

«Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

**11/2023-ПЗУ
Том 2**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	1-23		12.23

СОГЛАСОВАНО:

Главный архитектор проекта
ООО «Нова»

_____ Ю.А. Борщев

«___» _____ 2023 г.

«Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

**11/2023-ПЗУ
Том 2**

Главный инженер проекта

12.2023

А.А. Пудеян

Главный архитектор проекта

12.2023

Ю.А. Борщев

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	1-23		12.23

2023

Обозначение	Наименование	Примечание
11/2023-ПЗУ-С	Содержание	2-3
11/2023-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	а1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	6
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	17
	в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	18
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	19
	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	21
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	21
	ж) Описание решений по благоустройству территории	22
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	26
11/2023-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	30
	Лист 1 - Ситуационный план. М1:5000.	31
	Лист 2 – Схема планировочной организации	32

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

1	-	Зам	1-23		12.23
Изм.	Колуч	Лист	№Док	Подп.	Дата
Разраб.		Гольцева			12.23
Н.контр.		Борщев			12.23
ГИП		Пудеян			12.23

11/2023-ПЗУ-С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	

NOVA
ARCHITECTURE

	земельного участка М. 1:500	
	Лист 3 - Разбивочный план, М1:500	33
	Лист 4 - План организации рельефа, М 1:500	34
	Лист 5 - План земляных масс, М 1:500	35
	Лист 6 - Сводный план инженерных сетей, М 1:500	36
	Лист 7 - План покрытий. М1:500	37
	Лист 8 - План озеленения, М 1:500	38
	Лист 9 – План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий, М 1:500	39
Приложение 1	Схема размещения мест хранения автотранспорта	40
Приложение 2	Схема движения пожарной техники	41

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	11/2023-ПЗУ-С			


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

Участок проектирования в центральной части г. Ростова-на-Дону, в Пролетарском административном районе. Город Ростов-на-Дону относится к III В строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации. Согласно Постановлению Администрации города от 15.11.2023 №1268 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории) в границах: ул. Налбандяна- ул.20-я линия-ул.Мурлычева-ул.18-я линия» земельный участок расположен в территориальной зоне реформирования смешанной застройки Ж-4/7/10 подзона А. Установлен градостроительный регламент.

Согласно ГПЗУ №РФ-61-3-10-0-00-2023-2307-0 от 17.11.2023г. вид разрешенного использования земельного участка «многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома» этажностью – 8эт. Согласно Приказу Федеральной Службы ГРКиК от 10 ноября 2020 года N П/0412 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков проектируемый объект капитального строительства относится к среднеэтажной жилой застройке, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка - 2.5. На рассматриваемом земельном участке допускается размещать многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; 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 составляет не более 20% общей площади помещений дома

Проектом предполагается строительство многоквартирного жилого дома этажностью - 8эт., с подземной автостоянкой. Во встраиваемых помещениях предусмотрено размещение службы психологической и

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

						11/2023-ПЗУ.ПЗ							
1	-	Зам	1-23		12.23								
Изм.	Колуч	Лист	№Док	Подп.	Дата								
Разраб.	Гольцева				12.23	Стадия	Лист	Листов					
						П	1						
Пояснительная записка													
									Н.контр.	Борщев			12.23
									ГИП	Пудеян			12.23

бесплатной юридической помощи; благотворительная организация. Данные учреждения, предназначены для осуществления в них деятельности по обслуживанию жильцов дома, жителей прилегающего жилой застройки района, не оказывают вредных воздействий на условия проживания в многоквартирном жилом доме и жилого района и относятся к помещениям обслуживания жилой застройки.

Рельеф участка спокойный с падением рельефа с севера на юг. Тип грунтовых условий - непросадочный. Растительный слой отсутствует (согласно инженерно-геологическим изысканиям, выполненные ООО «Южгеоспецпроект» №08/2023-ИГИ в 2023г.).

Территория проектируемого здания ограничена:

- с севера и запада – существующая жилая застройка;
- с востока – ул 20-я линия;
- с юга – ул. Мурлычева.

Основные транспортные связи проектируемой территории с городом предполагается осуществлять через улицу 20-я линия.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На рассматриваемой территории отсутствуют здания и сооружения, подлежащие демонтажу.

На участке отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу.

Территория изысканий имеет уклон с северной части (максимальная высотная отметка – 81,66 м) в южную часть участка изысканий (минимальная высотная отметка – 80,54 м).

В соответствии с классификацией по функциональной пожарной опасности помещения объекта относятся к категории:

Многоквартирный жилой дом - Ф1.3

Встроенные помещения (помещения обслуживания жилой застройки. Помещение №1 – службу психологической и бесплатной юридической помощи, помещение №2 - благотворительная организация) – Ф3.5.

Подземная автостоянка – Ф5.2

Крышная автоматизированная блочная котельная установка–Ф5.1.

Степень огнестойкости - II

Класс конструктивной пожарной опасности - С0

Уровень ответственности здания - нормальный.

Срок службы проектируемого здания в соответствии с ГОСТ Р 54257-2010 (с изм.1) не менее 50 лет.

Интв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			11/2023-ПЗУ.ПЗ						
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата				

Классификация жилищного фонда по уровню комфортности - комфорт-класс.

Конструктивная схема здания — каркас из монолитного железобетона.

Вид строительства — новое строительство.

Класс здания по энергоэффективности - «В+» очень высокий.

Жилой дом надземная часть – 1 пожарный отсек. Подземная часть – 1 пожарный отсек.

a1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

В границах квартала, по адресу: ул. Мурлычева, 33, в непосредственной близости от проектируемого Объекта, расположен объект культурного наследия «Жилой дом Р. Сармакешевой». На основании утвержденного Постановлением Правительства Ростовской области от 05.06.2023 №410 Проекта зон охраны Объекта культурного наследия регионального значения: «Жилой дом Р. Сармакешевой» определены требования и допустимые параметры объектов нового строительства попадающих в границы регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой».

Согласно Письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.10.2023 N 65814-СМ/08 [По вопросу установления требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства] при установлении требований к АГО в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 ГрК РФ, совпадающих с границами зон охраны объекта культурного наследия, подлежит учету режим использования земель и земельных участков, установленный в границах ЗОУИТ.

Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой» устанавливается зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается для сохранения экранирующей роли объекта культурного наследия при дальнейшем развитии территории с целью обеспечения гармоничного единства возможных новостроек с историко-градостроительной средой, исключая диссонанс с объектом культурного наследия.

Интв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			11/2023-ПЗУ.ПЗ						
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата				

Земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой» (61:44-6.3559) (Постановление Правительства Ростовской области от 05.06.2023 №410), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 854,00 кв.м.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа:

Разрешается:

- ремонт объектов капитального строительства с сохранением материалов отделки фасадов и кровли;
- капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;
- возведение на участках индивидуальной жилой застройки хозяйственных построек, временных (нестационарных) сооружений размером не более 4,0 x 6,0 метра, высотой не более 4,5 метра, не выходящих на красные линии улиц;
- реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:
 - по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать 18,0 метра до верха парапета
 - и (или) до верха конька скатной крыши;
 - по отделке фасадов: разрешается применение в отделке фасадов штукатурки с последующей окраской, кладки из керамического кирпича или натурального камня; использования в цветовом решении фасадов и кровель оттенков бежевого, серого, зеленого, охристого, коричневого и терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности.

Запрещается:

- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие;

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

4

- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, загрязняющих окружающую среду;
- применение диссонирующих объемно-пространственных и архитектурных решений, в том числе использование активных завершений зданий, активных цветовых решений в отделке фасадов и кровельном покрытии, а также ограждений земельных участков;
- проведение изыскательских, земляных, строительных работ и иная хозяйственной деятельность на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласованного уполномоченным органом.

- Земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой» (61:44-6.3560) (Постановление Правительства Ростовской области от 05.06.2023 №410 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1672,00 кв.м.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа:

Разрешается:

- ремонт объектов капитального строительства с сохранением материалов отделки фасадов и кровли;
- капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;
- возведение на участках индивидуальной жилой застройки хозяйственных построек, временных (нестационарных) сооружений размером не более 4,0 х 6,0 метра, высотой не более 4,5 метра, не выходящих на красные линии улиц;
- реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:

Интв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	5	

- по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать 30,0 метра до верха парапета и (или) до верха крыши, не включая антенны, молниеотводы и другие электротехнические и инженерные устройства, а также надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, металлическое ограждение кровли;
- по отделке фасадов: разрешается применение в отделке фасадов штукатурки с последующей окраской, кладки из керамического кирпича или натурального камня; использование в цветовом решении фасадов и кровель оттенков бежевого, серого, зеленого, охристого, коричневого и терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности.

Запрещается:

- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие;
- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, загрязняющих окружающую среду;
- применение диссонирующих объемно-пространственных и архитектурных решений, в том числе использование активных завершений зданий, активных цветовых решений в отделке фасадов и кровельном покрытии;
- проведение изыскательских, земляных, строительных работ и иная хозяйственной деятельность на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласованного уполномоченным органом.

Данные требования также отражены в документации по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 15.11.2023 № 1268 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории) в границах: ул. Налбандяна - ул. 20-я линия - ул. Мурлычева - ул. 18-я линия». Требования также отражены в п. 5. Градостроительного плана земельного участка.

Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства выполнены в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и требованиями к установленным зонам охраны

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
							6
Ив.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой».

Этажность, высота и габаритные размеры проектируемого здания приняты не выше значений, установленных зонами охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой», с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с службами по организации и безопасности полетов воздушного транспорта, согласно требованиям и особым условиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям СанПиН к инсоляции окружающей застройки.

Линия застройки проектируемого объекта: «Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону» дублирует конфигурацию существующей застройки в плане за счет углубления в центральной части вдоль южного фасада. Для формирования периметральной застройки проектом предусмотрено монолитное сооружение, выполняющее функцию ограждения территории. Размещение проектируемого здания предусмотрено со второго ряда застройки для возможности выполнения требований технических регламентов и санитарно-гигиенических требований. Принятое решение позволяет не нарушить масштабный строй восприятия квартала.

Архитектурно-художественный облик и архитектурный декор южного и западного фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой» включают:

- Небольшой уступ цоколя;
- оконные проемы в неглубоких нишах прямоугольного очертания;
- прямоугольный аттик центральной части фасада;
- декоративные вставки в нишах в оформлении портала парадного входа;
- картуши в обрамлении гирлянд и растительно-ленточного орнамента в оформлении люкарны аттика;
- маскароны боковых лопаток, оформленные декоративными розетками, картушами и растительным орнаментом;
- карниз, подчеркнутый ритмом прямоугольных сухариков.

Архитектурные решения фасадов проектируемого здания сохраняют и повторяют стилистику сложившейся исторической застройки за счет декоративных выступающих элементов, таких как:

Интв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

7

- межэтажные карнизы по периметру этажей жилого дома и карниз венчающий;

- обрамление окон, состоящее из объемных декоративных элементов (наличник, откос, подоконник, сандрик с замковым камнем);

- филенки под окнами и витражами;

- пилястры у главного входа и въезда с аркой на южном фасаде здания.

Сохранение средовых характеристик исторической среды города и объектов культурного наследия достигается совокупностью архитектурных решений, периметрально-фронтального построения, цветовых решений фасадов и устройства декоративной подсветки.

Для сохранения сложившихся планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории соблюдение сложившейся фасадной линии застройки улиц, в ограждении территории Объекта и его фасадах, предусмотрены фрагменты, которые выполнены в виде архитектурных элементов повторяющих архитектурную стилистику окружающей застройки. Принятое решение позволяет сохранить периметральный характер застройки квартала.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону (решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.10.2023) земельный участок расположен в 1-ой зоне регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону.

Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки.

На основании требований к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1 проектом приняты следующие решения:

- сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, путем формирования линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки квартала выполнено за счёт устройства ограждения территории,

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			11/2023-ПЗУ.ПЗ						
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата				

архитектурные решения которого повторяют стилистику окружающей застройки. Размещение проектируемого здания предусмотрено со второго ряда застройки для возможности выполнения требований технических регламентов и санитарно-гигиенических требований. Принятое решение позволяет не нарушить масштабный строй восприятия квартала и сохранить средовые характеристики исторической среды города и объектов культурного наследия;

- принятые проектом колористические характеристики фасадов выполнены в соответствии с требованиями к цветовым решениям и материалам отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» и соответствуют колерной группе №1 приложения «Набор палитр, применяемый для фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» ПРАВИЛ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ В новой редакции», утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24 октября 2017 г. N 398. Перечень используемых цветовых решений указан в разделе 3 "Объемно-планировочные и архитектурные решения" (Том 11/2023-АР).

- принятые проектом отделочные материалы фасадов соответствуют характерным материалам отделки фасадов исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, в том числе: путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей, кирпичной кладки, облицовки керамической плиткой и естественным камнем;

- проектом не предусмотрено применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов за исключением балконов, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Применяются декоративные выступающие элементы (карнизы, пилястры, тяги, обрамление окон и др.), характерные для исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки;

- расположение входных групп, окон и витрин на фасадах проектируемого объекта, их габариты, характер устройства и внешний вид соответствуют архитектурному облику объектов окружающей застройки в части подчинения системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия, асимметрия, сомасштабность и т.д.);

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	
Интв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

9

- принятые проектом композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объекта соответствуют исторически ценной архитектурной стилистике окружающей застройки;

- проектом не предусмотрено устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов проектируемого объекта выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов;

- проектом не предусмотрено размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) на главных и боковых фасадах жилого дома. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения;

- главные фасады строящегося жилого дома (со стороны ул. 20-я линия и ул. Мурлычева) оборудуются декоративной подсветкой путем сочетания фоновой, линейной и точечной подсветки.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий:

- Приаэродромная территория аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)»;

- Подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.2099);

- Подзона №5 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.1707);

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1278);

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Сектор с ограниченной максимальной высотой;

- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

- Подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1280);

Ив.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

- Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1282).

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2525,00 кв.м.

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

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

H_a – высота аэродрома (+13.36м).

Проектируемый объект капитального строительства получил заключение МИНОБОРОНЫ РОССИИ, Войсковая часть 41497 от 10.08.2023г. №771471/196, по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства. Выполнен технический отчет № 124-1/23, в соответствии с которым расположение и максимальная высота проектируемого объекта не оказывает влияние на безопасность полетов воздушных судов аэродромов Ростов-на-Дону «Центральный», Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск», так же в пределах проектируемого объекта не размещаются объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Для объекта капитального строительства: «Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону» с максимальной абсолютной высотой не превышающей 70 метров и проектной высотой менее 30 метров, дополнительных мероприятий по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полетов воздушных судов не требуется.

Также земельный участок частично расположен в:

- границах охранной зоны ТП 209 КЛ 10 кВ до ТП 3077 Л-15 10 ул. 20-я линия 34 (61:44-6.504), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3,00 кв.м;

- границах охранной зоны Р 1 ВЛЗ 6 кВ Л-111 по ул. Мурлычева ПС-1= ТП157 (не амортизирован) (61:44-6.98), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет «данные отсутствуют» кв.м.

- Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода низкого давления (61:44-6.1158), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1,00 кв.м.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

11

Временное ограждение на период строительства и постоянное ограждение на период эксплуатации размещаются за пределами охранных зон существующих инженерных коммуникаций, что позволяет обеспечить условия беспрепятственного доступа к сетям.

Согласно письму АО «Ростовводоканал» от 11.07.2023г. №13500 участок строительства полностью попадает в границы 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборных сооружений АО «Ростовводоканал».

Приказом № 38 от 15.08.2012 года Министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области утвержден проект зон санитарной охраны ВНС первого подъёма АО «Ростовводоканал». Проектные решения выполнены в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Граница третьего пояса ЗСО, предназначена для защиты водоносного пласта от химических загрязнений. Проектом предусмотрены мероприятия по защите водоносного горизонта от загрязнений. Объект строительства не оказывает влияния на качество воды источников водоснабжения. Система водоотведения К2 выполнена на основании технических условий Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-дону №84/4 от 30.10.2023г. — самотечная ливневая канализация, отводящая дождевые стоки от здания и площадки проектирования в емкость. Проектом принят к установке аккумулирующий резервуар размером 2400х6120, объемом V = 23 м³ производства ООО «Стеклокомпозит». Водоотведение системы К1 проектируемого здания выполнено на основании технических условий о подключении к сетям водоотведения №3838-К от 21.08.2023г. Точка подключения — существующая магистральная сеть К1.

Проектом исключается размещение складов ГСМ, минеральных удобрений, ядохимикатов, шламохранилищ, накопителей промышленных стоков, разработка земных недр, подземное складирование твердых отходов и т.д.

На основании письма Комитета по охране ОКН области о наличии или отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке №1-6403 от 26.07.2023г. была проведена государственная историко-культурная экспертиза земельного участка. В соответствии с представленным актом от 20.11.2023 государственной историко-культурной экспертизы документации (государственный эксперт Российской Федерации - Глебов В.П.), выполненной ООО «Археологическое научно-исследовательское

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

12

бюро» (разрешение (открытый лист) № 4796-2023, выданное Министерством культуры Российской Федерации на период с 11.10.2023 по 31.12.2023 на имя Моисеева В.И.) по результатам проведенных шурфовочных работ (объем зачистки - длина 2 м, глубина 2,3 м), объекты археологического наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов археологического наследия отсутствуют, что подтверждается Заключением Комитета по охране ОКН от 05.12.2023 №20/1-9249 на Акт государственной историко-культурной экспертизы.

Мероприятия по организации присоединений (примыканий) к автомобильным дорогам общего пользования.

Мероприятия, указанные в Технических условиях Департамента автомобильных дорог от 01.09.2023г. №132/23/230 на организацию (переустройство) присоединений (примыканий) к автомобильным дорогам общего пользования местного значения по ул. 20-я Линия и ул. Мурлычева, от земельного участка КН 61:44:0031569:350, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 20-я Линия, 16/25, будут выполнены непосредственно перед началом работ по организации присоединений.

Мероприятия, указанные в Технических условиях Департамента автомобильных дорог от 05.10.2023г. №АД-1730/5 на организацию (устройство) присоединений (примыканий) к автомобильным дорогам общего пользования местного значения по ул. 20-я Линия и ул. Мурлычевана на период строительства объекта, будут выполнены непосредственно перед началом строительства.

Определение максимальной высоты здания расположенного в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

Согласно п. 4.3. ч. 4 ст. 25 максимальная высота зданий, строений и сооружений или их частей, расположенных в границах зон градостроительного регулирования при новом строительстве определяется согласно приложению 7 пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противоположащего элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ - линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с

Ив.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

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.

Планируемый многоквартирный жилой дом находится в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города, следовательно, его максимальная высота определяется согласно п. 4.3. ч. 4 ст. 25 и составляет 30,3 м.



Планируемый многоквартирный жилой дом находится в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой» ЗРЗ-3. Согласно требований градостроительных регламентов в границах территории зоны ЗРЗ-3 максимальная высота до верха парапета и (или) до верха крыши, не включая антенны, молниеотводы и другие электротехнические и инженерные устройства, а также надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, металлическое ограждение кровли составляет 30 м.

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

На земельном участке с КН 61:44:0031569:350, отведенном под строительство жилого дома с помещениями общественного назначения и

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

14

подземной парковкой отсутствуют производства и не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Принципиальные решения по планировочной организации рассматриваемого земельного участка приняты в соответствии с ФЗ-384 от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», на основе требований национальных стандартов и сводов правил, включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 815 от 28.05.2021 (редакция вступившая в силу 01.09.2021 и действовавшая на момент выдачи ГПЗУ), а также на основе требований документов в области стандартизации, включенных в «Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Росстандартом Приказом от 2.04.2020 № 687 (редакция от 16.06.2023, вступившая в силу 16.06.2023 и действовавшая на момент выдачи ГПЗУ).

Принципиальные решения по планировочной организации рассматриваемого земельного участка приняты в соответствии с условиями, установленными градостроительным регламентом территориальной зоны застройки реформирования смешанной застройки Ж-4/7/10 подзона А, утвержденным Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. От 24.10.2023), а также в соответствии с условиями, установленными документацией по планировке территории (проект планировки территории) в границах: ул. Налбандяна- ул.20-я линия- ул.Мурлычева-ул.18-я линия.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		15

Для идентификации проектируемого объекта в соответствии с Правилами землепользования и застройки «порядковый номер вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства» принимается по Классификатору 2.5 с наименованием вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства: среднеэтажная застройка «размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; 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».

На основании системного применения условий градостроительного регламента и условий, установленными документацией по планировке территории (проект планировки территории) в границах: ул. Налбандяна-ул.20-я линия-ул.Мурлычева-ул.18-я линия., приведенных в ч. 2.3 ГПЗУ и Приложения 1, принимаются следующие «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок» (нормативные условия приводятся в сравнении с проектными значениями показателей):

- площадь земельного участка фактическая: 0,2525 га;
- площадь застройки по надземной части - 1294,52 м²;
- максимальный процент застройки надземной части - 60% (по проекту 51,2 %);
- максимальный процент застройки подземной части - 85% (по проекту 81,6 %);
- максимальная площадь объектов общественного назначения (мин.) - 20% от общей площади многоквартирного жилого дома (по проекту 2,60%);
- этажность (мин/макс): 5-8 эт. (по проекту – 5-8 эт.),
- минимальный процент озеленения земельных участков 15% (по проекту 17,88%);
- минимальный процент озеленения в свободном грунте, относительно общего озеленения 15% (по проекту 33,8%);

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

16

- максимальное количество население (человек) 106 (по проекту 106 чел.);

- максимальная высота здания по ЗРЗ 2-го типа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой» - 18,0м (по проекту 15,62м).

- максимальная высота здания по ЗРЗ 3-го типа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой» - 30,0м (по проекту 27,92м).

Первый этаж жилого дома разделен на три функциональные зоны:

- Входная зона включает в себя вестибюль у главного входа, помещение консьержа (пожарный пост) с КУИ, коридор и лестнично-лифтовый узел;

- Жилые квартиры;

- Помещения общественного назначения.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разработан на топографической основе, выполненной ООО «Гео Плюс» в 2023 г.

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

№п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка, всего:	га	2525,0	
2	Площадь застройки	м ²	1294,52	
3	Площадь твердых покрытий	м ²	779	
4	Площадь озеленения	м ²	451,48	
5	% застройки	%	51,2	
6	% озеленения	%	17,88	
7	Площадь озеленения в свободном грунте	м ²	152,71	
10	Население	чел.	106	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

17

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

Подтопление

Исследуемый участок согласно приложению И СП 11-105-97, часть II и с учетом глубины заложения проектируемого относится к категории I-A-1 постоянно подтопленные в естественных условиях;

Согласно СП 22.13330.2016 п. 5.4.8 уровень грунтовых вод на площадке изысканий с учетом прогнозного устанавливается на глубинах менее 3,0 м, по характеру подтопления территория считается подтопленной.

Просадочность

При проектировании необходимо учесть, что при выпадении обильных атмосферных осадков и нарушении естественного природного стока, а также при утечках из водонесущих коммуникаций, может произойти подъем уровня грунтовых вод, с последующим замачиванием просадочных грунтов, что в свою очередь, приведет к реализации их просадочных свойств. Для сооружений поз. 1, согласно техническому заданию, просадочный грунты не является основанием при глубине заложения фундаментов 4,5-5,0 м и поэтому подлежит выемке.

При водонасыщении грунты переходят в тугопластичное состоянии с ухудшением деформационных характеристик с $E_{ест} = 11,8$ МПа до $E_{вод} = 7,9$ МПа.

Решения по инженерной защите территории приняты с учетом использования планировочной организации земельного участка. Организация рельефа выполнена, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и почвенного покрова. Организация упорядоченного поверхностного стока в пониженные места рельефа. Вертикальная планировка территории выполнена методом приближения с целью оптимизации баланса (насыпь-выемка) с учетом конструктивных особенностей здания.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Абсолютные отметки, соответствующие условной нулевой отметке здания, а также планировочные отметки земли, верха покрытий проездов, площадок и территории, свободной от застройки, определены в результате

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

18

разработки схемы организации рельефа с учётом существующего рельефа, технологических и транспортных требований.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 п.13.2 при проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Поверхностный водоотвод выполнен открытым способом по проезду с дальнейшим сбросом в дождеприемник и дальнейшим отводом в накопительный резервуар дождевых стоков $V=23,0$ м.куб.

Планировка участка обеспечивает рациональную схему проездов и подъездов к зданию и сооружениям с учётом подъезда пожарных машин, прокладки внутриплощадочных сетей.

ж) Описание решений по благоустройству территории

В соответствии с СП 59.13330.2020 п.п.5.1.3-5.1.11 в проектной документации предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330.16 Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями.

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

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

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

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

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

19

Расчёт площадок благоустройства территории.

1. Согласно Нормативам Градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» п. 14 таблица 14.8 расчетная площадь площадок по функциональному назначению составляет:

- физкультурные площадки - не менее 0,5-0,7м.кв. на 1 жителя в возрасте от 19 лет $(106 \times 80 / 100) = 85$ чел.

$0,5 \times 85 = 42,50$ кв.м. (по проекту 103,00 кв.м);

- Детские игровые площадки – не менее 0,4-0,7м.кв на 1 жителя в возрасте до 18 лет $(106 \times 20 / 100) = 21$ чел.

$0,4 \times 21 = 8,4$ кв.м. (по проекту 44,00 кв.м);

- площадки отдыха взрослого населения - не менее 0,1-0,2м.кв. на 1 жителя в возрасте от 19 лет $(106 \times 80 / 100) = 85$ чел.

$0,1 \times 85 = 8,50$ кв.м. (по проекту 29,50 кв.м);

- площадки для хозяйственных целей – 0,02-0,03 м/чел.

$0,02 \times 106 = 2,12$ кв.м. (по проекту 5,70 кв.м).

2. Нормативный параметр площади озеленения рассчитывается на весь участок. Согласно ГПЗУ минимальный процент озеленения составляет не менее 15% (при разработке документации по планировке территории).

Нормативное количество озеленения для планируемого участка многоквартирной жилой застройки: $106 \times 3 \text{ м}^2 = 318 \text{ кв.м.}$

По проекту площадь озеленения 451,48 кв.м, что составляет 17,88%.

Площадь озеленения в свободном грунте - 152,71 м²;

Расчет необходимого количества мест для хранения легковых автомобилей

Согласно документации по планировке территории (проект планировки территории) в границах: УЛ.НАЛБАНДЯНА – УЛ.20-Я ЛИНИЯ – УЛ.МУРЛЫЧЕВА – УЛ.18-Я ЛИНИЯ общее количество машино-мест для проектируемого жилого дома: $350 \text{ мест} / 1000 \text{ чел.} \times 106 \text{ чел.} = 38 \text{ мест}$, в т.ч.

– в границах земельного участка: $38 \times 0,4 = 15 \text{ мест}$;

– в границах квартала: $38 \times 0,6 = 23 \text{ места}$.

Согласно п.19 ст.22 НПП предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками для хранения легковых автомобилей для объектов многофункционального назначения и общественных помещений с гибким функциональным назначением,

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

пристроенных, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания для проектируемых и реконструируемых объектов капитального строительства составляют: 1 м/м на 50 м² расчётной площади для общественных помещений с гибким функциональным назначением. Максимально допустимого уровня территориальной доступности не устанавливается.

Общее количество машино-мест для обеспечения объектами хранения транспорта встроенных общественных помещений планируемого жилого дома:

$$238,85/50 = 5 \text{ мест,}$$

где 238,85 м² - общая площадь нежилых (встроенных, встроенно-пристроенных) помещений.

Общее количество машино-мест на гостевых стоянках для планируемой среднеэтажной жилой застройки: 30 мест/1000 чел. x 106 чел. = 4 места.

Т.о. общее количество машиномест составит 38+5+4=47 м/места.

В соответствии с СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" 5.2.1 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% машиномест.

$$43 \times 10 / 100 = 5 \text{ м/м.}$$

В проекте предусматриваются 5 м/м для МГН в подземной автостоянке проектируемого жилого дома, в том числе 1 м/м размерами 3,6x6,0м.

Каждое выделяемое машиноместо обозначается дорожной разметкой.

В соответствии с СП 59.13330.2020 п.5.2.2 Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание - не далее 100 м; при реконструкции, сложной конфигурации земельного участка допускается увеличивать расстояние от зданий до стоянок (парковок), но не более 150 м.

Планировочное размещение мест для хранения легковых автомобилей

Основными проектными решениями планировочное размещение проектируемых парковочных мест производится:

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

21

45 мест – в границах земельного участка проектируемого объекта (в подземной автостоянке жилого дома), в том числе 38 м/м для постоянного хранения и 5 м/м для хранения транспорта для встроенных общественных помещений планируемого жилого дома.

4 места - за границами квартала, в радиусе до 800 м, на основании договоров аренды:

- Договор аренды земельного участка КН 61:44:0031509:33 для размещения парковочных мест от 01.12.2023г.;

- Договор аренды части земельного участка КН 61:44:0032008:21 для размещения парковочных мест от 01.12.2023г.

См. приложение 1. Схема размещения мест хранения автотранспорта для обслуживания жилого дома.

Расчет числа устанавливаемых мусорных контейнеров

Мусороудаление из жилого дома осуществляется с площадок для мусорных контейнеров (ПК).

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

1. Норма накопления бытовых отходов от многоквартирных жилых домов составляет 517,44 кг на человека в год.
Так для населения 106 чел. составит 54848,64 кг/год
2. Норма смета с придомовых территорий с 1 м² твердых покрытий составляет 18,5 кг в год. Для участка с 779,0 м² твёрдых покрытий смет составит 14411,5 кг/год.
3. Норма накопления бытовых отходов встроенных и встроенно-пристроенных помещений составляет 31,46 кг/год на 1 м² общей площади. Так на 239,47 м² количество отходов 7533,73 кг.
4. Таким образом, общий объем накоплений бытовых отходов и мусора составляет кг 76793,87 в год или 210,4 кг в день.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док		Подп.

Площадки для установки мусорных контейнеров имеют твердое покрытие (бетонная плитка).

Площадка для установки 4-х мусорных контейнеров объемом 0,7м.куб с навесом располагаются в юго-восточной части участка жилого дома.

Предусмотрено раздельное накопление отходов. Согласно требованиям п.4. 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", а именно: «...В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах - не менее 10 метров, в сельских населённых пунктах - не менее 15 метров». В связи с чем, место контейнерной площадки расположено на допустимом значении от нормируемого объекта.

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

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана г. Ростова-на-Дону, рассматриваемая территория включена в общую схему улично-дорожной сети города.

Основные транспортные связи проектируемой территории с городом предполагается осуществлять с восточной стороны участка с ул. 20я линия, далее по улично-дорожной сети города.

Настоящим проектом в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 п.11.7 и табл.11.5 предусмотрено создание схемы технологического и пожарного проезда, обеспечивающего возможность подъезда ко всем сооружениям на площадке строительства и беспрепятственного въезда-выезда с проектируемой площадки на магистраль по внутриквартальным проездам.

Внутридворовой проезд имеет твердое плиточное покрытие с конструкцией покрытия для возможности проезда пожарных машин и другой спецавтотехники, в соответствии с п.8.9, СП 4.13130.2013.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			11/2023-ПЗУ.ПЗ						
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата				

Сведения о соблюдении условий инсоляции и аэрации.

Согласно проведенному расчету, для всех жилых квартир проектируемого здания инсоляция выполняется, в соответствии с СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Инсоляция для окружающей жилой застройки, попадающей под затенение объектом: «Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону» также выполняется. Схема размещения проектируемого жилого дома, объемные и композиционные решения принятые проектом с учётом существующих объектов окружающей застройки, элементов благоустройства, озеленения позволяют добиться нормативных условий аэрация жилой застройки.

Сведения о соблюдении условий Пожарной безопасности

Проектные решения генерального плана по пожарной безопасности направлены на:

- соблюдение безопасных расстояний от зданий проектируемого объекта до соседних зданий и сооружений, а также взаиморасположение зданий объекта, с учетом исключения возможного распространения огня, в случае возникновения пожара;
- создание условий, необходимых для эффективной и успешной работы пожарных подразделений при тушении возможного пожара.

Подъезд пожарной техники к площадке размещения проектируемого объекта предусмотрен по городским автодорогам ул. 20-я Линия и ул. Мурлычева.

Противопожарные расстояния до существующих зданий и сооружений составляют:

- с северной стороны – расстояния, от проектируемого жилого дома, до существующих зданий и строений индивидуальной жилой застройки (однодвухэтажные индивидуальные жилые дома, а также хозяйственные постройки III. IV степеней огнестойкости, классов конструктивной пожарной опасности С2) составляют не менее 6 метров, в отступление от требований п. 4.3, табл. 1 СП 4.13130.2013
- с восточной стороны – в пределах максимальных противопожарных расстояний согласно требований п. 4.3, табл. 1 СП 4.13130.2013, от проектируемого жилого дома, отсутствуют проектируемые и существующие здания и сооружения, расстояния до существующих многоквартирных жилых домов принято не менее 25 метров;
- с южной стороны – в пределах максимальных противопожарных расстояний согласно требований п. 4.3, табл. 1 СП 4.13130.2013, от

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		24

проектируемого жилого дома, отсутствуют проектируемые и существующие здания и сооружения, расстояния до существующих индивидуальных жилых домов, зданий общественного назначения принято не менее 23 метров;

- с западной стороны – расстояния, от проектируемого жилого дома, до существующих зданий и строений индивидуальной жилой застройки (однودвухэтажные индивидуальные жилые дома, а также хозяйственные постройки III. IV степеней огнестойкости, классов конструктивной пожарной опасности С2) составляют не менее 5 метров, в отступление от требований п. 4.3, табл. 1 СП 4.13130.2013

Для обоснования сокращения противопожарных расстояний между зданием проектируемого объекта и существующими зданиями индивидуальной жилой застройки на соседних участках с северной и западной сторон, согласно требований п. 4.3, прил. А СП 4.13130.2013, невозможность распространения пожара подтверждена расчетом локальных плотностей радиационных тепловых потоков при возможном пожаре в помещениях объекта, а также в зданиях (строениях) существующих индивидуальных жилых домов.

Таким образом, фактические, принятые проектом противопожарные расстояния, между проектируемым зданием жилого дома, и существующими зданиями, обеспечивают нераспространение пожара между зданиями, что соответствует требованиям п.1 ст. 69 Федерального закона от 22.07.2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и п. 4.3, табл. 1, СП 4.13130.2013.

Сведения о соблюдении требований по исключению влияния объекта нового строительства на объекты существующей застройки.

В ходе выполнения проектно-изыскательских работ была определена зона влияния объекта нового строительства на существующие объекты окружающей застройки, было выполнено визуальное обследование зданий (строений) попадающих в зону влияния. По итогам выполненного анализа результатов обследования и результатов расчётов, для предотвращения получения зданиями и сооружениями недопустимых деформаций, перед началом устройства котлована проектом предусмотрено устройство шпунтового ограждения котлована.

В качестве шпунтового ограждения котлована применяется Труба 219x7, 325x8 L=11...13м по ГОСТ10704-91. Сваи шпунтового ограждения №142...146, №293...311 выполняются с заполнением бетоном кл. В20. По верху шпунтовых свай, заполняемых бетоном, выполняется обвязочный ростверк из бетона В20 сечением 500x500мм. Шаг шпунтовых свай принят 500 мм.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

11/2023-ПЗУ.ПЗ

Лист

25

При строительстве жилого дома имеется необходимость мониторинга за существующими конструкциями рядом стоящих домов в соответствии с СП 305.1325800.2017.

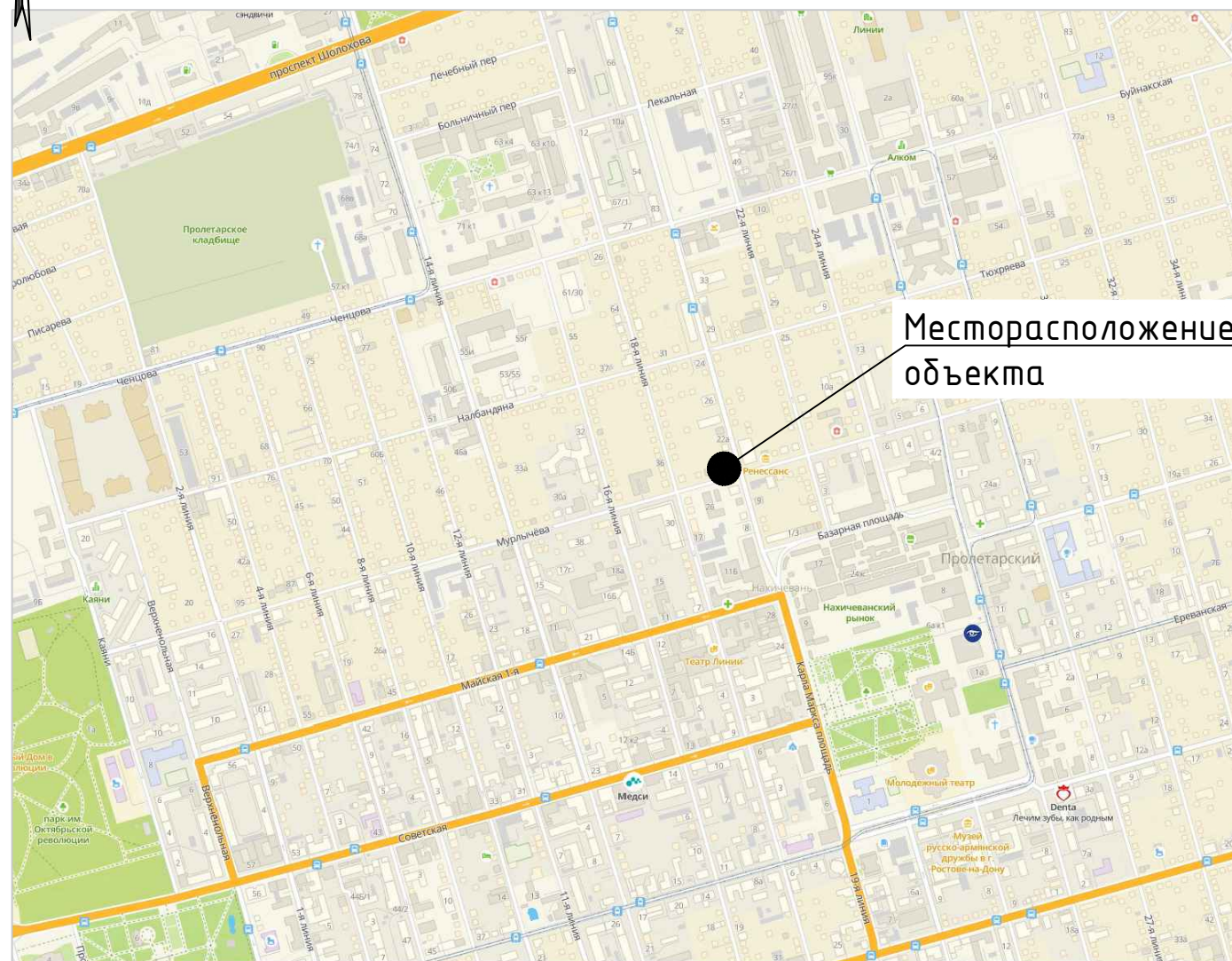
Инв.№ подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
							26

Графическая часть

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	11/2023-ПЗУ.ПЗ	Лист
							27



Ситуационный план



Общие указания

1. Проектная документация выполнена на основании :
 - инженерно-геологических изысканий выполненных ООО "Южгеоспецпроект " в 2023г;
 - инженерно-геодезических изысканий выполненных ООО " Гео Плюс" в 2023г;
 - ГПЗУ № РФ- 61-3-10-0-00-2023-2307-0.
2. Система координат - МСК61. Система высот - Балтийская.
3. Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют нормам, действующим на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.
4. В процессе строительства строительные материалы и строительные конструкции подлежат противорадиационному контролю в соответствии с СП 2.6.1.759-99/НРБ-99/.
5. Применяемые материалы и изделия могут быть заменены на аналогичные по своим свойствам и техническим характеристикам без увеличения сметной стоимости.

СОГЛАСОВАНО	
СОГЛАСОВАНО	
Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

						11/2023-ПЗУ			
						Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Гольцева		<i>[Signature]</i>	11.23		П	1	9
Н. контр.		Борщев		<i>[Signature]</i>	11.23	Ситуационный план.			
ГИП		Пудеян		<i>[Signature]</i>	11.23				

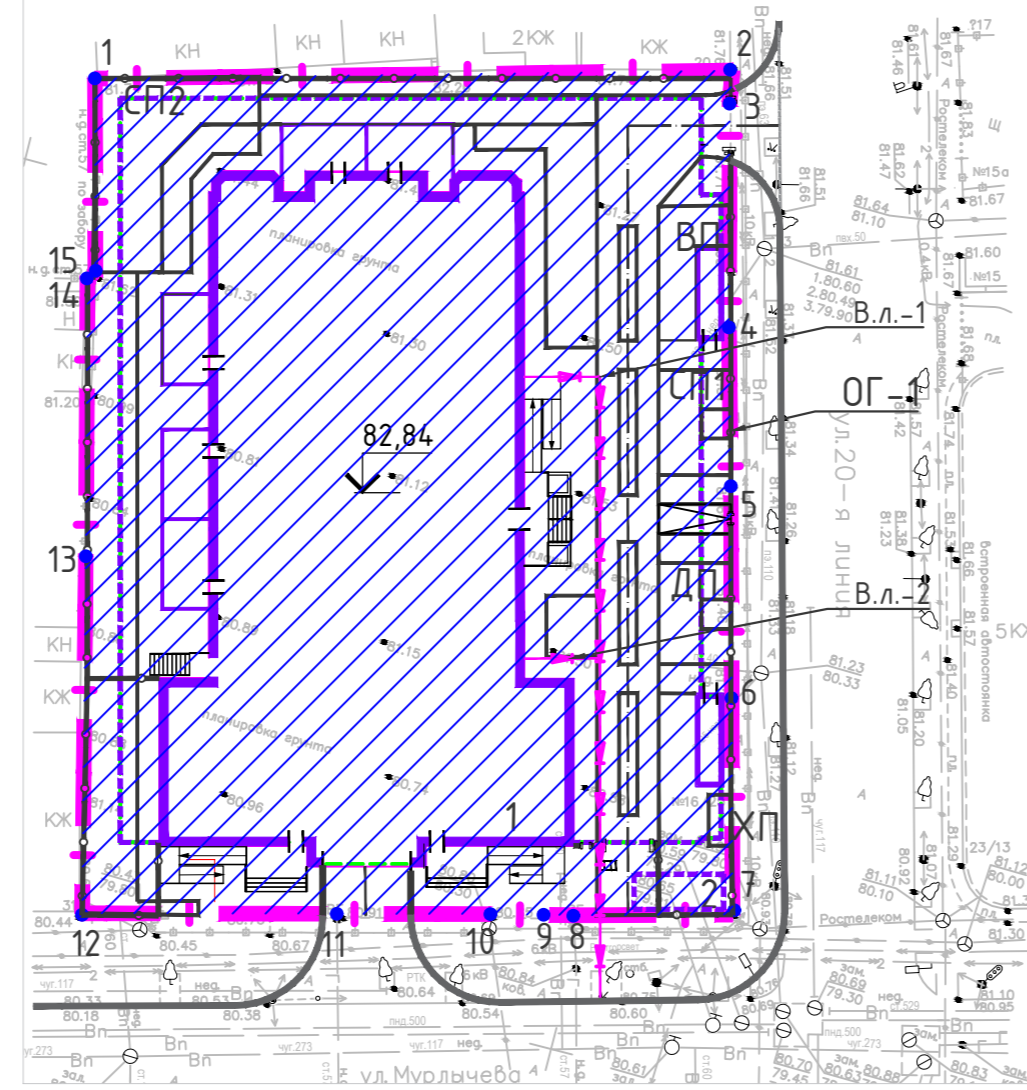
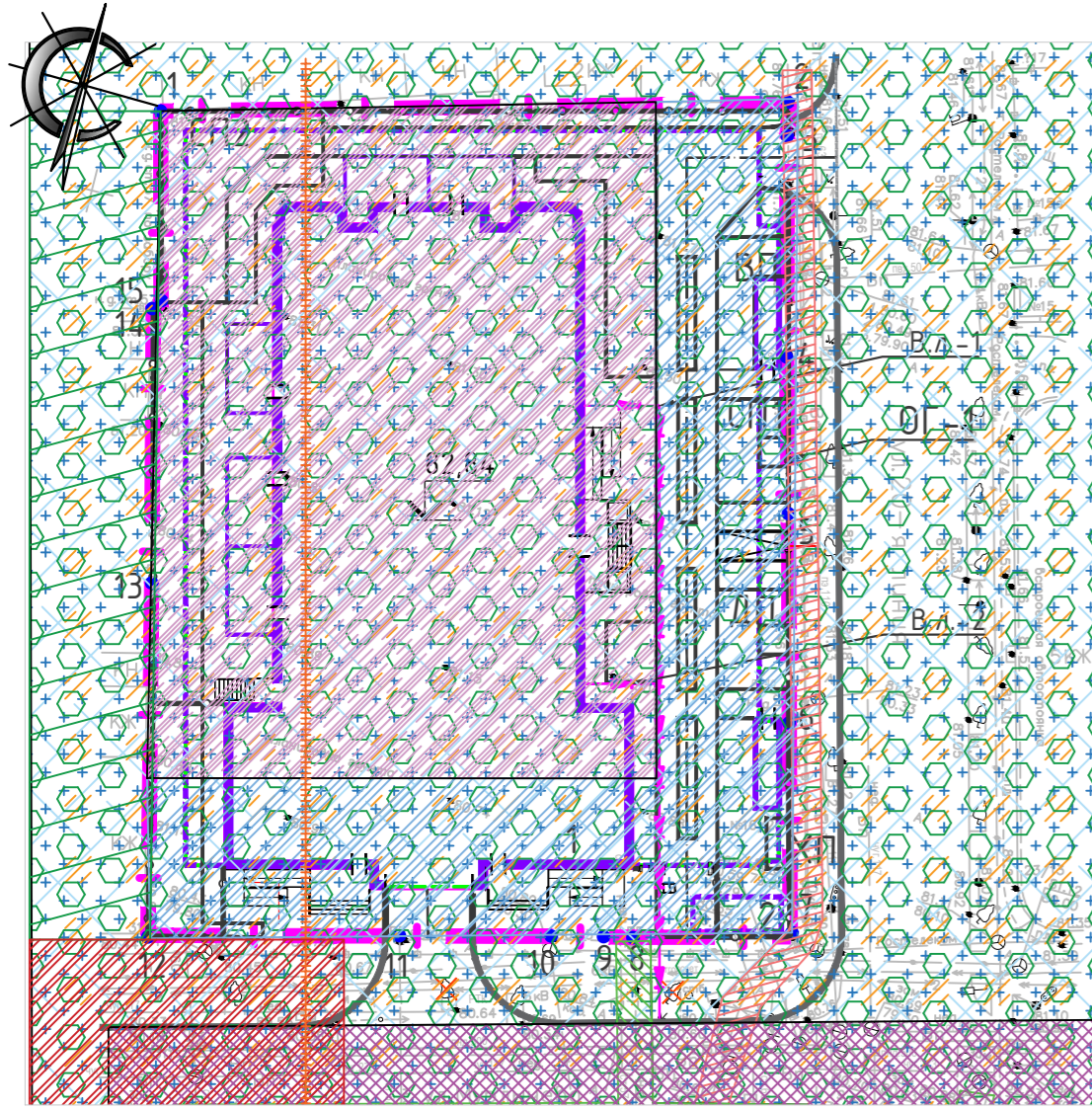
СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



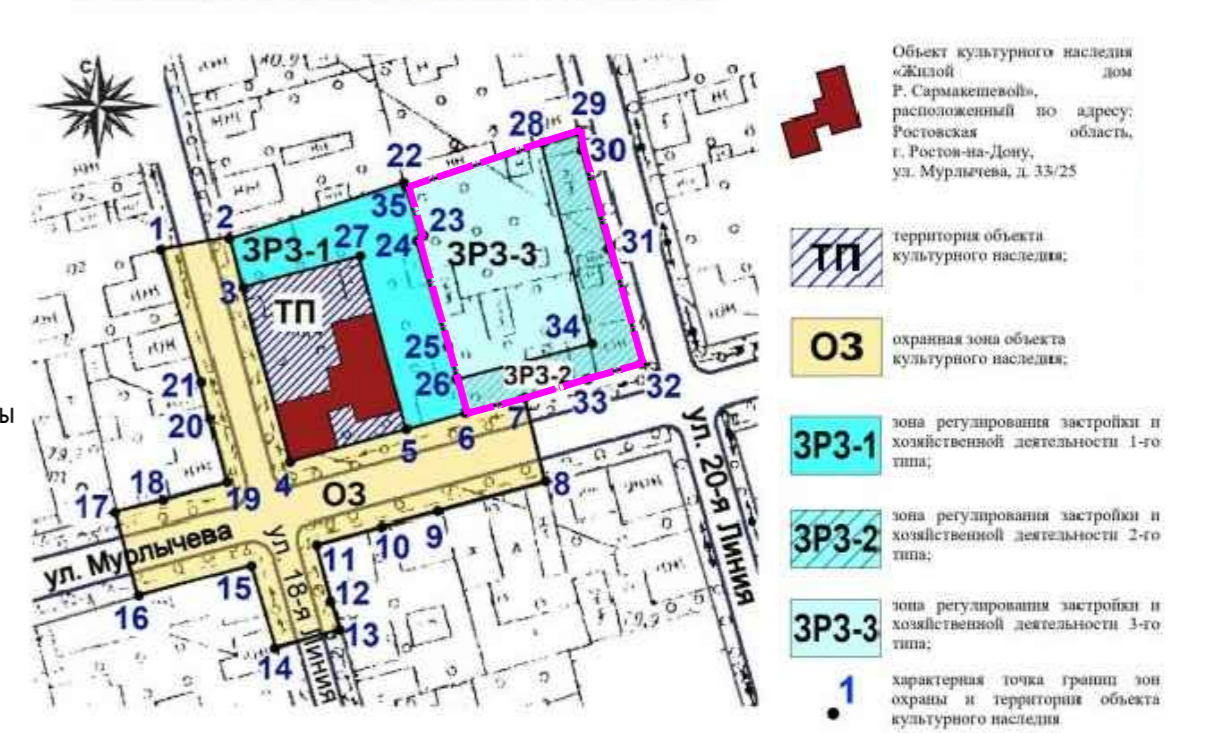
Каталог координат границ земельного участка (КН 61:44:0031569:350)

№ точки	Координаты	
	X, м	Y, м
1	423056,52	2207453,26
2	423067,91	2207495,35
3	423065,83	2207495,68
4	423050,82	2207499,50
5	423040,33	2207502,32
6	423026,31	2207505,99
7	423019,99	2207509,73
8	423009,23	2207499,16
9	423008,77	2207497,23
10	423007,91	2207493,70
11	423005,31	2207483,52
12	423001,01	2207466,63
13	423024,71	2207460,79
14	423043,26	2207456,15
15	423043,40	2207456,66
Общая площадь: 2525,00 м ²		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5-8	1		здания	всего	здания	всего	зданий	всего
2	Резервуар накопительный дождевых стоков V=23,0м.куб.	-	1							

Графическое описание зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Р. Сармакешевой»



Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Абсолютная отметка "нуля" здания
- Характерная точка границы земельного участка
- Границы зоны размещения объектов капитального строительства
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- Водоотводной лоток

- Приаэродромные территории гражданского аэропорта "Батайск", "Город Ростов-на-Дону"(Центральный), Ростов-на-Дону"(Северный)
- Охранная зона ТП 209 Кл 10кВ до ТП 3077 Л-15 10 ул. линия 34 (6144-6.504)
- Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления (61:44-6.1158)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Р. Сармакешевой" (61:44-6.3559)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Р. Самаркешевой" (61:44-6.3560)
- Охранная зона Р 1 ВЛ 6 кв Л-111 п ул. Мурлычева ПС-1 = ТП157 (не амортизирован) (61:44-6.98)
- Зона №1 неизменяемого цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений

Зона сохранения исторической планировочной структуры

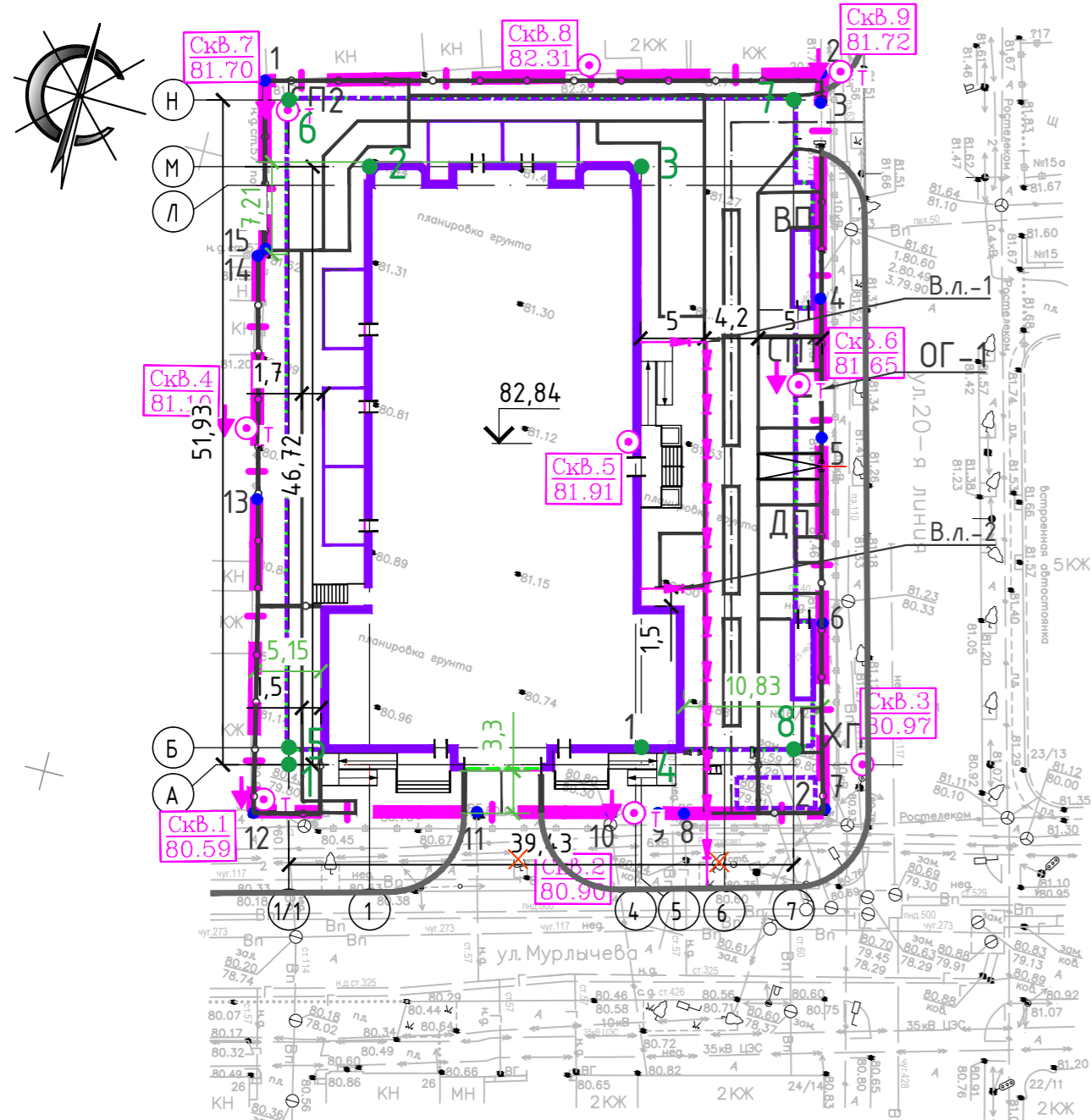
Зона концентрации объектов культурного наследия

Зона концентрации объектов культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Р. Сармакешевой"

Зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Р. Сармакешевой"

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Гольцева				11.23
Жилой дом					
				Стадия	Лист
				П	2
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500					
NOVA ARCHITECTURE					



Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Проектируемые здания и сооружения, подземные
- Абсолютная отметка "нуля" здания
- Характерная точка границы земельного участка
- Характерная точка пересечения осей здания
- Номер геологической скважины
Абсолютная отметка устья скважины
- Водоотводной лоток

Каталог координат границ земельного участка (КН 61:44:0031569:350)

№ точки	Координаты	
	X, м	Y, м
1	423056,52	2207453,26
2	423067,91	2207495,35
3	423065,83	2207495,68
4	423050,82	2207499,50
5	423040,33	2207502,32
6	423026,31	2207505,99
7	42301,99	2207509,73
8	423009,23	2207499,16
9	423008,77	2207497,23
10	423007,91	2207493,70
11	423005,31	2207483,52
12	423001,01	2207466,63
13	423024,71	2207460,79
14	423043,26	2207456,15
15	423043,40	2207456,66

Общая площадь: 2525,00 м²

Каталог координат пересечения осей здания

№ точки	Позиция	X, м	Y, м
1	1/1/A	423005,25	2207468,38
2	1/М	423052,06	2207462,85
3	5/М	423057,35	2207483,41
4	5/Б	423013,39	2207494,71
5	1/1/Б	423006,54	2207468,05
6	1/1/Н	423055,54	2207455,45
7	7/Н	423065,40	2207493,64
8	7/Б	423016,35	2207506,24

Экспликация площадок благоустройства

Поз.	Наименование	Количество площадок	Площадь территории, м ²	Примечание
Территория, занимаемая площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения				
ДП	Групповая площадка для детей дошкольного возраста	1	44,0	
СП1	Физкультурная площадка	1	45,0	
СП2	Физкультурная площадка	1	58,0	
ВП	Площадка отдыха взрослого населения с местами для отдыха	1	29,5	
	Всего	4	176,5	
Площадки для хозяйственных целей				
ПК	Площадка для мусорных контейнеров	1	5,7	4 контейнера
	Всего	1	5,7	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		январе	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5-8	1		1294,52		9210,56		32369,01	
2	Резервуар накопительный дождевых стоков V=23,0м.куб.	-	1							

Основные технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Площадь в границах участка КН
1	Площадь земельного участка, м.кв.	2525,00
2	Площадь застройки	1294,52
3	Площадь твердых покрытий, м.кв.	779,00
4	Площадь озеленения на участке, м.кв.	451,48
5	Площадь озеленения в свободном грунте, м.кв.	152,71
6	% застройки	51,2
7	% озеленения	17,88
8	Население, чел.	106
9	Этажность, шт.	5-8

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Гольцева				11.23
Жилой дом					
			Стадия	Лист	Листов
			П	3	
Н. контр.	Борщев				11.23
ГИП	Пудеван				11.23
Разбивочный план. М 1:500					

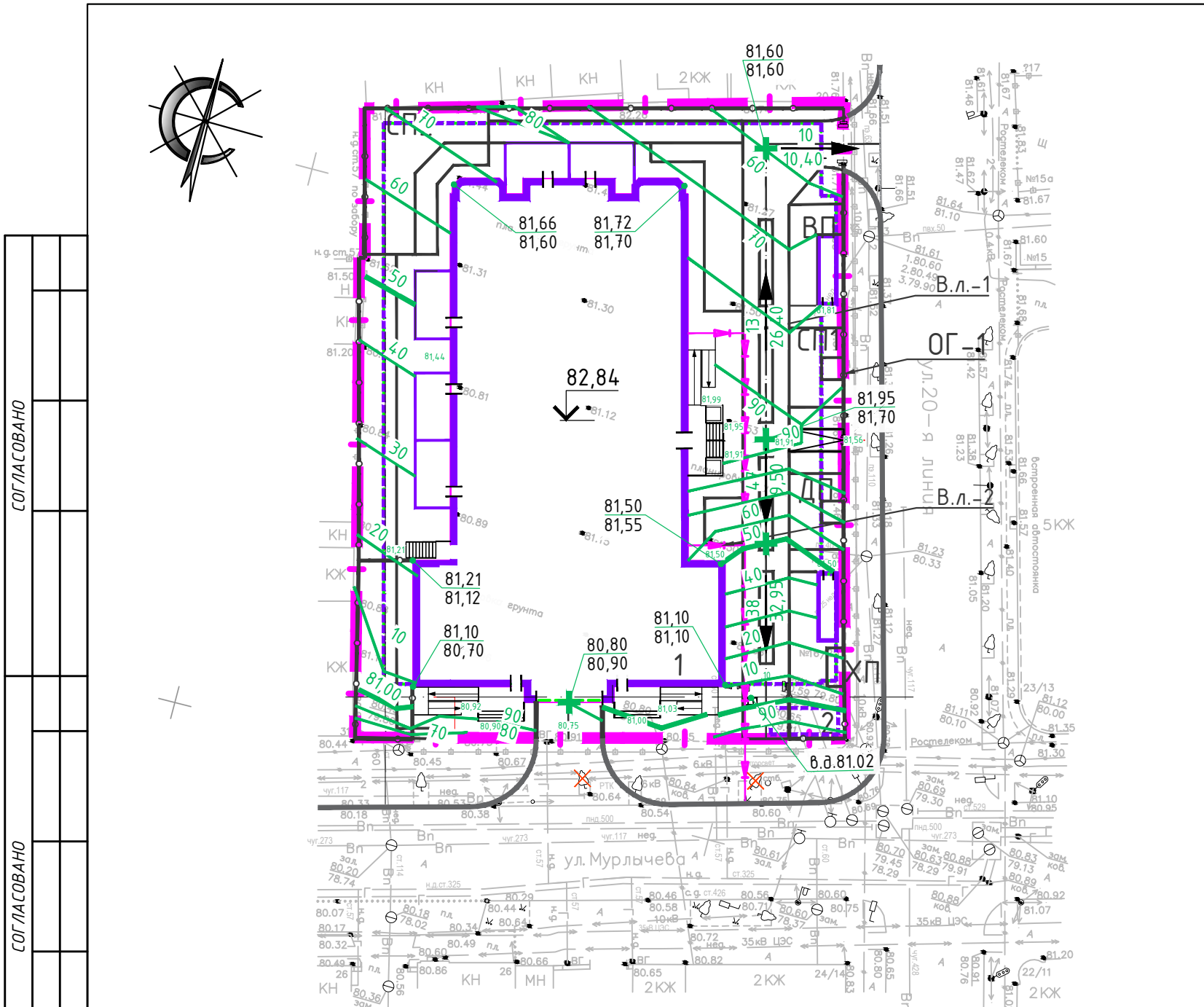
СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



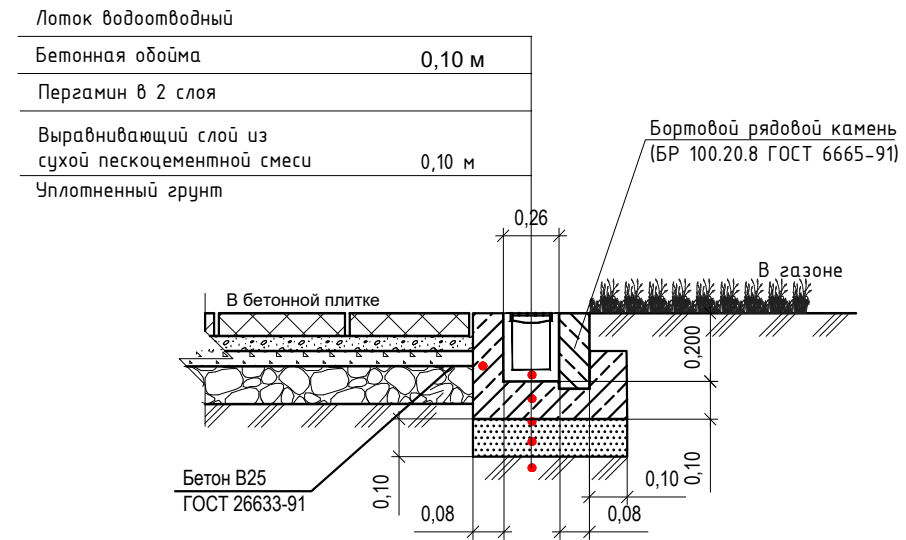
СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5-8	1		1294,52		9210,56		32369,01	
2	Резервуар накопительный дождевых стоков V=23,0м.куб.	-	1							

Схема установки водоотводного лотка "ГИДРОЛИКА" ВСУ DN200 с чугунной решеткой Е 400



Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Проектируемые здания и сооружения, подземные
- Абсолютная отметка "нуля" здания
- Водоотводной лоток
- Дождеприемник с отметкой верха решетки

Ведомость водоотводных сооружений

Вид сооружения	Координата оси или номер сооружения	Координата (пикетаж)		Длина, м	Тип укрепления или конструкции	Примечание
		начала	конец			
Водоотводной лоток	В.л.-1	-	-	48,00	бетон	"ГИДРОЛИКА" ВСУ DN200 с чугунной решеткой Е 400
Водоотводной лоток	В.л.-2	-	-	5,00	бетон	"ГИДРОЛИКА" ВСУ DN200 с чугунной решеткой Е 400

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Гольцева				11.23
Жилой дом					Стадия
					Лист
					Листов
П					4
План организации рельефа. М 1:500					
Н. контр.	Борщев				11.23
ГИП	Пудеян				11.23

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

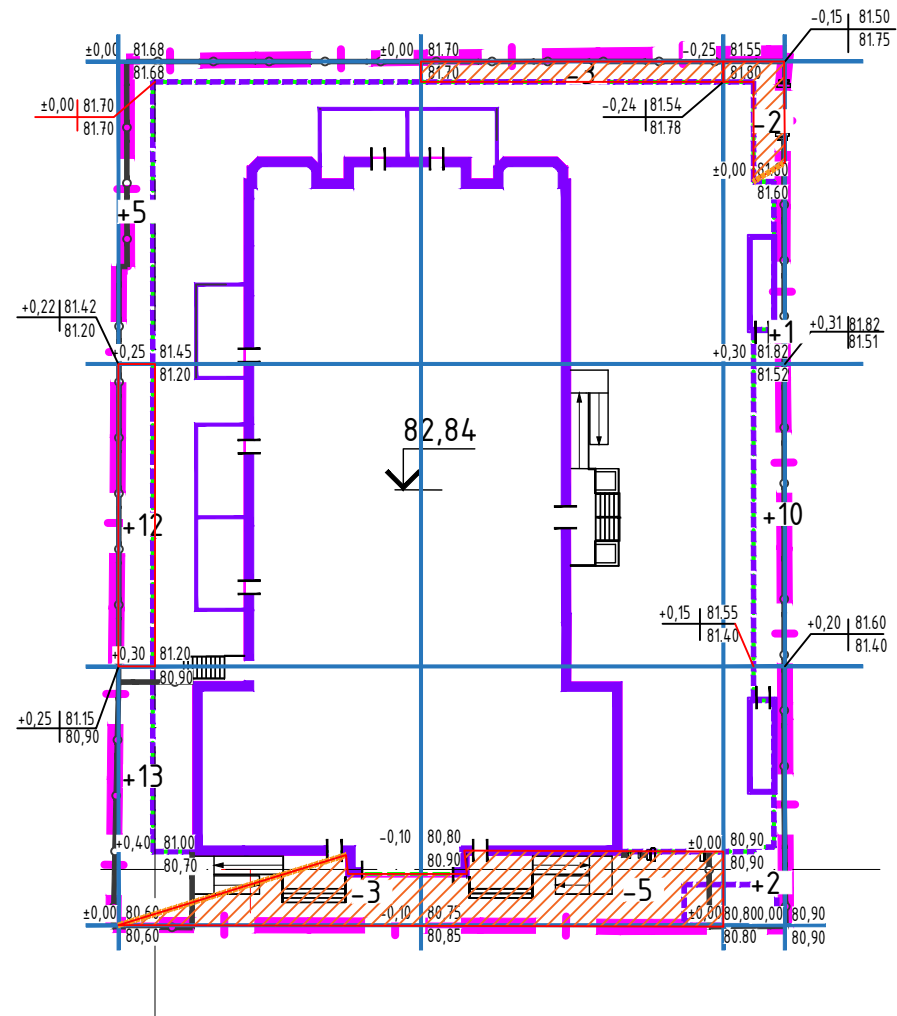
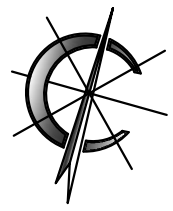
СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



Итого, м³	Насыпь(+)		Выемка (-)		Всего, м³
	30	11	3	2	
					41
			8		13

Ведомость объёмов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	41	13	
2. Вытесненный грунт при устройстве проездов, тротуаров, площадок	-	90	
3. Вытесненный грунт при устройстве подземной части здания		10422	
3. Поправка на уплотнение	4	-	10%
4. Всего грунта планировки территории,	45	10525	
5. Избыток грунта, подлежащий вывозу	10480	-	
6. Плодородный грунт всего, в том числе:	-	-	
- плодородный грунт для озеленения территории	91	-	h=0,20
8. Избыток плодородного грунта	-	91	
9. Итого перерабатываемого грунта	10616	10616	

- Общие указания см. лист 1 комплекта.
- Отсыпку и уплотнение грунта насыпей и выемок производить в соответствии со СП 78.13330.2012 "Автомобильные дороги" и СП 45.13330.2017 "Земляные сооружения, основания и фундаменты".
Отсыпку насыпей производить из местного материала, послойно.
До начала производства земляных работ выполнить опытное уплотнение грунта в реальных условиях строительства с применением выбранных грунтоуплотняющих средств с целью уточнения:
 - толщины отсыпаемого слоя;
 - количества проходов уплотняющих средств по одному следу;
 - оптимальной влажности применяемого грунта.
- Выполнить корректировку рабочих отметок в местах устройства тротуаров, площадок и газонов.

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Гольцева		<i>[Signature]</i>	11.23
Жилой дом				Стадия	Лист
				П	5
План земляных масс. М 1:500				NOVA ARCHITECTURE	
Н. контр.		Борщев		<i>[Signature]</i>	11.23
ГИП		Пудеян		<i>[Signature]</i>	11.23

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5-8	1		1294,52		9210,56		32369,01	
2	Резервуар накопительный дождевых стоков V=23,0м.куб.	-	1							

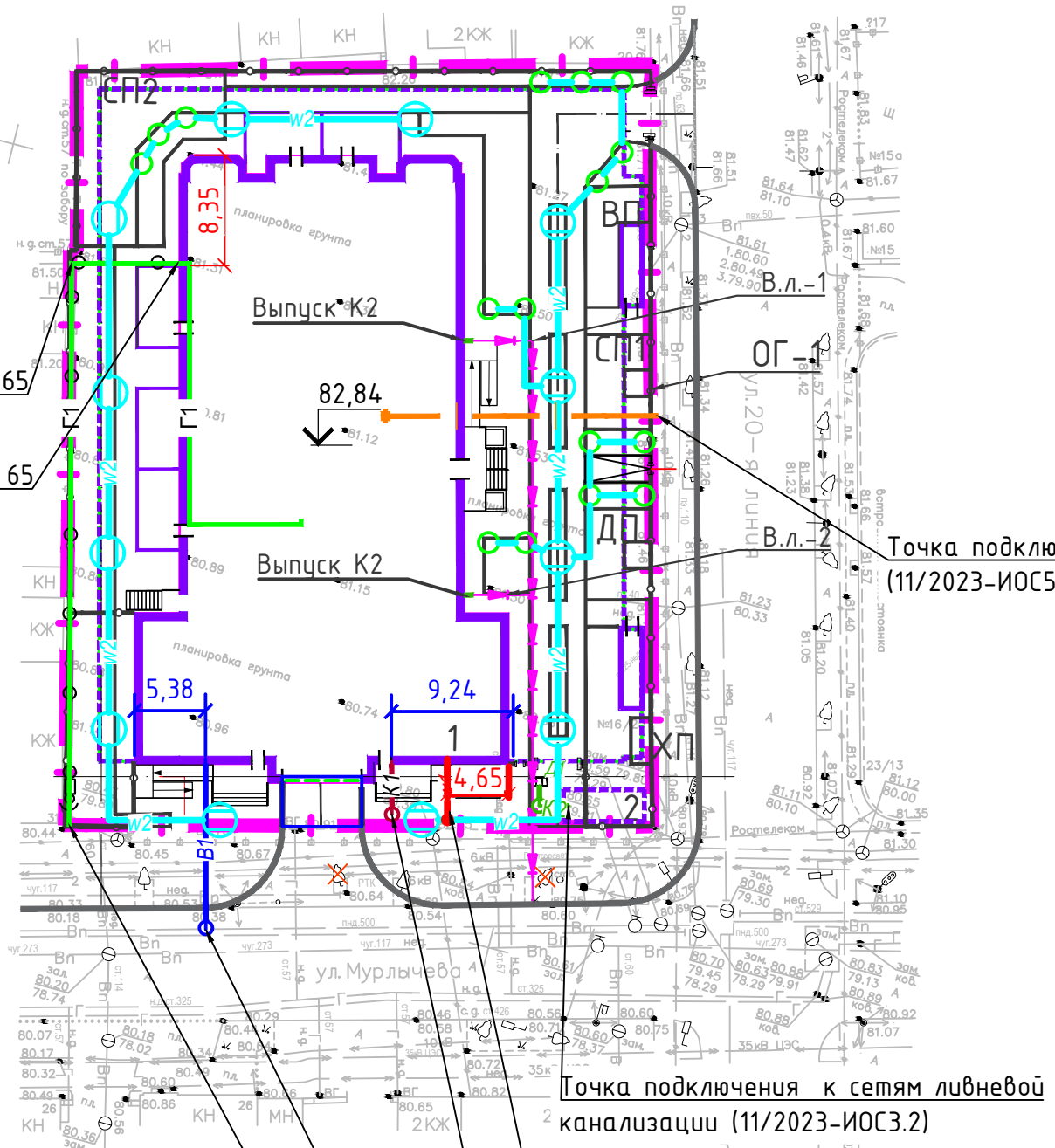
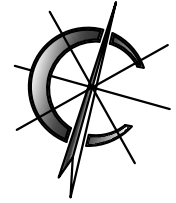
СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



Подъем г.н.д. Ду 65 на h=3,0 м

Подъем г.н.д. Ду 65 на h=27,920 м

Точка подключения к сетям связи (11/2023-ИОС5.1)

Точка подключения к сетям ливневой канализации (11/2023-ИОС3.2)

Точка подключения здания к сетям электроснабжения (11/2023-ИОС1.2)

Точка подключения здания к сетям хозяйственно-бытовой канализации (11/2023-ИОС3.2)

Точка подключения здания к сетям хозяйственно-питьевого противопожарного водопровода (11/2023-ИОС2.2)

Место врезки в проектируемый подземный г.н.д. De 90. Выход г.н.д. Ду 80 из земли.

Условные обозначения

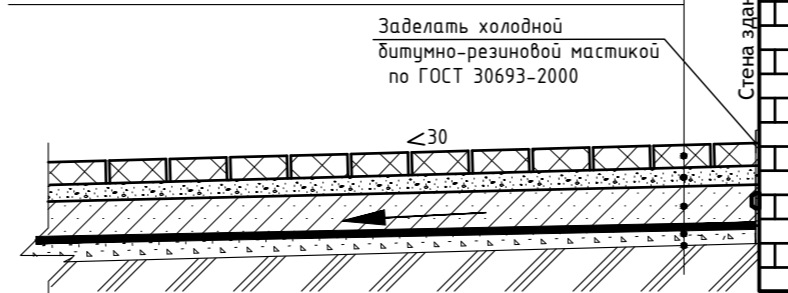
- В1 — В1 — проектируемый водопровод хозяйственно-питьевой противопожарный
- К1 — К1 — проектируемая канализация хозяйственно-бытовая
- К2 — К2 — проектируемая канализация ливневая
- Г1 — Г1 — проектируемый газопровод низкого давления по стене здания
- — Г1 — проектируемый газопровод низкого давления на опорах
- W1 — W1 — электрокабель 0,4кВ
- W2 — W2 — электрокабель 0,4кВ
- ⊕ — светильник светодиодный ДТУ-08-AF-50Вт(d60)-Стрим-В, 50 Вт, IP66
- — светильник светодиодный ДТУ-21-AF-12Вт-1,0-IP66 Слим, 12 Вт, IP66
- | — | — | — Сети связи

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Гольцева			11.23
Жилой дом					
			Стадия	Лист	Листов
			П	6	
Н. контр.	Борщев				11.23
ГИП	Пудеян				11.23
Сводный план инженерных сетей. М 1:500					

Конструкции дорожных покрытий. М 1:20.

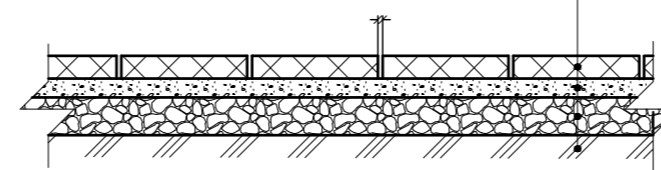
1. Отмостка из бетонной плитки

Плитка бетонная марки ЭДД16 по ГОСТ 17608-2017 0,06 м
 Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный
 портландцементом М 400 по ГОСТ 31108-2020 в
 количестве 15% 0,05 м
 Монолитный бетон В15, ВГБ 4,0, F200 по ГОСТ 26633-2015 0,12 м
 Пленка полиэтиленовая (ПВД) строительная армированная
 плотностью 200г/м.кв. - укладывается в два слоя,
 нахлест на 0,15-0,20м
 Фракционный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 827-93* 0,10 м
 Уплотненный грунт



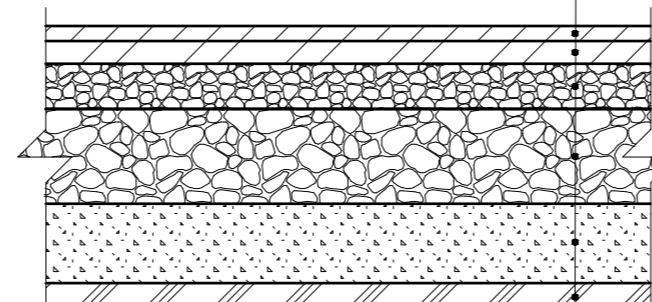
2. Покрытие проузаров и площадок плиточное

Плитка бетонная по ГОСТ 17608-2017 0,06м
 Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный
 портландцементом М 400 по ГОСТ 31108-2020 в
 количестве 15% 0,05м
 Фракционированный щебень (фр. 10-20) М600 по
 ГОСТ 8267-93 0,10м
 Уплотненный грунт



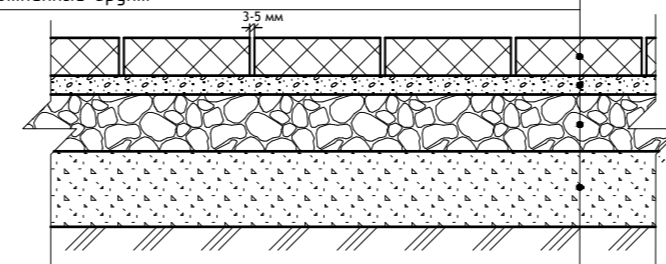
3. Проезд асфальтобетонный

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон
 марки II тип Б по ГОСТ 9128-2013 0,05 м
 Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон
 марки II по ГОСТ 9128-2013 0,07м
 Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по
 ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки 0,12м
 Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600
 по ГОСТ 8267-93 0,25м
 Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 с послойным
 трамбованием 0,21м
 Уплотненный грунт



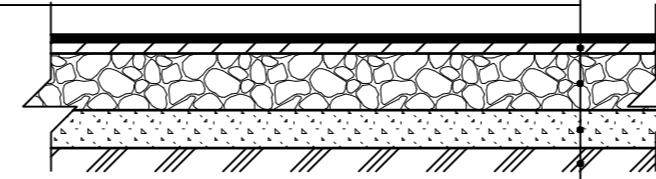
4. Покрытие проузаров плиточное с возможностью проезда автотранспорта

Плитка бетонная ЭДД 1.10 ГОСТ 17608-2017 0,08м
 Песок природный средней крупности по ГОСТ 8736-2014,
 укрепленный портландцементом М 400 по ГОСТ 10178-85
 в количестве 15% 0,05м
 Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по
 ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,15м
 Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по
 ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,20м
 Песок мелкой крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным
 трамбованием 0,20 м
 Уплотненный грунт



5. Покрытие площадок резиновое по бетону

Покрyтие из резиновых гранул, окрашиваемых
 в промышленных условиях 0,01-0,045 м*
 Бетон мелкозернистый класса В7,5 F100 ГОСТ
 26633-2015, армированный проволокой 5 Вр1 ГОСТ
 6727-80 0,08 м
 Фракционированный щебень (фр. 40-70) М600 по
 ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки 0,15 м
 Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014 с послойным
 трамбованием 0,10 м
 Уплотненный грунт



* Толщина резинового покрытия определяется согласно ГОСТ Р EN 1177-2013.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	всего	застройки		общая нормируемая		январь	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5-8	1		1294,52		9210,56			32369,01
2	Резервуар накопительный дождевых стоков V=23,0м.куб.	-	1							

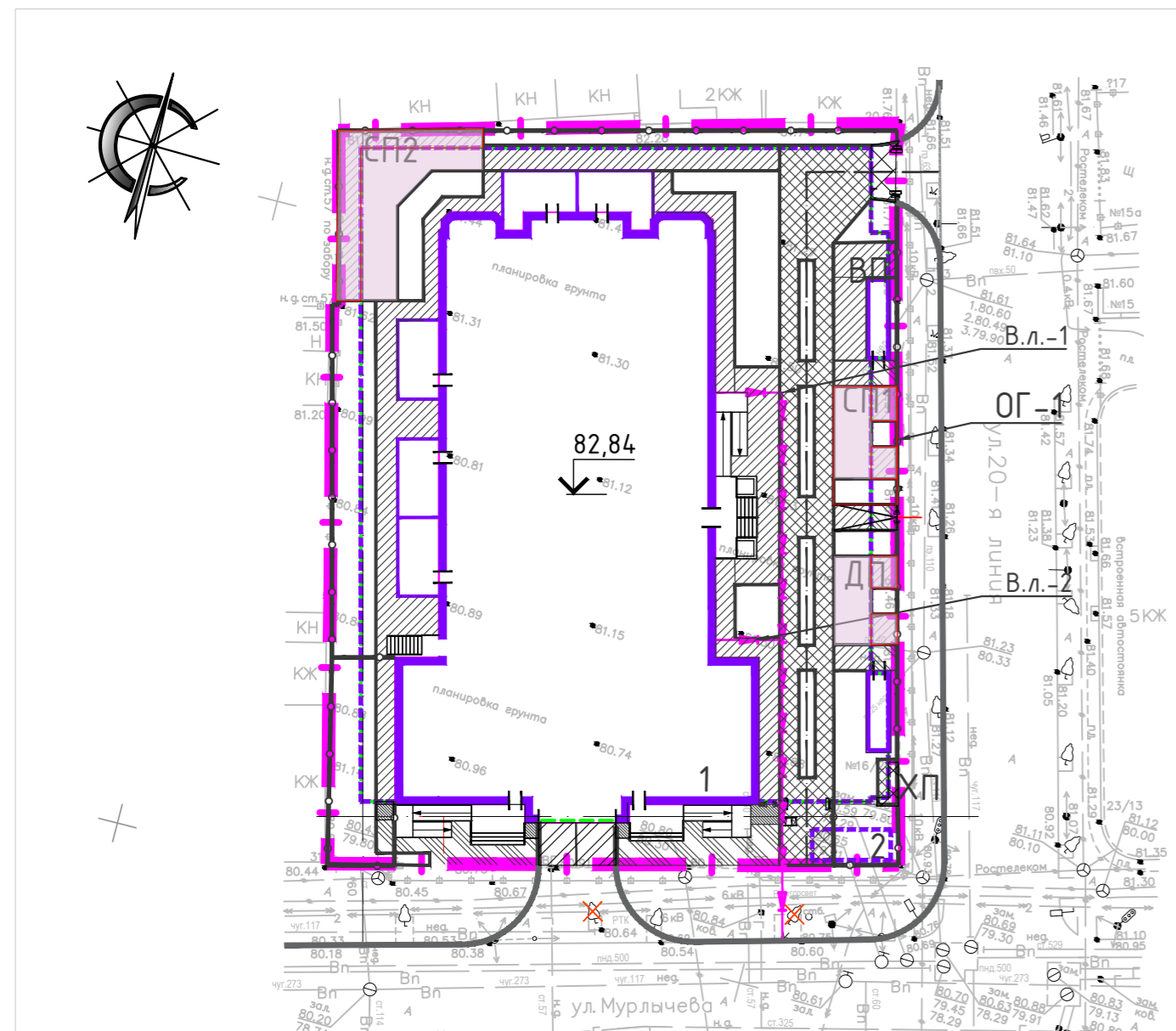
Ведомость проездов, площадок и тротуаров

Условное изображение	Наименование	Материал покрытия.	Цвет	Площадь покрытия, м²	Бордюр	Примечание
На грунтовом основании						
	1 Покрытие отмостки тротуарной плиткой	-	-	8,0		
	2 Покрытие тротуаров плиточное с возможностью проезда автотранспорта	-	-	12,0		
	3 Покрытие тротуара плиточное	-	-	68,00		
	4 Проезд асфальтобетонный	-	-	20,0		
	5 Резиновое покрытие детских и спортивных площадок			58,0		
	ИТОГО:			166,0000		
По плите перекрытия						
	6. Покрытие тротуара плиточное на плите перекрытия с возможностью проезда пожарных машин	-	-	215,0		
	7. Тротуар на плите перекрытия	-	-	307,0		
	8. Резиновое покрытие детских и спортивных площадок			91,00		
	ИТОГО:			613,0000		
	Бордюр БР 100.20.8	-	-	430,00		п.м.
	Бордюр 100.30.15			8,00		п.м.

Условные обозначения

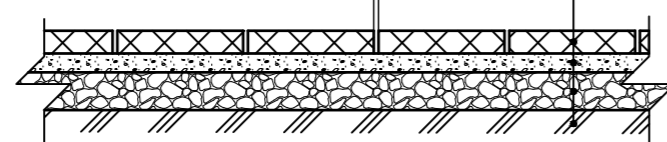
- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Проектируемые здания и сооружения, подземные
- Абсолютная отметка "нуля" здания
- Ограждение дворовой территории с воротами и калитками
- Водоотводной лоток

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Гольцева				11.23
Жилой дом				Стадия	Лист
				П	7
План покрытий. М 1:500					
Н. контр.	Борщев				11.23
ГИП	Пудеван				11.23



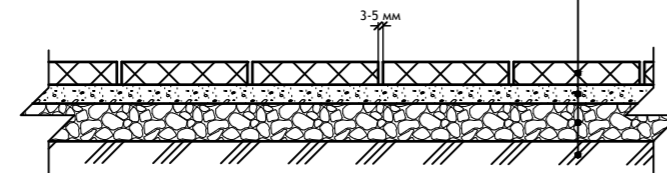
6. Для проузаров (по плите перекрытия) с возможностью проезда пожарной техники

Бетонная тротуарная плитка 0,08 м
 Технологический слой из сухой песчано-цементной смеси 0,07 м
 Бетон мелкозернистый класса В25 F100 ГОСТ 26633-2015, армированный проволокой 5 Вр1 ГОСТ 6727-80 0,12 м
 Щебеночно-гравийная песчанная смесь С-5 с максимальным зерном 40 мм. ГОСТ 25607-2009 обработанная дитумом (3-5%) ГОСТ 30491-2012 0,10 м
 Мембранная Planter GEO (или аналог) далее см. раздел АР



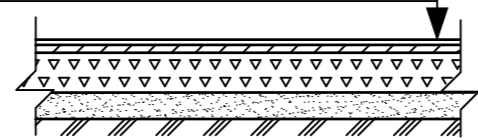
7. Для пешеходных дорожек, площадок и отмостки (по плите перекрытия)

Бетонная тротуарная плитка 0,06 м
 Технологический слой из сухой песчано-цементной смеси 0,03 м
 Бетон мелкозернистый класса В15 F100 ГОСТ 26633-2015, армированный проволокой 5 Вр1 ГОСТ 6727-80 0,07 м
 Щебеночно-гравийная песчанная смесь С-5 с максимальным зерном 40 мм. ГОСТ 25607-2009 обработанная дитумом (3-5%) ГОСТ 30491-2012 0,10 м
 Мембранная Planter GEO (или аналог) далее см. раздел АР



8. Для детских и спортивных площадок (по плите перекрытия)

Покрyтие из резиновых гранул, окрашиваемых в промышленных условиях 0,01-0,045 м*
 Бетон мелкозернистый класса В7,5 F100 ГОСТ 26633-2015, армированный проволокой 5 Вр1 ГОСТ 6727-80 0,08м
 Щебеночно-гравийная песчанная смесь С-5 с максимальным зерном 40 мм. ГОСТ 25607-2009 обработанная дитумом (3-5%) ГОСТ 30491-2012 0,15 м
 Мембранная Planter GEO (или аналог) далее см. раздел АР

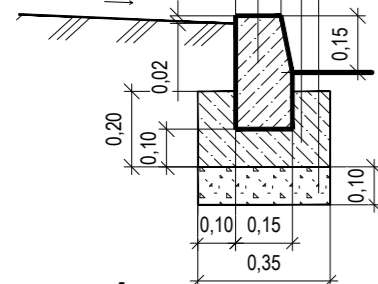


Схемы установки бортовых камней Бордюры дорожные.

Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием

Бетон В15 ГОСТ 26633-2012

Бортовой рядовой камень (БР 100.30.15 ГОСТ 6665-91)

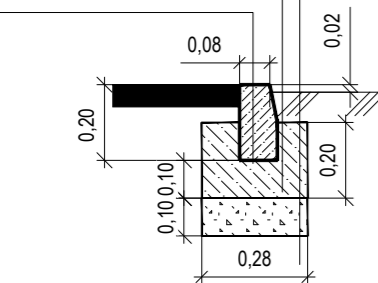


Бордюры тротуарный.

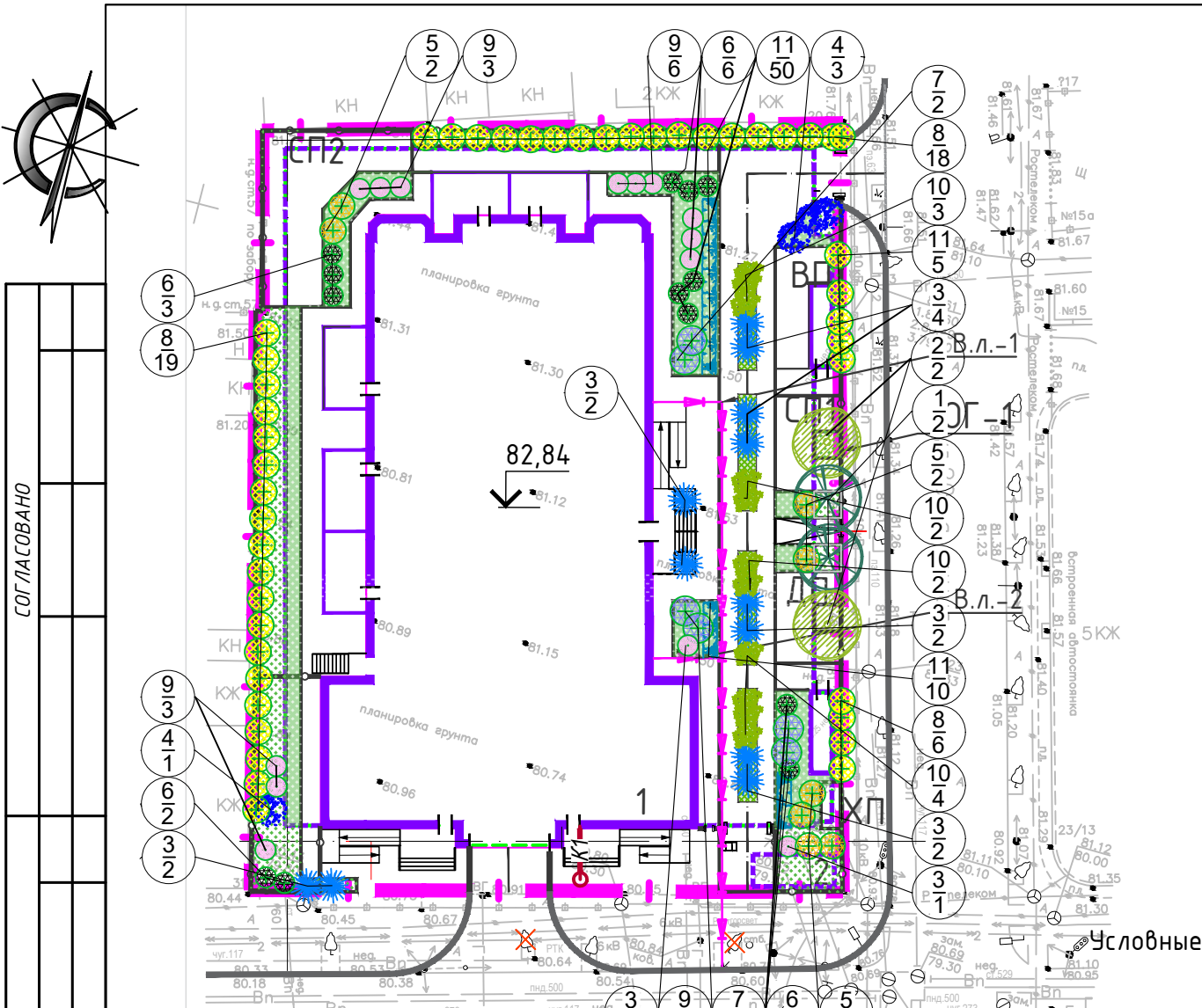
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 с послойным трамбованием

Бетон В15 ГОСТ 26633-2012

Бортовой рядовой камень (БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91)



СОГЛАСОВАНО
Инв. № подл.
Подпись и дата
Владелец инв. №

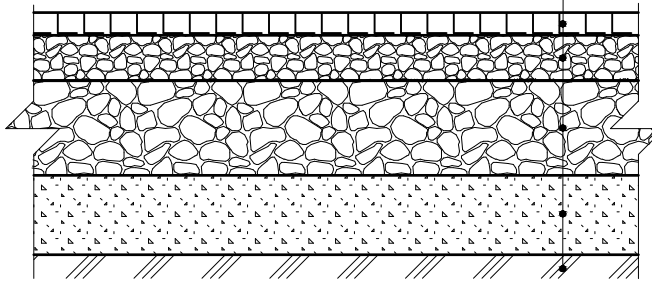


Условные обозначения

- Красная линия
- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Проектируемые здания и сооружения, надземные
- Проектируемые здания и сооружения, подземные

Газонная решетка, с возможностью проезда пожарных машин

Газонная решетка Hexagm, заполненная растительным грунтом	0,05 м
Щебень фракции 5-20 с заклинкой песком	- 0,20 м
Нетканый геотекстиль 400г/м.кв	
Щебночное основание(щебень фр.20-40мм) М800	- 0,10-0,30м
Уплотненное песчаное основание	- 0,10м
Далее см. раздел АР	



1. Перед посадкой деревьев и кустарников определить положение инженерных сетей. Посадку производить с соблюдением защитных зон, в соответствии СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) пункт 9.6 таблица 9.1
2. Для посадок используются древесно-кустарниковые насаждения с закрытой корневой системой (ЗКС); Работы по озеленению участка необходимо выполнять в благоприятный период года.
3. На свободной от посадок озеленяемой территории закладывается обыкновенный газон из расчета 30г семян на 1 кв.м. Состав травосмеси:
 - райграс многоукосный -40%
 - мятлик узколиственный -30%
 - овсяница овечья -15%
 - люцерна желтая -15%
 или аналогичный состав для засушливой степной зоны.
4. Для устройства газона производится подсыпка растительной землей слоем 20см.
5. Проектом предусматривается проведение уходовых работ за саженцами в течении 3-х лет до полной приживаемости.

Ведомость элементов озеленения

Обозначение	Поз	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	Размер кома, м	Кол	Примечание
ДЕРЕВЬЯ						
	1	Клен серебристый	3,5-4,0	ЗКС 1,0x1,0x0,6	2	ЗКС, саженцы 3 гр.по ГОСТ 24909-81
	2	Липа крупнолистная	3,5-4,0	ЗКС 1,0x1,0x0,6	2	саженцы 2 гр. по ГОСТ 24909-81
КУСТАРНИКИ						
	3	Можжевельник казацкий "Тамарисцифолия"	св.0,9	ЗКС φ25см, h=20см	12	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	4	Чудушник венечный	св.0,9	ЗКС φ25см, h=20см	4	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	5	Миндаль декоративный	св.1,1	ЗКС φ25см, h=20см	8	высокорослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	6	Калина Гордовина	св. 0,9	ЗКС φ25см, h=20см	11	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	7	Камелия	св. 1,1	ЗКС φ25см, h=20см	6	высокорослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	8	Дикий виноград	св. 0,9	ЗКС φ25см, h=20см	43	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	9	Бересклет европейский	св. 1,1	ЗКС φ25см, h=20см	13	высокорослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	10	Ива пурпурная	св. 0,9	ЗКС φ25см, h=20см	11	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
	11	Самшит	св. 0,9	ЗКС φ25см, h=20см	60	среднерослые саженцы 1 сорт для спецпосадок по ГОСТ 26869-86
ГАЗОН						
	12	Газон обыкновенный	м.кв.		298,77	семена 50г/м2
	13	Газон обыкновенный по плите перекрытия	м.кв.		112,71	семена 50г/м2
	14	Газон с пластиковой решеткой	м.кв.		40,00	семена 50г/м2

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Гольцева			11.23
Жилой дом					
			Стадия	Лист	Листов
			П	8	
План озеленения. М 1:500					
Н. контр.	Борщев				11.23
ГИП	Пудеян				11.23

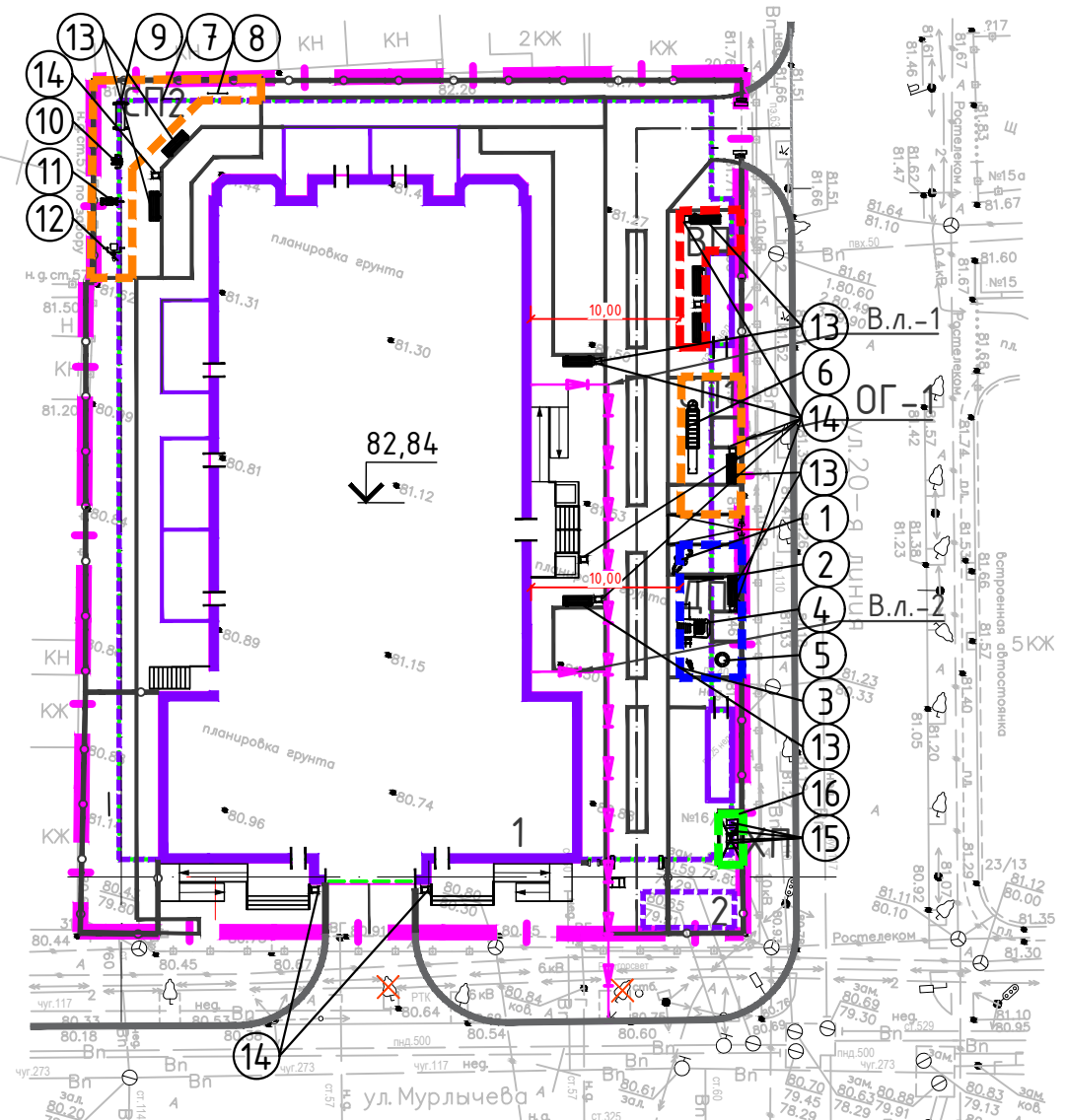
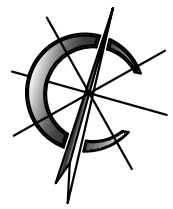
СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО






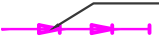




Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



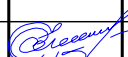



Условные обозначения

-  Граница земельного участка по градостроительному плану
-  Проектируемые здания и сооружения, надземные
-  Проектируемые здания и сооружения, подземные
-  Абсолютная отметка "нуля" здания
-  Ограждение дворовой территории с воротами и калитками
-  Водоотводной лоток
-  Площадка для занятий физкультурой
-  Площадка для игр детей
-  Площадка для отдыха взрослого населения
-  Площадка для мусорных контейнеров

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Артикул	Наименование оборудования	кол-во	Производитель
Детское игровое оборудование				
1	003103	Фигурка. Медведь	1	
2	006850	Игровая панель	1	
3	004182	Качалка на пружине "Зайчик"	1	
4	005495	Детский игровой комплекс	1	
5	004188	Качалка на пружине "Шарик в лабиринте"	1	
Спортивное оборудование				
6	006316	Детский спортивный комплекс	1	
7	006441	Турник двойной	1	
8	006449	Шведская стенка	1	
9	006465	Скамья для пресса	1	
10	007510	Тренажер	1	
11	007520	Тренажер	1	
12	007532	Тренажер	1	
Благоустройство				
13	002307	Диван садово-парковый на чугунных ножках	6	
14	001212	Урна металлическая оцинкованная со вставкой (арт.001414)	9	
15		Контейнер для бытовых отходов, объем 0,7 м ³ , пластиковый для раздельного хранения мусора	4	
16		Модульная контейнерная площадка, 3000x1200x2000 мм	1	

11/2023-ПЗУ					
Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Гольцева			11.23
Жилой дом				Стадия	Лист
				П	9
План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий. М 1:500					
Н. контр.	Борщев				11.23
ГИП	Пудеян				11.23

СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



45 машиномест в подземной автостоянке жилого дома в границах земельного участка КН 61:44:0031569:350

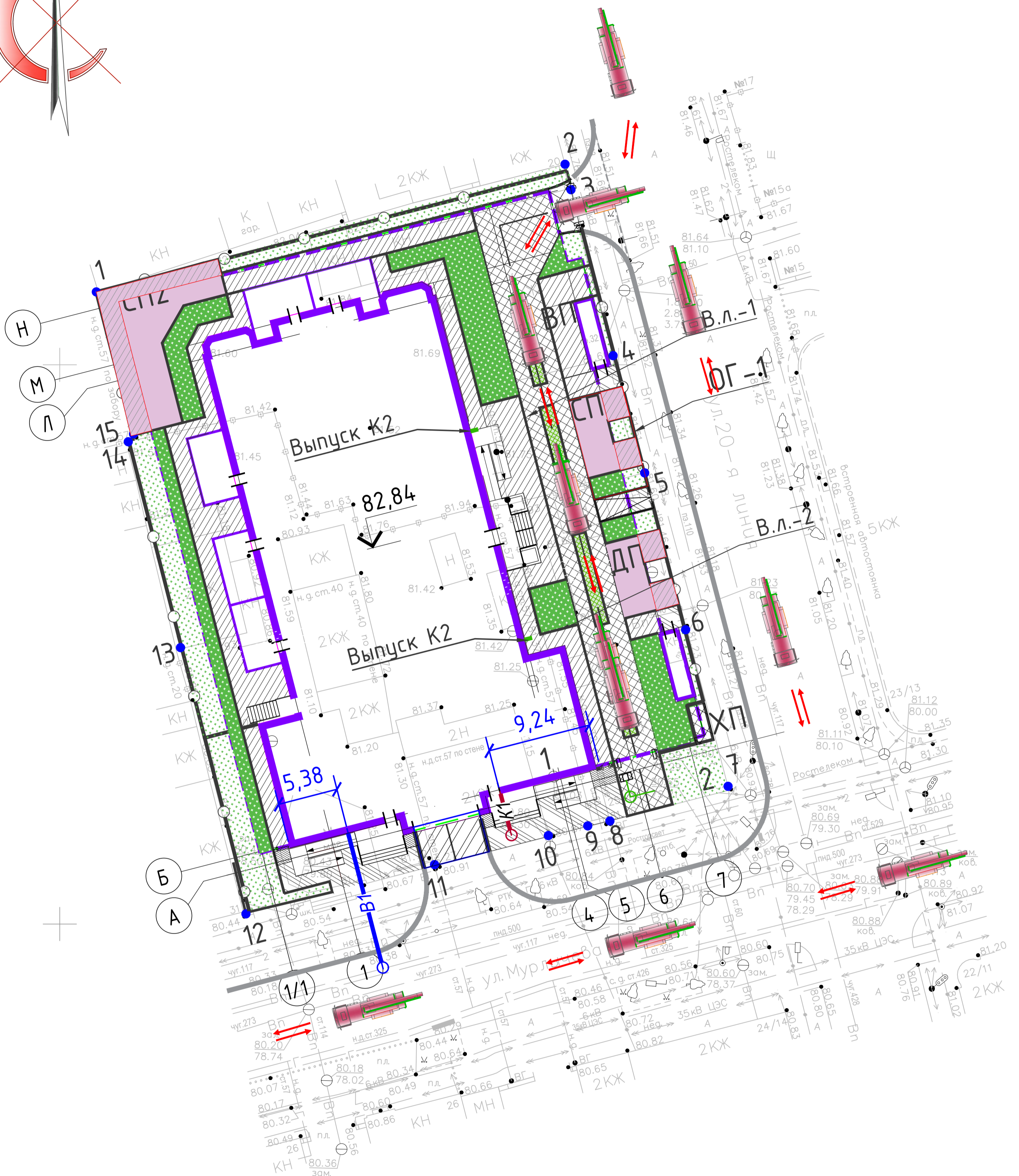
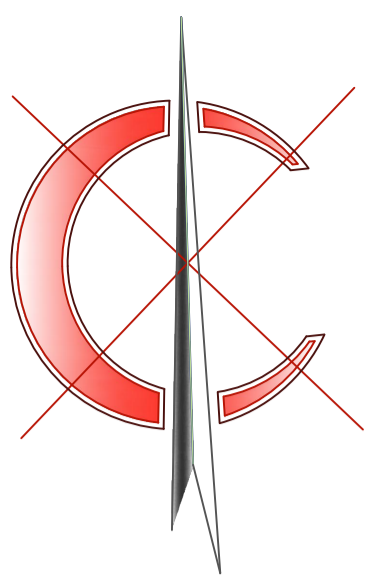
2 машиноместо на земельном участке КН 61:44:0032008:21

2 машиноместо на земельном участке КН 61:44:0032008:21

Планировочное размещение расчетного количества мест для обслуживания жилого дома
(Основные проектные решения)

Объект размещения	общее количество мест
Объект капитального строительства "Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону" (в границах земельного участка КН 61:44:0031569:350)	45
Земельный участок КН 61:44:0031509:33	2
Земельный участок КН 61:44:0032008:21	2
ИТОГО	47

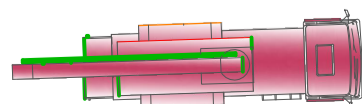
Ситуационный план организации движения пожарной техники на земельном участке.



Условные обозначения



Направление движения пожарных машин



Пожарный автомобиль

2207450
422950

					11/2023 - ПБ1			
					Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. 20-я линия 16/25 в г. Ростове-на-Дону			
Изм.	Колыч	Лист	№Вок.	Подп.	Дата	Жилой дом.		
Разработал	Гольцева				09.23	Стадия	Лист	
Исполнитель	Гольцева				09.23	П	1	
Исполнитель	Пудевя				09.23	Схема движения пожарной техники		
							NOVA АРХИТЕКТУРА	
								Формат А1К