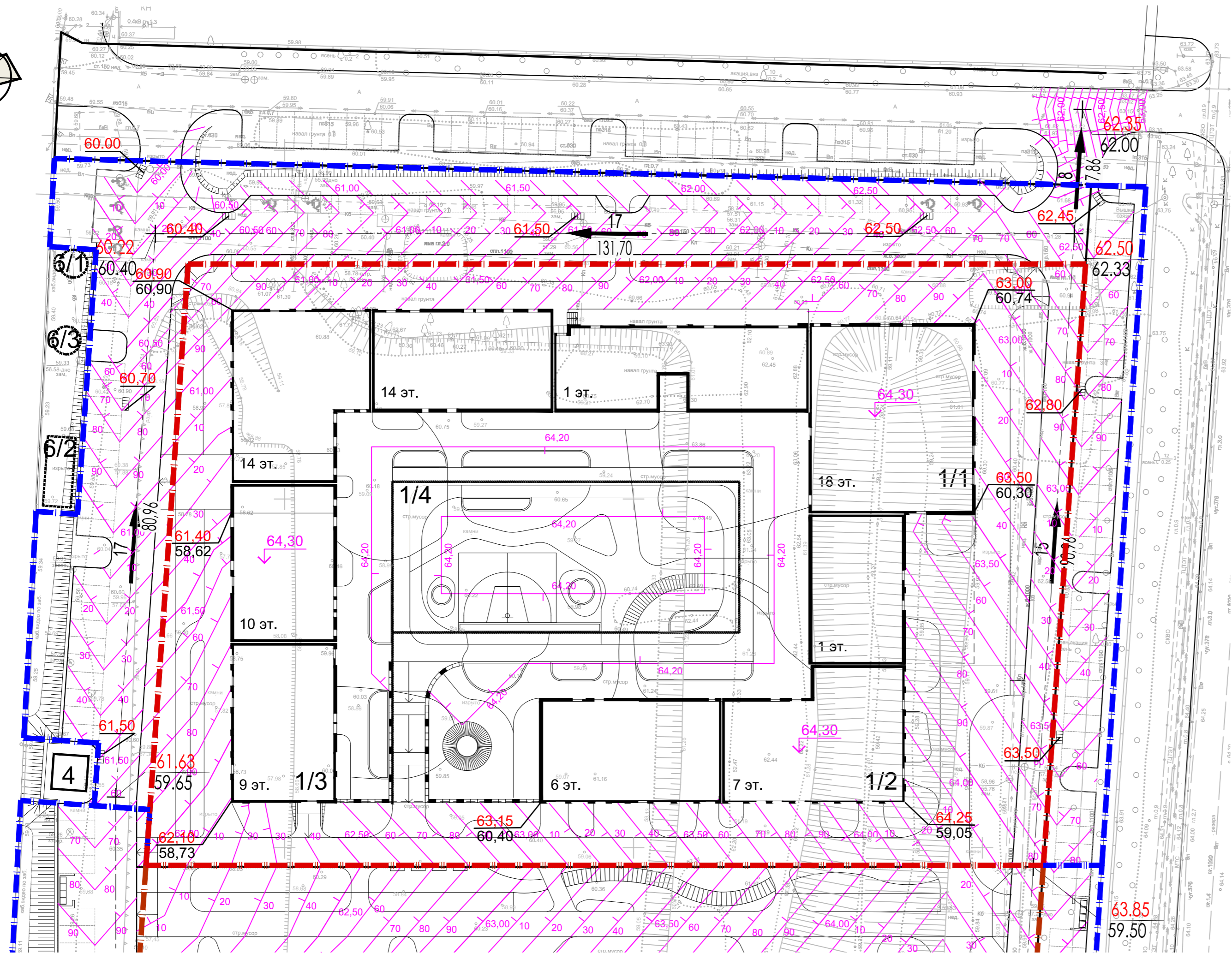
						23010 - 1 - ПЗУ			
						Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				
ГИП	Чекрыжов С.	<i>С.Чекрыжов</i>	09.23			Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.	<i>А.Черноусов</i>	09.23				П	2.1	
Ведущий, арх.	Родионова Ю.	<i>Ю.Родионова</i>	09.23			Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		
Разработал	Ульянова А.	<i>А.Ульянова</i>	09.23						

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



Условные обозначения и изображения

- 111.10 Проектная отметка
- 111.10 Существующая отметка
- 40.25 Абсолютная отметка 0.000 зданий
- 111.10 Дождеприемная решетка ливневой канализации с абсолютной отметкой



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

					23010 - 1 - ПЗУ				
					Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чекрыжов С.		<i>С.Чекрыжов</i>	09.23		П	3	
ГАП		Черноусов А.		<i>А.Черноусов</i>	09.23				
Ведущий, арх.		Родионова Ю.		<i>Ю.Родионова</i>	09.23	План организации рельефа. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		
Разработал		Ульянова А.		<i>А.Ульянова</i>	09.23				

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах благоустройства)

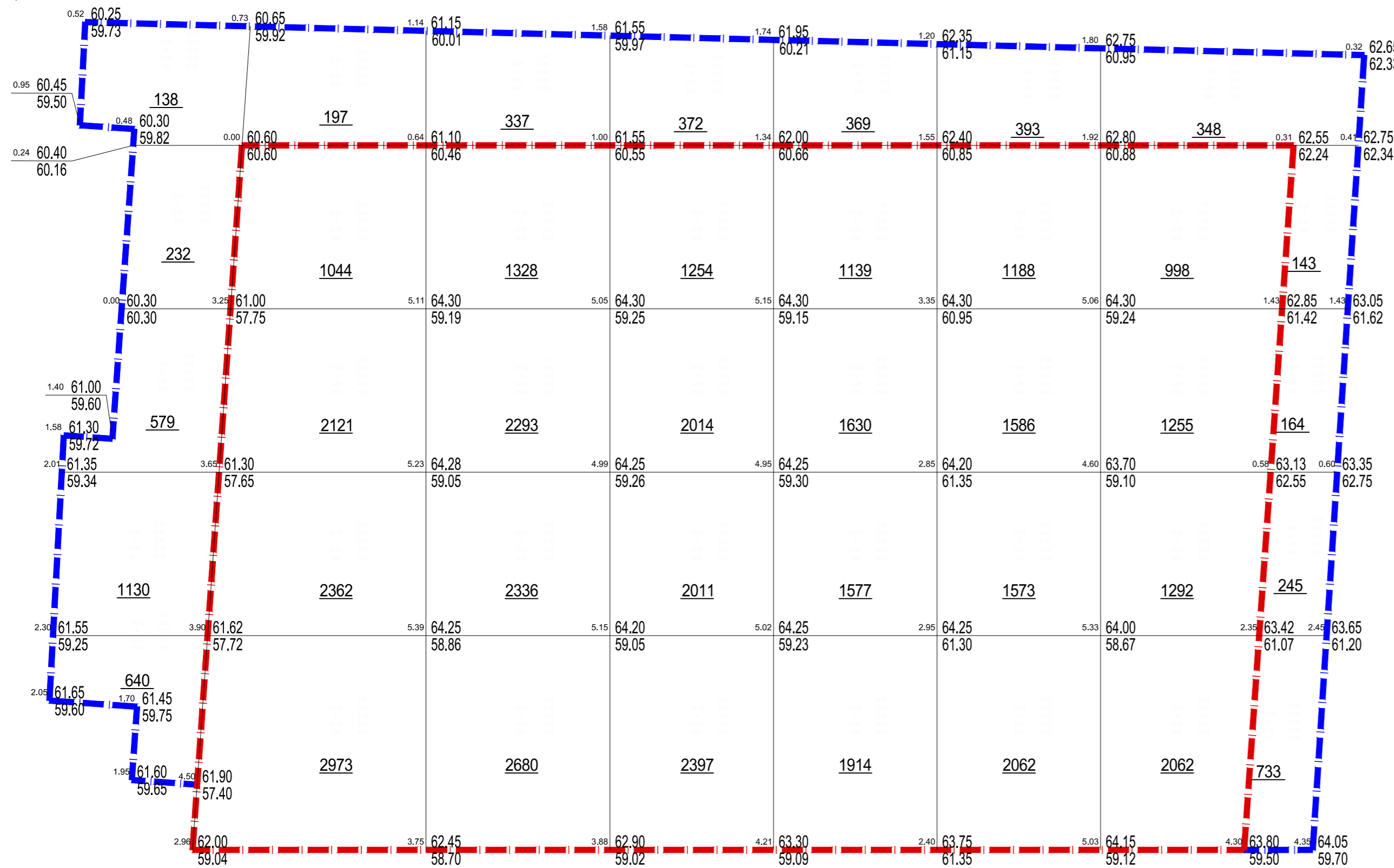
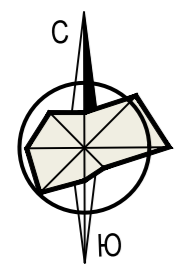
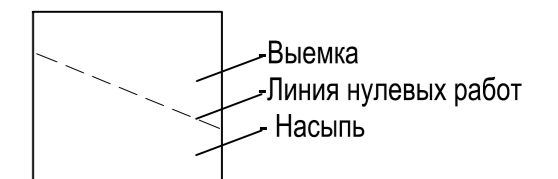
Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	43089	-	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		34535	
а) подземных частей зданий (сооружений)		30116	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		3504	
в) на участках озеленения		915	
3. Снятие плодородного слоя почвы		-	
4. Замена плодородного слоя почвы	-		
5. Поправка на уплотнение 5%	608		
ВСЕГО ГРУНТА	43697	34535	
6. Недостаток перерабатываемого грунта		9162	
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	915		
б) недостаток плодородного грунта		915	
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	44612	44612	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах доп. работ)

Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	6020	-	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		2583	
а) подземных частей зданий (сооружений)		0	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		2396	
в) на участках озеленения		187	
3. Снятие плодородного слоя почвы h=0.4		-	
4. Замена плодородного слоя почвы	-		
5. Поправка на уплотнение 5%	622		
ВСЕГО ГРУНТА	6642	2583	
6. Недостаток перерабатываемого грунта		4059	
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	187		
б) недостаток плодородного грунта		187	
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	6829	6829	

Условные обозначения.

0.70 88.70 - проектные отметки
88.00 - отметки земли



в границах доп. работ

Насыпь	2719	197	337	372	369	393	1633	Всего	6020
Выемка	-	-	-	-	-	-	-		-

в границах благоустройства

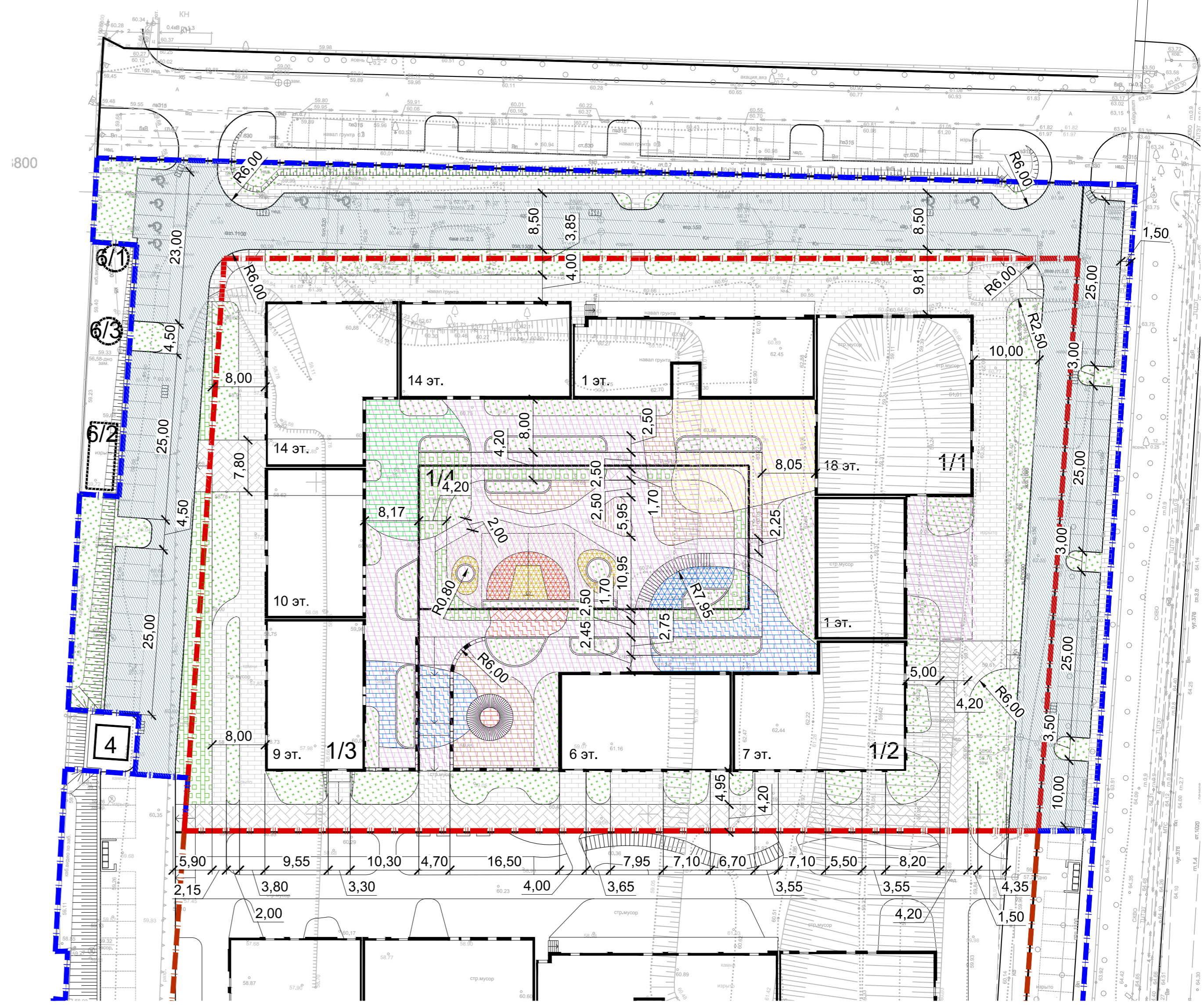
Насыпь	8500	8637	7676	6260	6409	5607	Всего	43089
Выемка	-	-	-	-	-	-		-

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

23010 - 1 - ПЗУ					
Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись Дата	
ГИП	Чекрыжов С.	09.23			
ГАП	Черноусов А.	09.23			
Ведущий. арх.	Родионова Ю.	09.23			
Разработал	Ульянова А.	09.23			
Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.			Стадия	Лист	Листов
План земляных масс. М 1:500			П	4	
ООО "АТЭК" г.Краснодар					

Ведомость тротуаров, проездов, площадок

Тип	Наименование грунта	Обозначение на плане	Площадь покрытий, м ²		Бордюр из бортового камня		
			в границах благоустройства	в границах доп. работ	тип	кол-во, м (в границах б-ва)	кол-во, м (в границах доп. работ)
1	Проезды (асфальт) по грунту		406,73	2632,45	БР-100.30.15		
2	Тротуарная плитка (серый) с возможностью проезда пожарных машин по грунту		688,15	15,63	БР-100.20.8		
3	Тротуарная плитка (серый) с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		27,11	-			
	Тротуарная плитка (синий) с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		19,59	-			
4	Тротуарная плитка (желтый) с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		32,44	-			
	Тротуарная плитка (серый) по грунту		1593,59	459,17			
5	Тротуарная плитка (серый) по стилобату		688,61	-			
	Тротуарная плитка (синий) по стилобату		182,81	-			
	Тротуарная плитка (коричневый) по стилобату		271,18	-			
	Тротуарная плитка (зеленый) по стилобату		170,92	-			
	Тротуарная плитка (красный) по стилобату		7,07	-			
	Тротуарная плитка (желтый) по стилобату		225,61	-			
6	Площадки с резиновым покрытием (серый) по грунту		-	-			
	Площадки с резиновым покрытием (коричневый) по грунту		-	-			
	Площадки с резиновым покрытием (серый) по стилобату		172,73	-			
	Площадки с резиновым покрытием (красный) по стилобату		48,99	-			
	Площадки с резиновым покрытием (желто-оранжевый) по стилобату		55,77	-			
7	Площадки с резиновым покрытием (синий) по стилобату		44,47	-			
	Площадки с галькой по грунту		-	-			
	Площадки с галькой по стилобату		-	-			
10	Покрывтие из террасной доски по грунту		-	-			
11	Покрывтие из террасной доски по стилобату		23,82	-			
12	Покрывтие с песком по грунту		-	-			
13	Покрывтие с песком по стилобату		-	-			
14	Крашенный бетон (серый) с возможностью проезда пожарной машины по грунту		29,24	9,41			
	Крашенный бетон (серый) с возможностью проезда пожарной машины по стилобату		206,50	-			
	Крашенный бетон (синий) с возможностью проезда пожарной машины по стилобату		116,60	-			
	Крашенный бетон (оранжевый) с возможностью проезда пожарной машины по стилобату		26,84	-			
	Крашенный бетон (зеленый) с возможностью проезда пожарной машины по стилобату		48,10	-			
	Крашенный бетон (коричневый) с возможностью проезда пожарной машины по стилобату		18,84	-			
Всего покрытий			5105,71	3116,66			
16	Рулонный газон по грунту		1131,15	673,56			
17	Рулонный газон по стилобату		637,42	-			
18	Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		210,91	-			
19	Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по грунту		106,85	114,21			
Итого газон			2086,33	787,77			

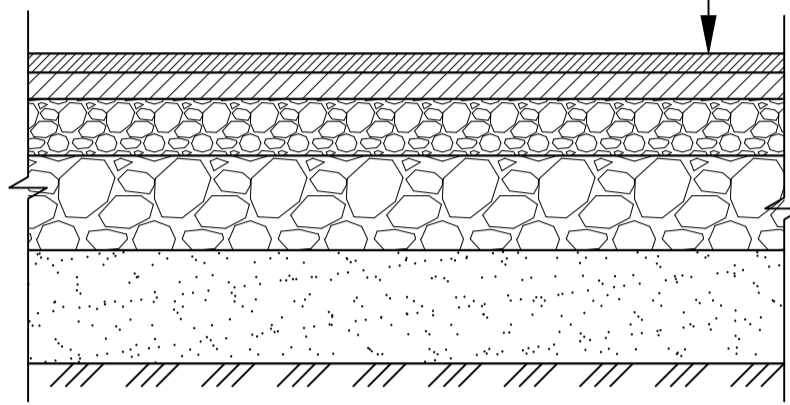


Инв. N док. Подпись и дата Взам. инв. N

					23010 - 1 - ПЗУ					
					Комплексная жилищная застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.	Стадия	Лист	Листов	
ГИП	Чекрызов С.			<i>Чекрызов С.</i>	09.23		План покрытий проездов, тротуаров, площадок. М 1:500	П	5	
ГАП	Черноусов А.			<i>Черноусов А.</i>	09.23					
Ведущий. арх.	Родионова Ю.			<i>Родионова Ю.</i>	09.23					
Разработал	Ульянова А.			<i>Ульянова А.</i>	09.23					
							ООО "АТЭК" г.Краснодар			

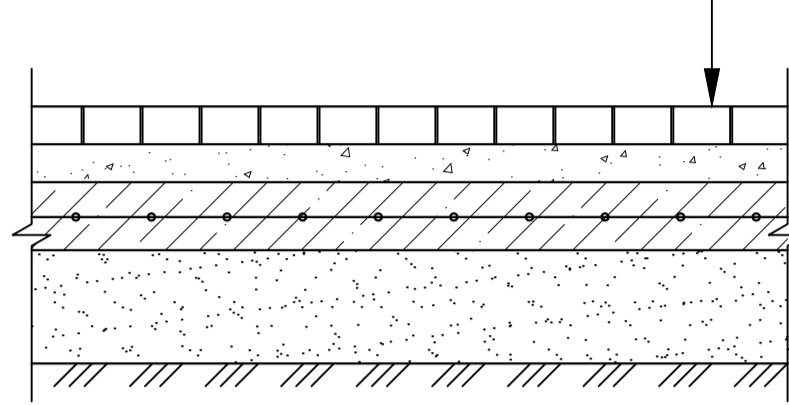
Проезды (асфальт) по грунту Тип 1

Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси ГОСТ 9128-97, тип В марки II h = 5см
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7см
 Щебень разлив битума по щебню 0,8 л/м² (фр20-40) марки 600 ГОСТ 8267-93* h = 15см
 Щебень (фр40-80(70)) марки 600 ГОСТ 8267-93* h = 25см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



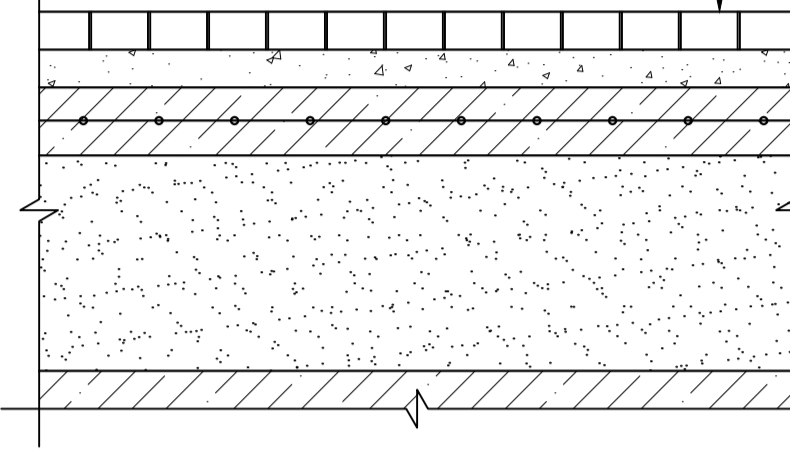
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 2

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 10см
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 10см
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 18см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



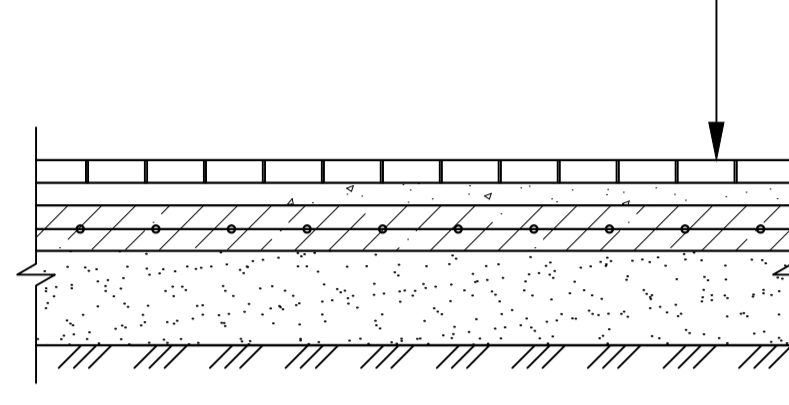
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 3

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 10см
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 10см
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 18см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 27 - 57см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



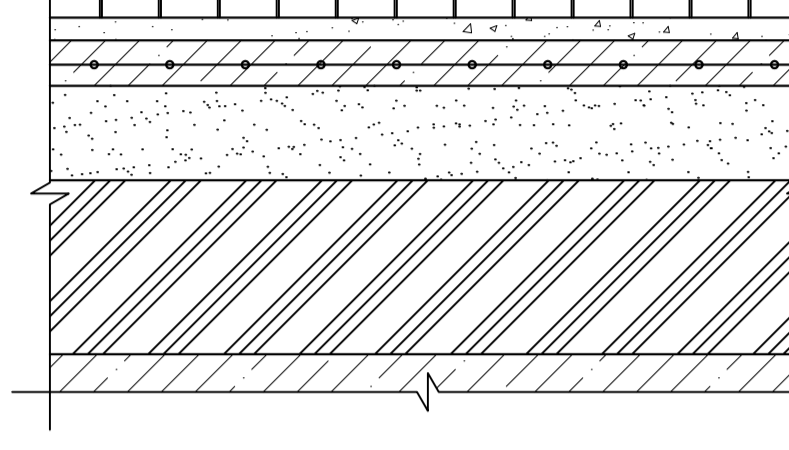
Тротуарная плитка по грунту Тип 4

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 6см
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6см
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 12см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 12см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



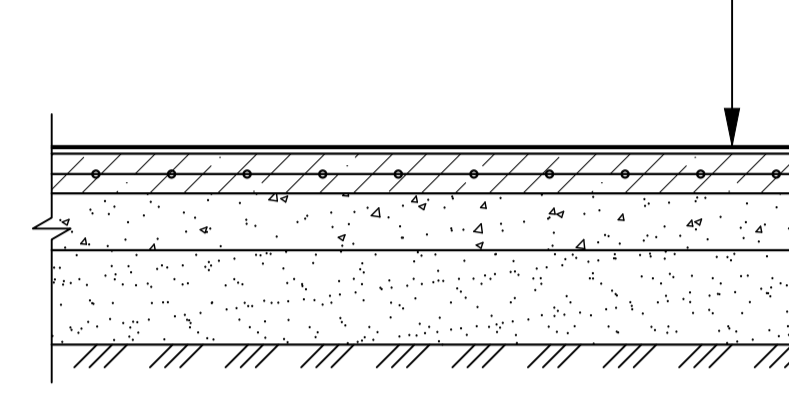
Тротуарная плитка по стилобату Тип 5

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 6см
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6см
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 12см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 12см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 11 - 41см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



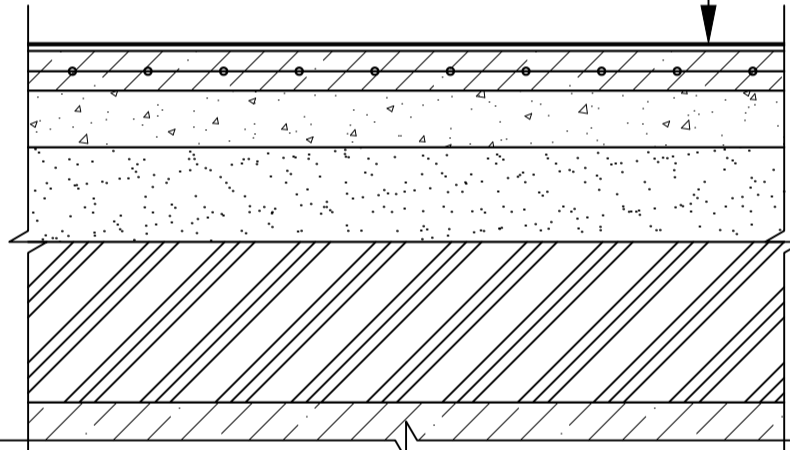
Площадки с резиновым покрытием по грунту Тип 6

Покрытие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5см
 Покрытие из черной резиновой крошки h = 3,5см
 Праймер для резинового покрытия h = 1см
 Бетон В15 по ГОСТ 26633-2015 h = 10см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 10см
 Песчано-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 15см
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут h = 25см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



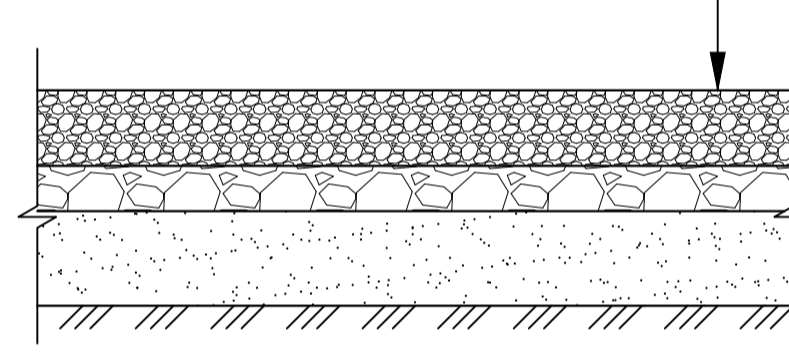
Площадки с резиновым покрытием по стилобату Тип 7

Покрытие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5см
 Покрытие из черной резиновой крошки h = 3,5см
 Праймер для резинового покрытия h = 1см
 Бетон В15 по ГОСТ 26633-2015 h = 10см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 10см
 Песчано-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 15см
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут h = 25см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 12 - 42см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



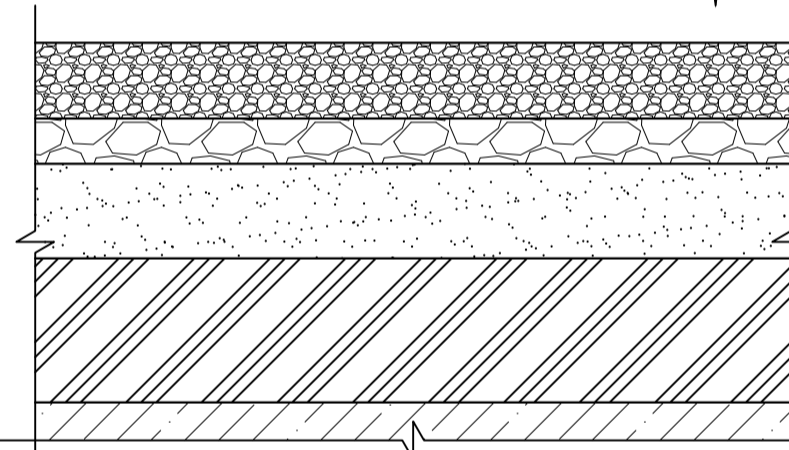
Покрытие с галькой по грунту Тип 8

Речная галька фракция 16-22 мм h = 20см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



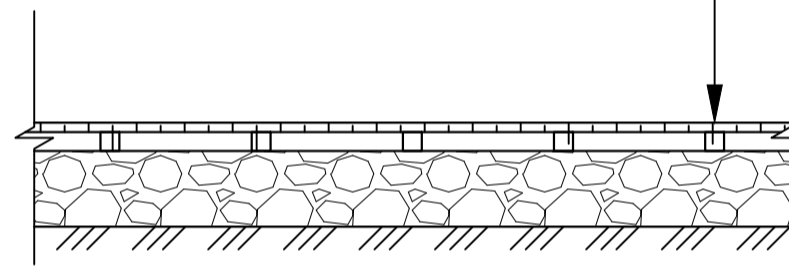
Покрытие с галькой по стилобату Тип 9

Речная галька фракция 16-22 мм h = 20см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 18 - 38см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



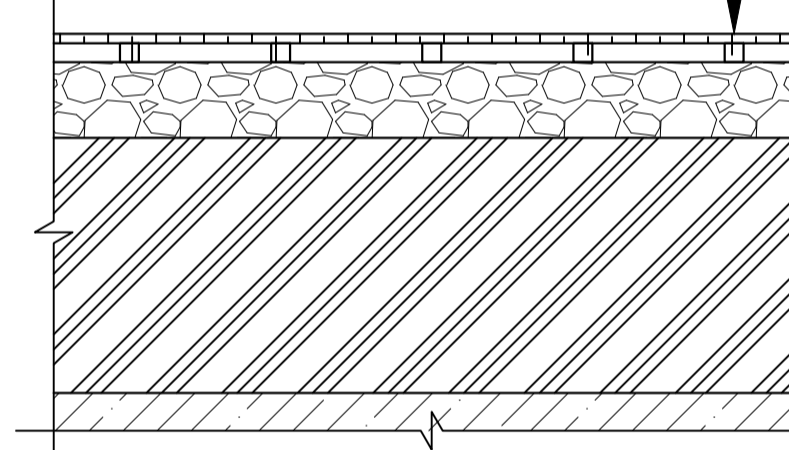
Покрытие из террасной доски по грунту Тип 10

Террасный настил h = 2,5см
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5см
 Рег. опора Элефит (ЦинКо РУС, Россия), шаг 400мм
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



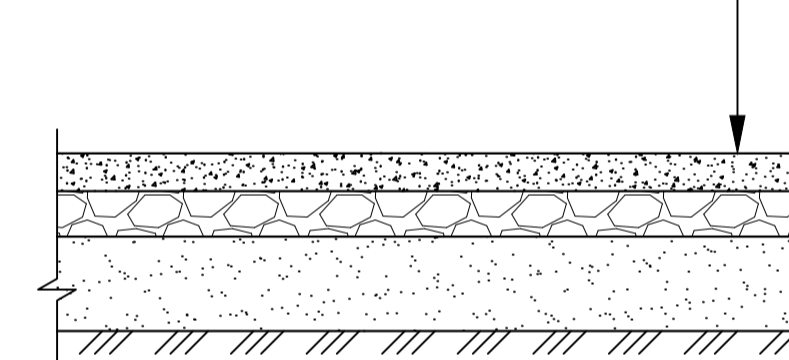
Покрытие из террасной доски по стилобату Тип 11

Террасный настил h = 2,5см
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5см
 Рег. опора Элефит (ЦинКо РУС, Россия), шаг 400мм
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 37,5 - 67,5см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



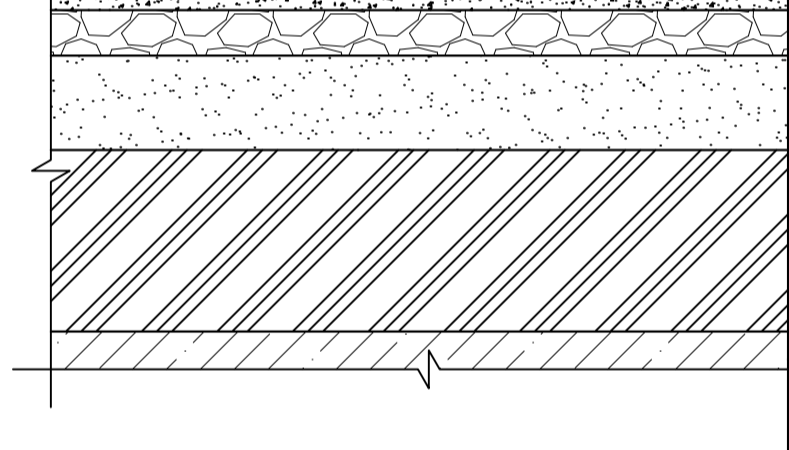
Покрытие песок по грунту Тип 12

Кварцевый песок фракция 0,2-2 h = 20см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12см
 Геотекстиль излопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



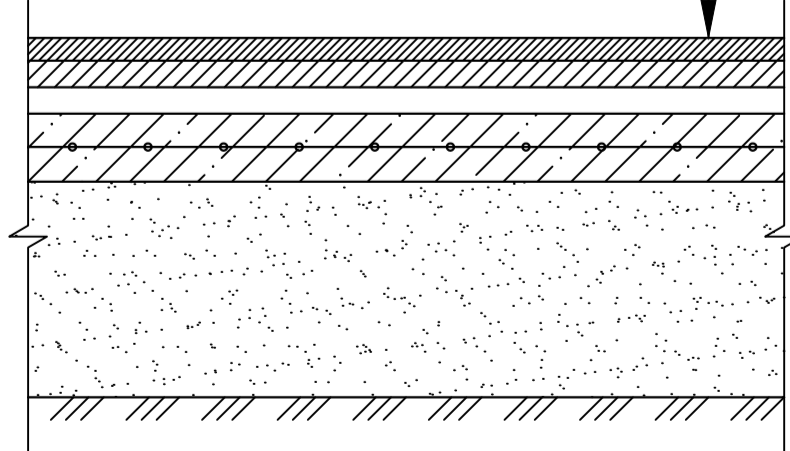
Покрытие песок по стилобату Тип 13

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



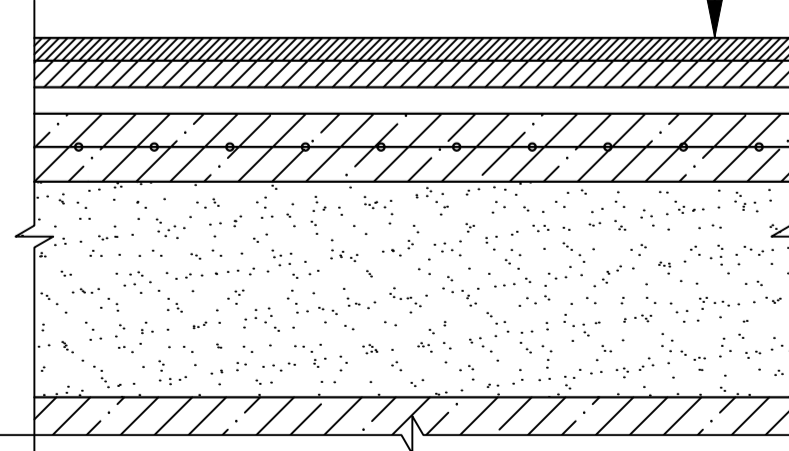
Крашенный бетон с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 14

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвет: серый) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97* h = 6см
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7см
 Песок по ГОСТ 8736-93* Кф=1м/сут h = 7см
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 18см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



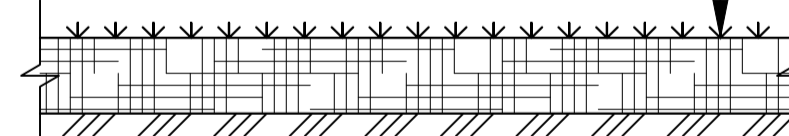
Крашенный бетон с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 15

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвет: серый, синий, оранжевый, зеленый) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97* h = 6см
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7см
 Песок по ГОСТ 8736-93* Кф=1м/сут h = 7см
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18см
 сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012 h = 18см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 52 - 72см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



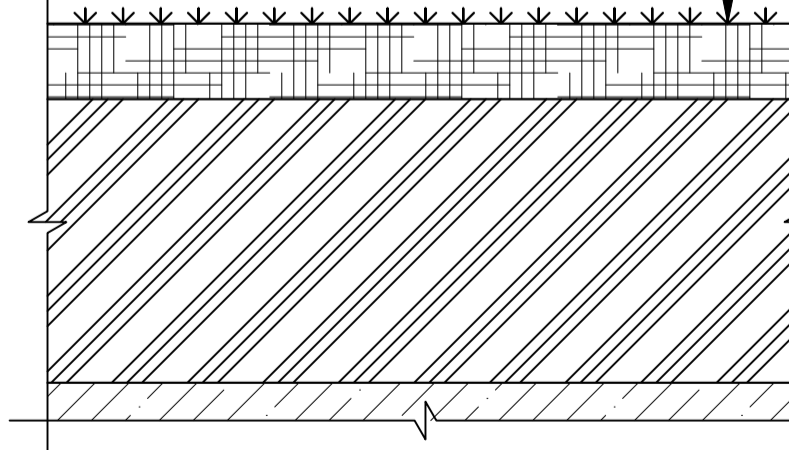
Рулонный газон по грунту Тип 16

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



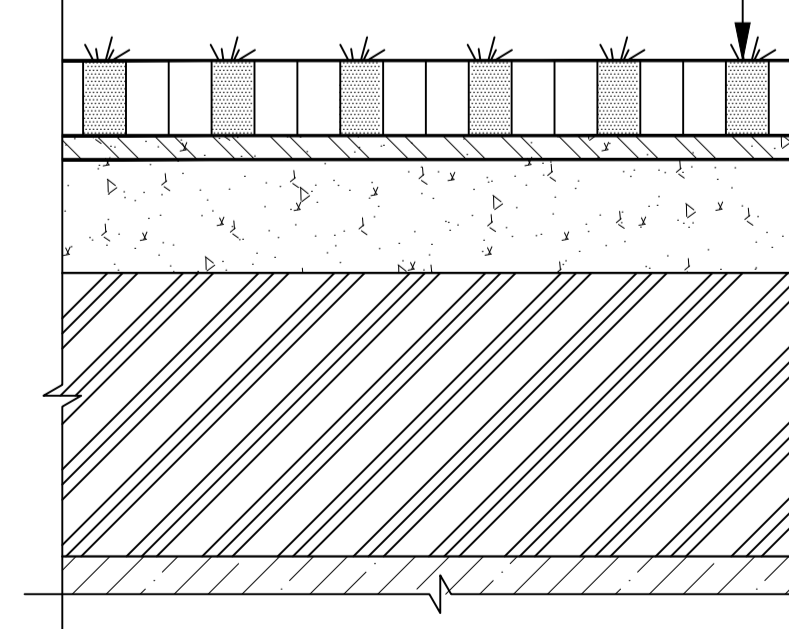
Рулонный газон по стилобату Тип 17

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



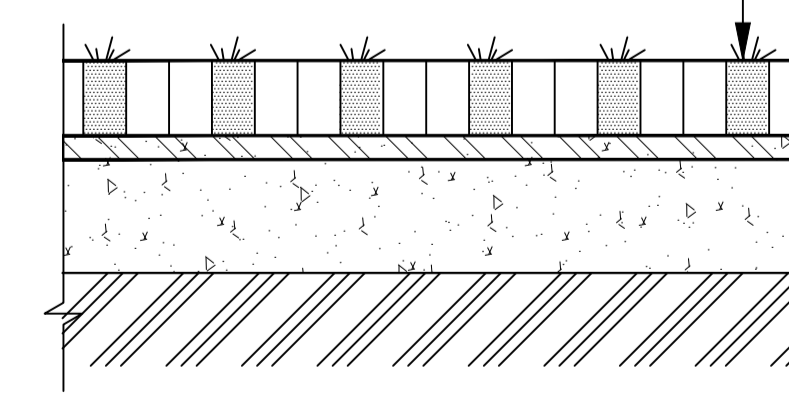
Газонная бетонная решетка возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 18

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



Газонная бетонная решетка возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 19

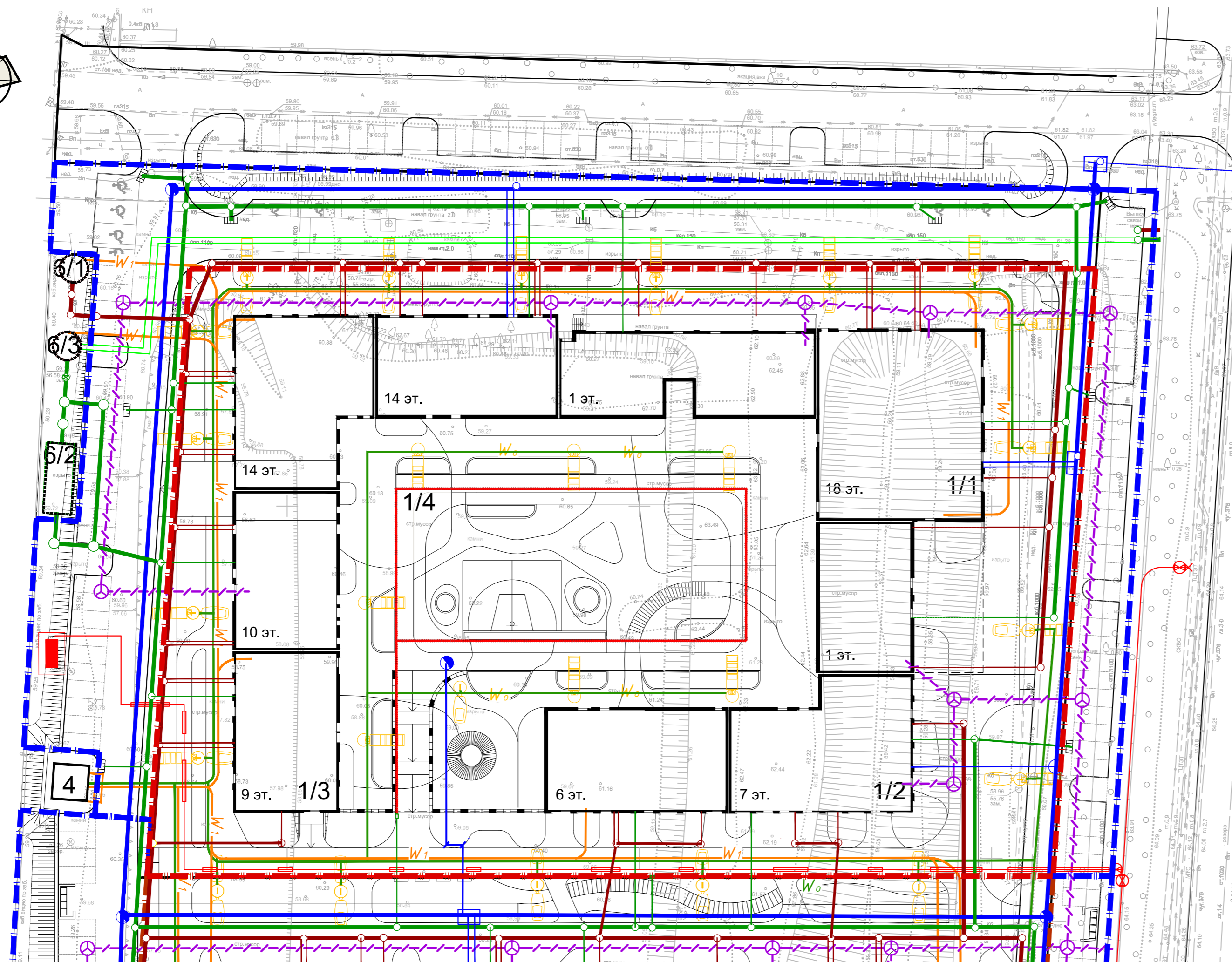
Плодородный растительный слой
 Бетонная газон. решетка ГОСТ 17608-2017 h = 10см
 Керамзитовый гравий мелк. фракции h = 6см
 Геотекстиль
 Гравийно-песчаная смесь С6 по ГОСТ 25607 h = 30см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



				23010-1-ПЗУ		
				Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересова в городе Ростов-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер I Корпус 1.2.3.4.		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата	
ГИП	Чекряков С.	08.23				Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер I Корпус 1.2.3.4.
ГАП	Чернушов А.	08.23				
Ведущий. арх.	Радионова Ю.	08.23				
Разработал	Ульянова А.	08.23				
				Конструкции покрытий.		Стадия Лист Листов
						П 6
						ООО "АТЭК" г.Краснодар

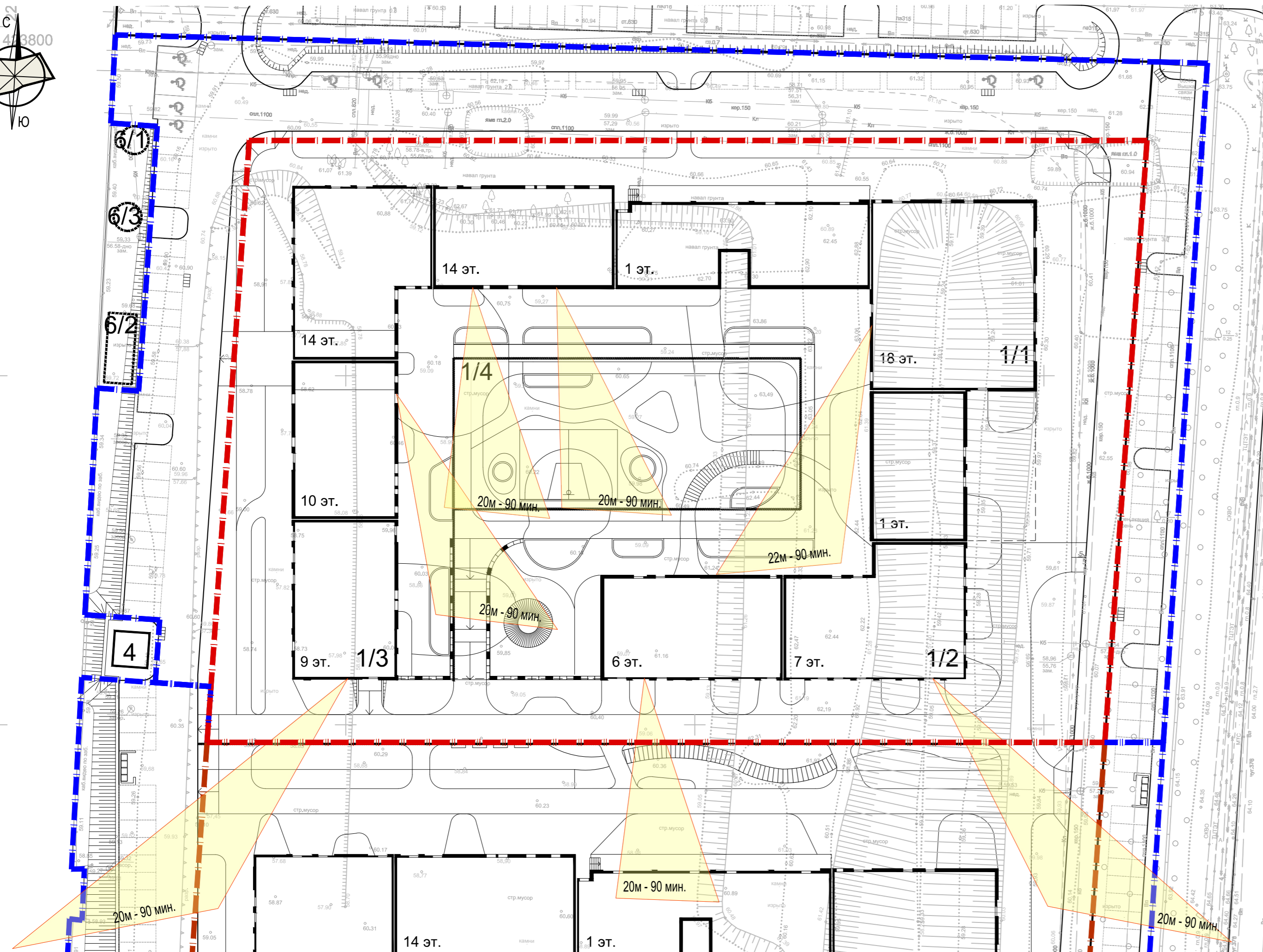
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Сети водоснабжения	
	Сети бытовой канализации	
	Сети ливневой канализации	
	Сети электроснабжения 0-4 кВ	
	Сети электроосвещения	
	Сети связи	
	Сети газоснабжения	


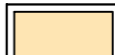
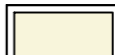
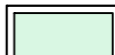




Инв. N док. Подпись и дата Взам. инв. N

					23010 - 1 - ПЗУ				
					Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чекрыжов С.			09.23		П	7	
ГАП		Черноусов А.			09.23				
Ведущий, арх.		Родионова Ю.			09.23	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		
Разработал		Ульянова А.			09.23				

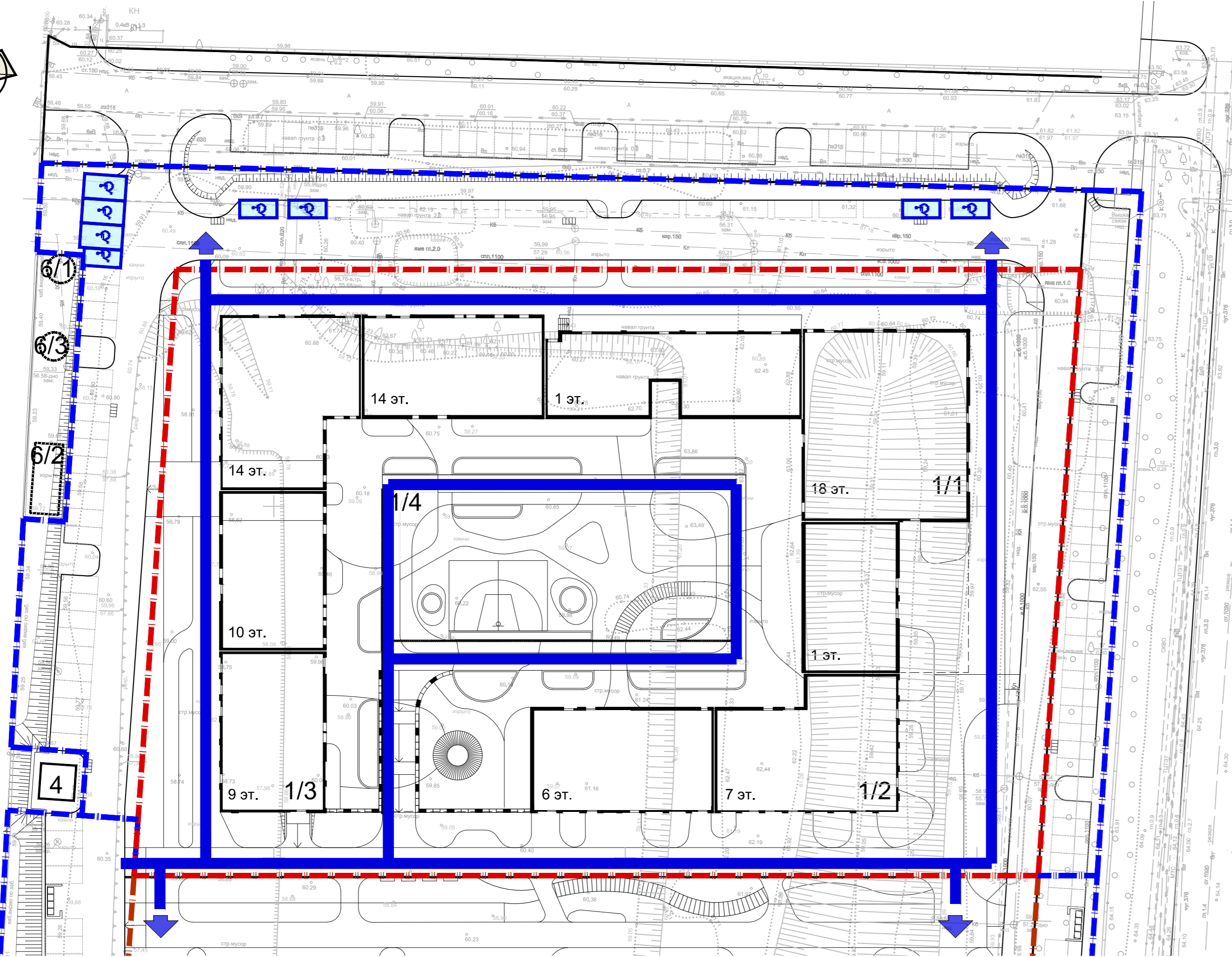
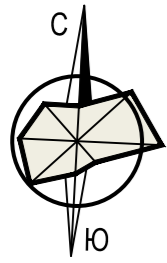


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

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

						23010 - 1 - ПЗУ			
						Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Чекрыжов С.			09.23	  		П	8	
Ведущий, арх.	Родионова Ю.			09.23			Схема инсолирования помещений. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар	
Разработал	Ульянова А.			09.23					

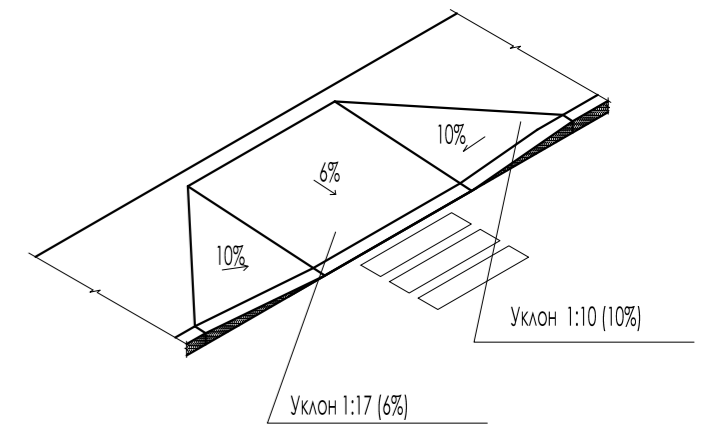
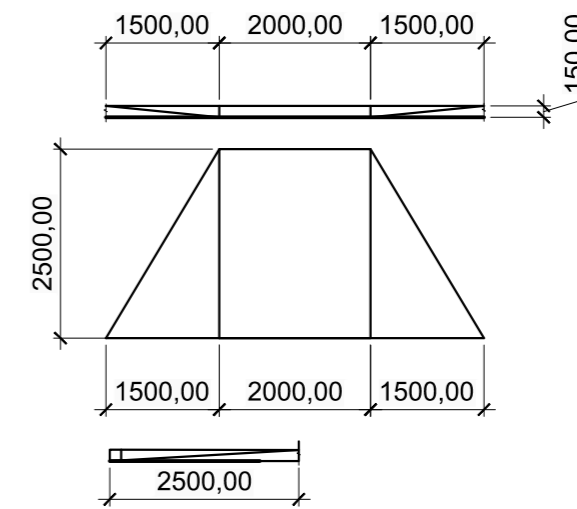


Условные обозначения

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

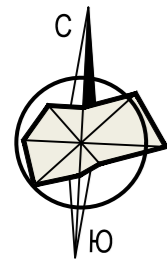
Примечание:

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

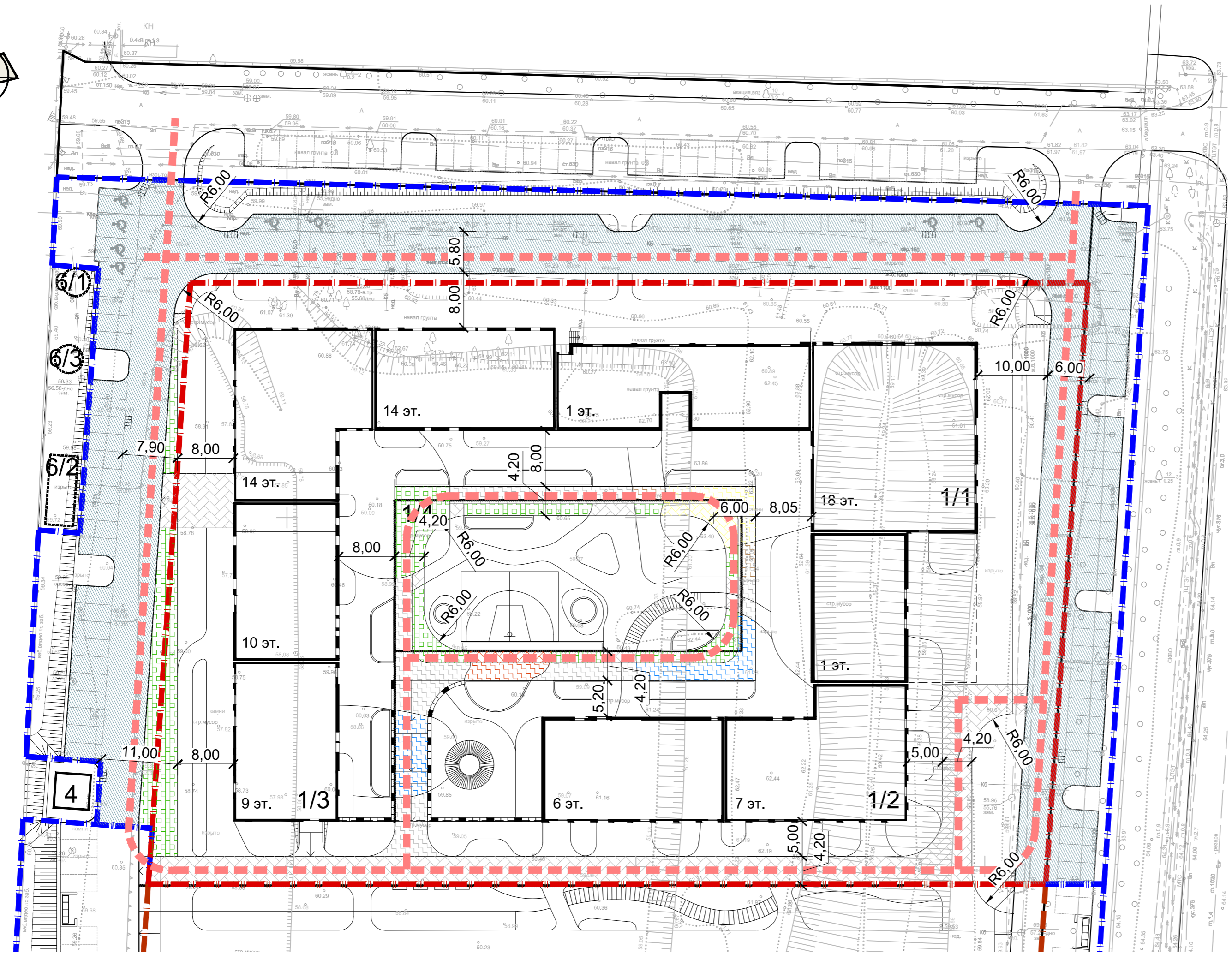


Инв. Н док. Подпись и дата Взам. инв. Н

23010 - 1 - ПЗУ							
Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		
ГИП	Чекрыжов С.			09.23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.		
ГАП	Черноусов А.			09.23			
Ведущий, арх.	Родионова Ю.			09.23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.		
Разработал	Ульянова А.			09.23			
Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500					Стадия	Лист	Листов
					П	9	
					ООО "АТЭК" г.Краснодар		



300



Пути движения пожарных машин

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

					23010 - 1 - ПЗУ				
					Комплексная жилая застройка на территории площадью 4,0 га по ул. Вересаева в городе Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями Литер 1 Корпус 1,2,3,4.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чекрыжов С.		<i>С.Чекрыжов</i>	09.23		П	10	
ГАП		Черноусов А.		<i>А.Черноусов</i>	09.23				
Ведущий. арх.		Родионова Ю.		<i>Ю.Родионова</i>	09.23	Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		
Разработал		Ульянова А.		<i>А.Ульянова</i>	09.23				