

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«АТЭК»**

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**Комплексная многоэтажная жилая застройка при реализации решения о КРТ по проспекту Шолохова на территории микрорайона N1. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1,2.**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.*

**Раздел 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**Том 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**23013 – 23 – ПЗУ**

**Краснодар, 2024 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«АТЭК»**

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**Комплексная многоэтажная жилая застройка при реализации решения о КРТ по проспекту Шолохова на территории микрорайона N1. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1,2.**

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.***

**Раздел 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**Том 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**23013 – 23 – ПЗУ**

Директор

А.В. Порчелли

Главный инженер проекта

С.А. Чекрыжов

**Краснодар, 2024 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Обложка	
	Титульный лист	
22021-23-ПЗУ. С	Содержание тома	
22021-23-ПЗ.ПЗУ	<p>Текстовая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства</li> <li>а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;</li> <li>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;</li> <li>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);</li> <li>г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;</li> <li>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;</li> <li>е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;</li> <li>ж) описание решений по благоустройству территории;</li> <li>з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема раз-</li> </ul>	

22021 – 23 – ПЗУ.С					
Изм	К. уч.	Лист	№ док	Подпи	Дата
ГАП		Черноусов А.А.			02.24
Н.контр		Порчелли Е.А.			02.24

Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающих к ул.Берберовская, на территории старого аэропорта в г.Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1, 2	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
	ООО «АТЭК»		

мещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;

- и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоковые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;
- к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;
- л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

22021-23-ПЗУ

Графическая часть:

1. Общие данные. Ситуационный план.
  - 1.1. Схема застройки участка. М 1:2000.
2. Схема планировочной организации земельного участка. 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.
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.

						<b>22021 – 23 – ПЗУ.С</b>	Лист
							2
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

## Пояснительная записка.

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

Проектная документация разработана на основании договора, задания на проектирование и предоставленных исходных данных по объекту: «Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающих к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1, 2».

Кадастровый номер земельного участка: 61:44:0020202:1354. Участок расположен по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону. Участок имеет прямоугольную форму. Площадь участка составляет 7124,00 м<sup>2</sup>. Категория земель – земли населенных пунктов.

В настоящее время на участке объекты капитального строительства отсутствуют. С запада на восток участок пересекает сеть электроснабжения 6 к.Вт.

Участок ограничен:

С севера-запада – многоуровневая автостоянка (на основании ППТ);

С юго-запада – дорога, далее участок под школу (на основании ППТ);

С северо-востока – участок для многоквартирного жилого дома (на основании ППТ);

С юго-востока – территория общего пользования (бульвар), далее участок для многоквартирного жилого дома (на основании ППТ).

В границах отведённого земельного участка проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой Литер 23 корпус 1, корпус 2.

### а\_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-2635-1 от 28.12.2023г. 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 7124,00 кв.м.

В рамках согласования, предусмотренного ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные

Изм	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата	22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ		
ГАП		Черноусов А.А		02.24	Лит.	Лист	Листов
					П	1	
Н.контроль		Порчелли Е		02.24	Пояснительная записка.		
					ООО «АТЭК»		

акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
- 3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

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

Согласно заключению по согласованию размещения и высоты объекта «Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающих к ул.Берберовская, на территории старого аэропорта в г.Ростове-на-Дону», расположенного по адресу г.Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 270/1, от воинской части 41497 №77/471/424 от 10.11.2023 г. объекты с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 150 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 - 149,5м.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1619) (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 7124,00 кв.м.

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1624).

Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации

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

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 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 15 от 186 м до 198 м

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1626).

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 2021г. №774/пр.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1630). Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (на расстоянии 15 км от контрольной точки аэродрома).

Согласно техническому отчету №8898-23 по определению координат ПЗ-90.11 земельного участка, описывающего территорию планируемой комплексной многоэтажной застройки в пределах части земельного участка бывшего Аэропорта Ростова-на-Дону, выполненному ООО «БТИ-Техпаспорт» ,

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





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 №100/4 от 15.12.2023г.

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.

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 расположен в границах охранной зоны кабельной линии электропередач 6 кВ от ТП 9 (яч. 5) до ТП 34 (яч. 14) (61:44-6.3491) (решение Северо-Кавказского управления федеральной службы по экологическому и атомному надзору от 02.02.2023 № 48/28-03 о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 97,00 кв.м;

– Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны кабельной линии электропередач 6 кВ от ТП 9 (яч. 7) до ТП 9А (яч. 1) (61:44-6.3476) (решение Северо-Кавказского управления Федеральной службы по экологическому и атомному надзору от 02.02.2023 № 47/28-03 о согласовании

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

границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 97,00 кв.м.

Согласно техническим условиям на перенос объектов электросетевого хозяйства ООО «Донская сетевая компания» (реконструкция электросетевого комплекса, присоединенного к центру питания ПС 110/6кВ Р41) от 26.12.2023г., решений о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства №5/28-03 от 26.01.2023г. и №6/28-03 от 26.01.2023г., «АО «Региональная Корпорация Развития» планирует выполнить комплекс работ по демонтажу и переносу кабельных линий от ТП-9 яч.5 до ТП-14 яч.6 и от ТП-9 яч.7 до ТП-9А яч.1.

**б) 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» в редакции от 24.10.2023 г.) земельный участок расположен в границах территориальной зоны – зона перспективного освоения второго типа (ПО-2).

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-2635-1 от 28.12.2023г. основные виды разрешенного использования земельного участка – среднеэтажная жилая застройка (код 2.5); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6); хранение автотранспорта (код 2.7.1); предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1).

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;

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;

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ	Лист 6

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 Правительства РО от 10.04.2023 №272 (ред. от 20.11.2023), 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.

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

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 5499,50 м<sup>2</sup>, что составляет 78% площади земельного участка.**

- Максимальный процент застройки (без учета подземной части) земельного участка 40%.

Проектом принята площадь застройки 1817,28 м<sup>2</sup>, что составляет 25,5% площади земельного участка.

- Минимальный процент озеленения земельного участка в соответствии с ГПЗУ и проектом планировки территории (Постановление Правительства РО от 10.04.2023 №272 (ред. от 20.11.2023)) – 20%.

В соответствии с п. 5.2 статьи 25 Правил 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» в редакции от 24.10.2023 г. для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, не менее 15% озеленения земельного участка размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения, кроме земельных участков. Допускается принимать менее 15% озеленения земельного участка при реконструкции объектов капитального строительства и на основании документации по планировке территории.

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

Границы земельного участка входят в территорию, в отношении которой разработана документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), утвержденная Постановлением Правительства РО от 10.04.2023 №272 (ред. от 20.11.2023) «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» общей площадью 367,86 гектара, подлежащей комплексному развитию в соответствии с решением о комплексном развитии территории».

Следовательно, для проектируемого жилого дома Литер 23, необходимо предусмотреть озеленение земельного участка:

№ п/п	№ участка /площадь	№ объекта по проекту планировки территории	Озеленение земельного участка	
			Необходимо(м <sup>2</sup> ) 20% от площади земельного участка, из которых в открытом грунте 15% от норматива озеленения	Принято(м <sup>2</sup> ),из которых: - в открытом грунте; - на кровле автостоянки.
1.	61:44:00202 02:1354 / 7124,00 м <sup>2</sup>	24/1	<b>1424,80 м<sup>2</sup>, из которых:</b> - 213,72 м <sup>2</sup> в открытом грунте; - 1211,08 м <sup>2</sup> на застроенных частях.	<b>1429,54 м<sup>2</sup>, из которых:</b> - 864,99 м <sup>2</sup> в открытом грунте; - 564,55 м <sup>2</sup> на застроенных частях.
	ИТОГО			<b>1429,54 м<sup>2</sup></b> <b>(20,1 %) озеленения земельного участка, из которых:</b> - 864,99 м <sup>2</sup> (60,5 % от площади озеленения) в открытом грунте; - 564,55 м <sup>2</sup> (39,5% от площади озеленения) на застроенных частях.

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

Таким образом, проектом принята площадь озеленения 1429,54 кв.м.(20,1%), из которых – 864,99 кв.м. (60,5% от площади озеленения) в открытом грунте, - 564,55 кв.м. (39,5% от площади озеленения) на кровле подземной автостоянки.

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение придомового пространства жилых домов, предусмотрены площадки для игр детей, занятий физкультурой, отдыха взрослых и хозяйственных целей. Озеленение деревьями и кустарниками проводится с учетом климатических условий. В основу проекта озеленения территории легли функциональные и художественные задачи, с созданием искусственных геопластичных форм. Создаются посадки зеленых насаждений вдоль тротуаров и вокруг детских площадок.

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						8

Предусмотрена организация благоустройства на кровле подземной автостоянки, с устройством высоких клумб огороженных бетонным парапетом, земляных холмов (геопластика) с глубиной слоя почвенного субстрата не менее 120 см. Данные мероприятия позволяют разместить на кровле парковки высадку деревьев и кустарников, таких как кизильник блестящий, клен татарский, жимолость съедобная, акация желтая, калина обыкновенная, рябина обыкновенная, черемуха Маака. Этот ассортимент может быть расширен при условии, если создается достаточный объем почвенного субстрата и учитываются потребности используемых пород в плодородии почвы.

- 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 ПО-2 должна быть не более 15% от площади жилого дома.

Предельный показатель этажности принят в соответствии с ГПЗУ и проектом планировки территории (Постановление Правительства РО от 10.04.2023 №272 (ред. от 20.11.2023)) и не превышает максимального показателя в 22 этажа.

Согласно ГПЗУ № 61-3-10-0-00-2023-2635-1 от 28.12.2023г. параметры этажности и количества этажей уточнены при проектировании.

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

Технико-экономические показатели в границах земельного участка:

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	%
1	Площадь земельного участка № 61:44:0020202:1354	7124,00	100
2	Площадь застройки	1817,28	26
3	Площадь покрытий	3877,18	54
4	Площадь озеленения	1429,54	20

Технико-экономические показатели в границах дополнительных работ по благоустройству:

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	%
1	Площадь части земельного участка с КН 61:44:0020202:1379 и части земельного участка с КН 61:44:0020202:42 в границах дополнительных работ по благоустройству	6683,49	
2	Площадь застройки	-	
3	Площадь покрытий	4396,89	
4	Площадь озеленения	2286,60	

\* Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022г № 555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» определено АО «Региональная корпорация развития».

В рамках соглашения, заключенного между АО «Региональная корпорация развития» и ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» выполнение дополнительных объемов благоустройства территории, прилегающей к жилым домам, является обязательствами ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

Разрешение на использование земельного участка, находящегося в государственной собственности Ростовской области без предоставления земельных участков и установления сервитутов в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. N 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" будет получено до начала производства работ по благоустройству территории.

**г) 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;

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

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям 210-23-ИГИ, выполненным ООО БКиГ «Донгеосервис» г. Ростов-на-Дону в 2023 году, территория расположена на Плиоценовой террасе р.Дон. Уклон в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки колеблются от 68,68 м до 73.70.

Непосредственно на площадке работ временных или постоянных водоемов не зафиксировано. При бурении скважин в январе-марте 2023 г. в районе строительства до глубины 31,0 м грунтовые воды характеризуются наличием 2-х водоносных комплексов.

Подземные воды 1-го водоносного горизонта установились на глубинах 6,90-9,00 м, абс.отметки 64,04-64,44 м. Подземные воды приурочены к глинистым грунтам. Питание водоносного горизонта за счет атмосферных осадков.

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. Участок изысканий является подтопляемым. При строительстве учесть возможное появление воды в результате утечек воды из водонесущих коммуникаций и провести мероприятия по организованному сбору и отводу дождевых вод, а также выполнить гидроизоляцию подземных частей зданий.

Сейсмичность составляет – 6 баллов.

Нормативная глубина промерзания грунтов 0,65 м.

**д) 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв.№ дубл.	Взам. инв.№	Подп. и дата	Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ	Лист
											11

участка путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации.

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

**е) описание решений по благоустройству территории;**

В рамках освоения данной территории в границы благоустройства входит земельный участок с КН 61:44:0020202:1354, часть земельного участка с КН 61:44:0020202:1379 и часть земельного участка с КН 61:44:0020202:42, включающие объекты и территории, необходимые для полноценного функционирования проектируемого жилого дома, на которых расположены - подъездные пути (улицы местного значения), пожарные проезды и участки.

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;
- велодорожки запроектированы из цветного асфальтобетона;
- 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 оборудованы малыми архитектурными формами для соответствующих видов деятельности.

Озеленение деревьями и кустарниками проводится с учетом климатических условий. В основу проекта озеленения территории легли функциональные и художественные задачи, с созданием искусственных геопластичных форм и высоких клумб для высадки деревьев. Создаются посадки зеленых насаждений вдоль тротуаров и вокруг детских площадок. Проектом предусмотрено озеленение кровель над подземными автостоянками с посадками деревьев.

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 съезда и проезжей частью не превышает 0,005 м. Высоту бортовых камней

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



(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 Приложением №1 ГПЗУ и п.1 статьи 13 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону» расчетное количество населения на рассматриваемой территории принято из расчета 30 м<sup>2</sup> площади жилых помещений на человека.

Для Литера 23 корпус 1 население составит:

$13646,60/30 = 455$  человек, где

- 13646,60 –площадь жилых помещений Литер 23 корпус 1;

#### Расчет площадок благоустройства.

В соответствии таблицей 14.8 п.14 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону», утвержденных Ростовской-на-Дону городской Думой 7 созыва решением № 516 в редакции от 20.06.2023г., показатели минимальной обеспеченности элементами благоустройства территории жилого района следующие:

- детские игровые площадки, 0.4 – 0.7(0.4\*) м<sup>2</sup> на одного жителя в возрасте до 18 лет;

- площадки отдыха взрослого населения, 0.1 – 0.2(0.1\*) м<sup>2</sup> на одного жителя в возрасте от 19 лет;

- площадки для занятий физкультурой взрослого населения, 0.5 – 0.7 м<sup>2</sup> на одного жителя в возрасте от 19 лет;

- площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора), 0.02 – 0.03 м<sup>2</sup> на одного жителя;

- площадки для выгула собак, 50 – 600 м<sup>2</sup>;

- зелёные насаждения, 6(3\*) м<sup>2</sup> на одного жителя.

Согласно примечанию 1 к таб.14.8 количество жителей в возрасте до 18 лет принимается в размере 20% от общего количества населения и составляет:

$455 \times 20 \% = 91$  чел. в возрасте до 18 лет.

Согласно примечанию 2 к таб.14.8 количество жителей в возрасте от 19 лет принимается в размере 80% от общего количества населения и составляет:

$455 \times 80 \% = 364$  чел. в возрасте от 19 лет.

Следовательно, для проектируемого жилого дома Литер 23, необходимо предусмотреть следующие элементы благоустройства территории:

Наименование площадки	Количество жителей, чел.	Количество, кв.м	
		Нормативное	Проектное
Детские игровые площадки	91	36 – 64 (36*)	73
Площадки отдыха взрослого населения	364	36 – 73 (36*)	79
Площадки для		182 – 255	255

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

занятий физкультурой взрослого населения			
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)	455	9 – 14	26
Площадки для выгула собак		50 – 600	400**
Зелёные насаждения	455	2730 (1365*)	3716,14 (1429,54*)

\* В скобках приведены удельные размеры элементов благоустройства в границах придомовой территории. При недостатке площади для размещения в полном объёме обязательных элементов благоустройства в границах придомовой территории допускается их размещение на территории общего пользования.

\*\* Площадка для выгула собак размещается в границах микрорайона на территории общего пользования см. лист 1.1.

Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий приняты согласно таб.14.8 НПП ГО «город Ростов-на-Дону» и составляют:

- от детских игровых площадок - 12 м;
- от площадок для отдыха взрослого населения – 10 м;
- от площадок для занятий физкультурой взрослого населения – 10 м;
- от площадки для хозяйственных целей – 20 м;
- от площадки для выгула собак – 27 м.

Площадки для занятий физкультурой предусмотрены с наименьшими шумовыми характеристиками, такие как настольный теннис, воркаут, уличные тренажеры.

#### 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 м<sup>3</sup>/год, следовательно для литеры 23 корпус 1 с населением 455 человек требуется:

$$455 \times 3,03 / 365 = 3,8 \text{ м}^3/\text{сутки}$$

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.

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						14

Проектом предусмотрено размещение на участке с КН 61:44:0020202:1354 площадки из 5 контейнеров 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 таблицей 22.1 статьи 22 нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону», утвержденных Ростовской-на-Дону городской Думой 7 созыва решением № 516 в редакции от 20.06.2023г., для жилых домов уровня комфорта «Стандартный», расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками постоянного хранения легковых автомобилей для объектов среднеэтажной, многоэтажной и высотной жилой застройки составляют - 350 мест /1000 чел.

Для жильцов Литера 23 корпус 1 требуется:

$455 \times 350 / 1000 = 159$  мест для постоянного хранения автотранспорта, где 455 – количество человек Литера 23 корпус 1.

В соответствии с таблицей 22.2 в границах земельного участка должно быть обеспечено не менее 30% машиномест от расчетного количества.

Проектом предусмотрено размещение 97 машиномест (что составляет 61%) в границах земельного участка, в том числе 92 места в подземной автостоянке Литера 23 корпус 2 и 5 мест на территории Литера 23 на плоскостных автостоянках. В многоуровневой автостоянке Литер 23/4 находится 62 машиноместа (в пешеходной доступности - не более 800 м).

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 4 статьи 22 нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону», утвержденных Ростовской-на-Дону городской Думой 7 созыва решением № 516 в редакции от 20.06.2023г., расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности гостевыми стоянками легковых автомобилей для объектов среднеэтажной, многоэтажной и высотной жилой застройки составляют - 30 мест /1000 чел.

Для жильцов Литера 23 корпус 1 требуется:

$455 \times 30 / 1000 = 14$  мест для гостевых автостоянок, где 455 – количество человек Литера 23 корпус 1.

Проектом предусмотрено 14 машиномест в границах благоустройства, на плоскостных автостоянках вдоль улиц и дорог.

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и таблицей 22.7 статьи 22 нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону», утвержденных Ростовской-на-Дону городской Думой 7 созыва решением № 516 в редакции от 20.06.2023г., расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками легковых автомобилей общественных помещений с гибким функциональным назначением для объектов среднеэтажной, многоэтажной и высотной жилой застройки составляют – 1 м/м на 50 м<sup>2</sup>.

Для жильцов Литера 23 корпус 1 требуется:

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						15

1173,20 / 50 = 24 места для стоянками легковых автомобилей общественных помещений с гибким функциональным назначением, где

1173,20 – площадь встроенно-пристроенных помещений Литера 23 корпус 1.

Проектом предусмотрено 24 машиноместа в границах благоустройства, на плоскостных автостоянках вдоль улиц и дорог.

Согласно, п. 5.2.1 СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на всех стоянках (парковках) общего пользования около 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.

Следовательно,

$14 \times 10\% + 24 \times 10\% = 4$  машиноместа (в том числе 2(5%) машиноместа с габаритами по 5.2.4)

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 197 парковочных мест, в том числе:

- 159 парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов жилых домов, в т.ч. 91 в подземной автостоянке Литера 23 корпус 2, 22 места на территории Литера 23 на плоскостных автостоянках и 46 машиномест в многоуровневой автостоянке Литер 23/4;

- 14 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД, на открытых площадках в карманах улиц и дорог (в том числе 1 место для маломобильных групп населения);

- 24 парковочных места для стоянки легковых автомобилей общественных помещений с гибким функциональным назначением, требуемых для обслуживания встроенных помещений на плоскостных автостоянках вдоль улиц и дорог (в том числе 3 места для маломобильных групп населения).

Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022 №555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» определено АО «Региональная корпорация развития». В рамках соглашения, заключенного между АО «Региональная корпорация развития» и

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						16

ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» выполнение дополнительных объемов благоустройства территории, прилегающей к жилым домам является обязательствами ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

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.

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

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

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

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

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

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

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

Все заложенные в проекте решения транспортной инфраструктуры и поперечные профили улиц и дорог выполнены с учетом утвержденной документации по планировке территории (Постановление Правительства РО от 10.04.2023 №272 (ред. от 20.11.2023)). Связь с улично-дорожной сетью города

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

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.

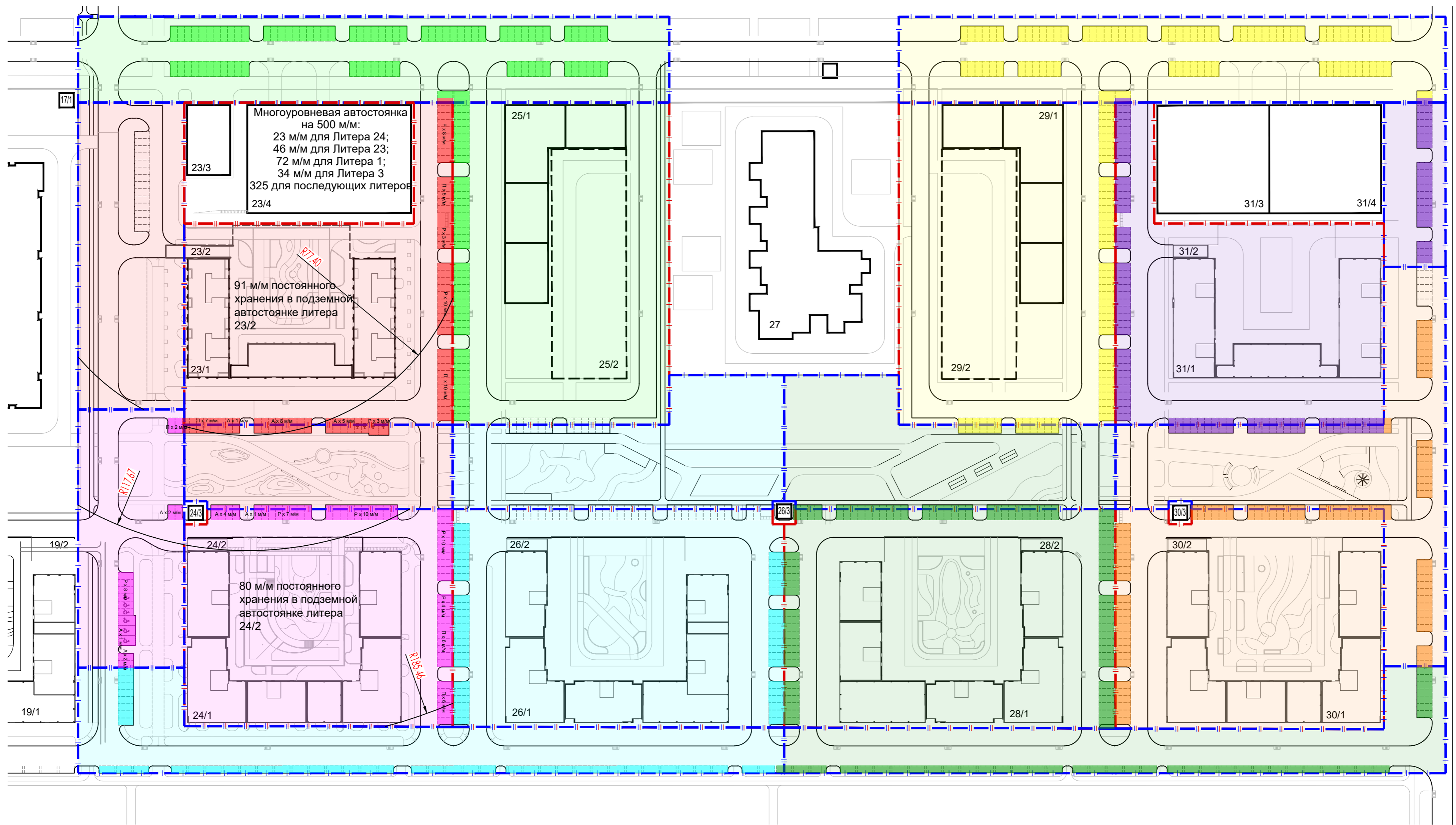
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	
					22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	
					<i>Лист</i>
					18

## 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 редакции от 24.10.2023);
9. «Нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Ростов-на-Дону"», утвержденные Ростовской-на-Дону городской Думой 7 созыва решением № 516 в редакции от 20.06.2023г.

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

					<b>22021 – 23 – ПЗ.ПЗУ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		19



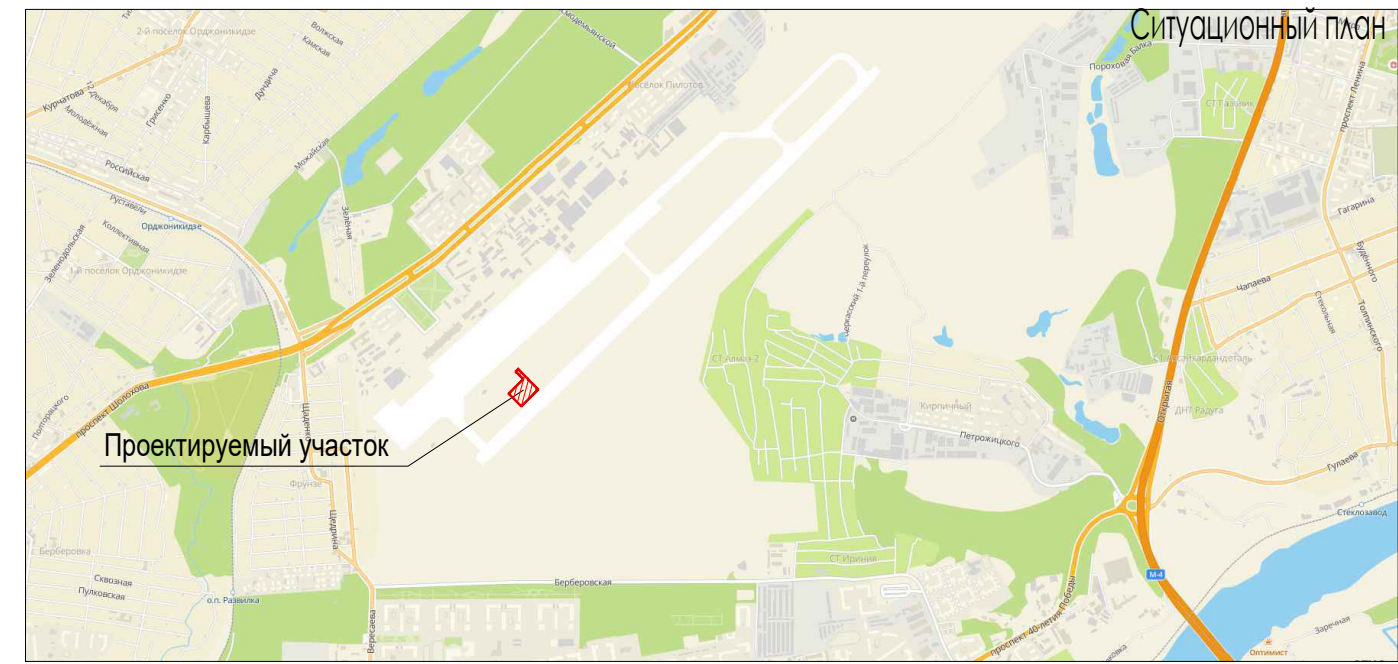
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Граница участка                                 |  | Граница благоустройства литеры 28, корпуса 1, 2 |
|  | Граница дополнительных работ по благоустройству |  | Граница благоустройства литеры 29, корпуса 1, 2 |
|  | Граница благоустройства литеры 23, корпуса 1, 2 |  | Граница благоустройства литеры 30, корпуса 1, 2 |
|  | Граница благоустройства литеры 24, корпуса 1, 2 |  | Граница благоустройства литеры 31, корпуса 1, 2 |
|  | Граница благоустройства литеры 25, корпуса 1, 2 |  | Гостевые автостоянки жилых домов                |
|  | Граница благоустройства литеры 26, корпуса 1, 2 |  | Автостоянки встроенно-пристроенных помещений    |



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	
7.1	Ситуационный план инженерных сетей.	
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>		
Приложение 1	Схема размещения автостоянок. М 1:1000	

**Общие указания.**

- Настоящий проект разработан на основании задания на проектирование, по договору №22021 от 07.10.2022г. «Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул.Берберовская, на территории старого аэропорта в г.Ростов-на-Дону».
- За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа зданий и сооружений, что соответствует абсолютной отметке Литер 23 - 73,80 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.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗАСТРОЙКЕ

Обозначение на плане	Наименование	Количество, м <sup>2</sup>	Примечание
		всего	
	Площадь в границах благоустройства участка	13807.49	
	Площадь участка в границах дополнительных работ по благоустройству	6683.49	Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022№555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом (б) пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований («Город Ростов-на-Дону») и («Аксайское городское поселение») определено АО «Региональная корпорация развития». В рамках соглашения, заключенного между АО «Региональная корпорация развития» и ООО «СЗ-1 («ЮСИ-Дон») выполнение дополнительных объемов благоустройства территории, прилегающей к жилым домам является обязательствами ООО «СЗ-1 («ЮСИ-Дон»).
	Площадь з.у. к.н. 23:43:0439016:1354 в границах участка	7124,00	

22021 - 23 - ПЗУ

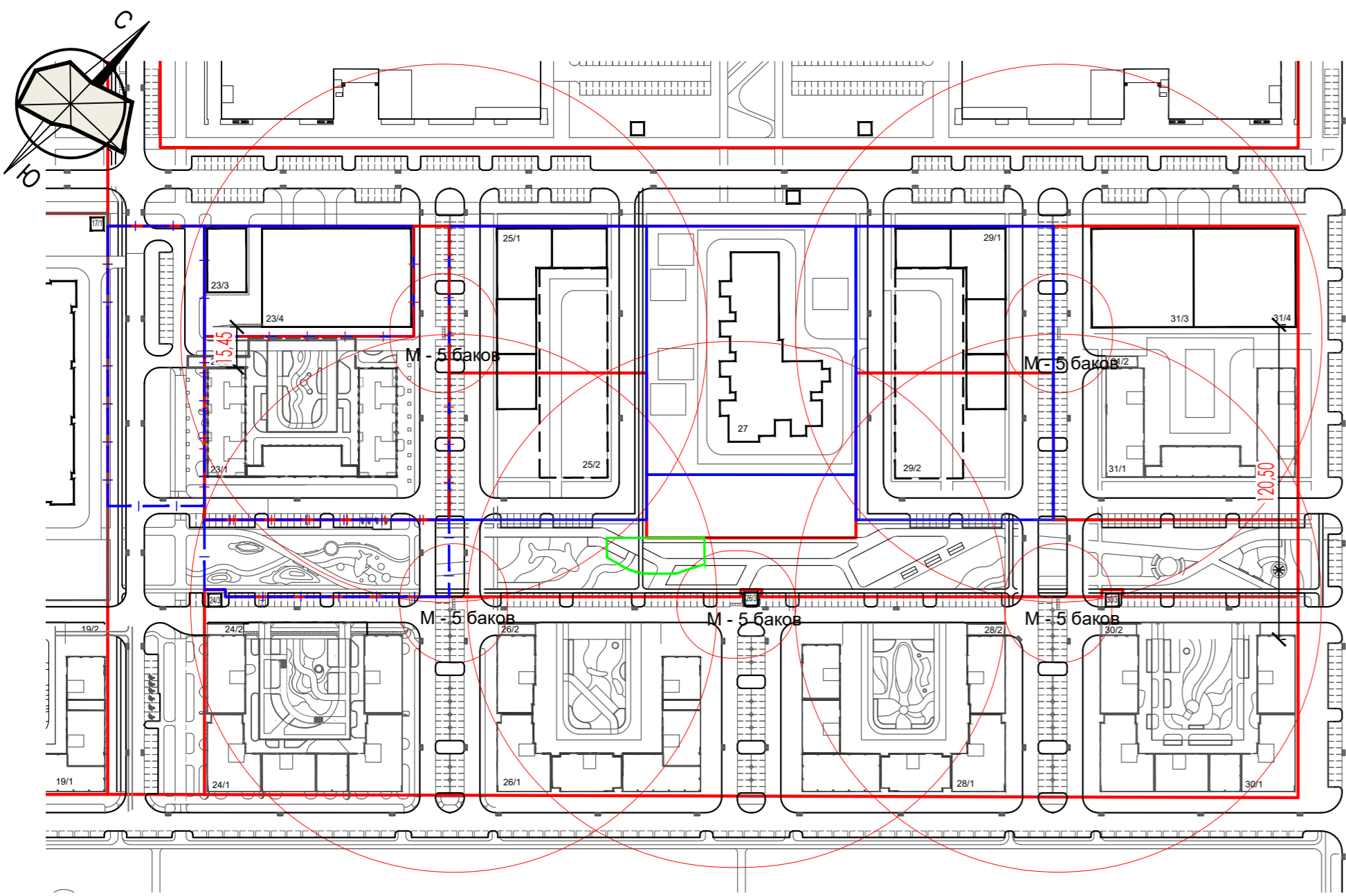
Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Чекрызов С				02.24			П	1
ГАП	Порчелли Е				02.24				
Архитектор	Родионова Ю.				02.24				
Разработал	Блисковка Ю.				02.24				
Н.контр.	Порчелли Е.				02.24	Общие данные. Ситуационный план.	ООО "АТЭК" г.Краснодар		

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

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	наименование и обозначение
23/1	Жилой дом
23/2	Подземная автостоянка
23/3	Многоуровневая автостоянка
23/4	Многоуровневая автостоянка
24/1	Жилой дом
24/2	Подземная автостоянка
25/1	Жилой дом
25/2	Подземная автостоянка
26/1	Жилой дом
26/2	Подземная автостоянка
27	Детский сад
28/1	Жилой дом
28/2	Подземная автостоянка
29/1	Жилой дом
29/2	Подземная автостоянка
30/1	Жилой дом
30/2	Подземная автостоянка
31/1	Жилой дом
31/2	Подземная автостоянка
31/3	Многоуровневая автостоянка
31/4	Многоуровневая автостоянка



Условные обозначения:

- - Кадастровые границы земельных участков
- - Граница проектируемого земельного участка
- - Граница дополнительных объемов работ по благоустройству\*
- - Красные линии
- - Граница площадки для выгула собак (400м<sup>2</sup>)

\* Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022 №555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» определено АО «Региональная корпорация развития». В рамках соглашения, заключенного между АО «Региональная корпорация развития» и ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» выполнение дополнительных объемов благоустройства территории, прилегающей к жилым домам является обязательствами ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

Расчет общего количества контейнеров

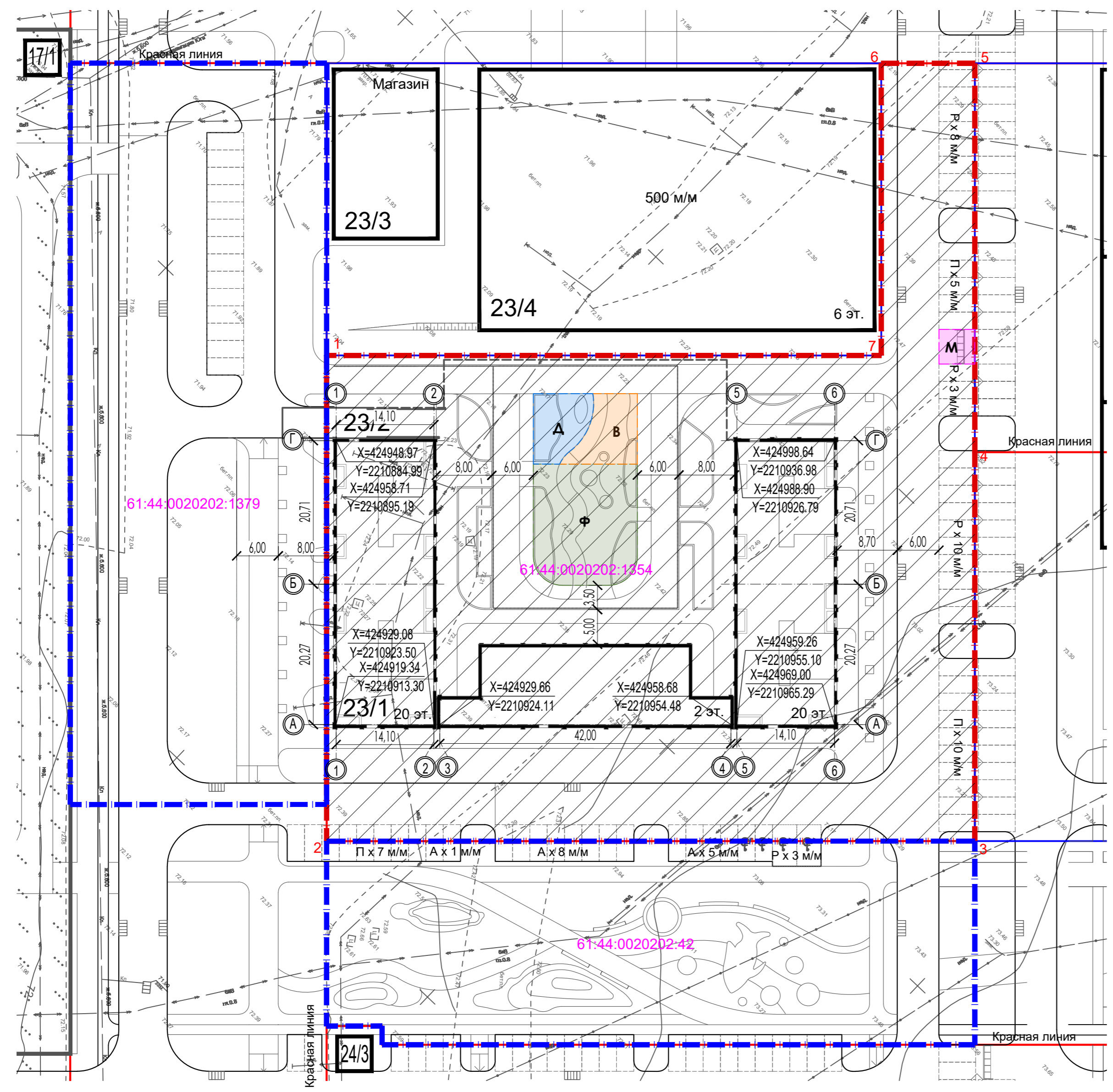
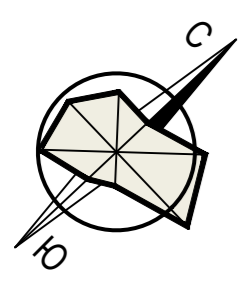
Наименование ОКС	Расчетная единица/1 человек	Норматив накопления отходов, м <sup>3</sup> /год	Всего в год/м <sup>3</sup>	В сутки/м <sup>3</sup>
Литер 23	455	3,03	1379	3.78
Литер 24	335		1015	2.78
Литер 25	283		857	2.35
Литер 26	415		1257	3.45
Литер 28	415		1257	3.45
Литер 29	283		857	2.35
Литер 30	302		915	2.51
Литер 31	487		1476	4.04
ИТОГО	2975		9013	24.70

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 21 мусорный контейнер. 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 площадки из 5 контейнеров. Итого на территории располагается 25 мусорных контейнера.

22021 - 23 - ПЗУ					
Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекряжов С			<i>[Подпись]</i>	02.24
ГАП	Порчелли Е			<i>[Подпись]</i>	02.24
Архитектор	Родионова Ю.			<i>[Подпись]</i>	02.24
Разработал	Блисковка Ю.			<i>[Подпись]</i>	02.24
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>[Подпись]</i>	02.24
Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.				Стадия	Лист
П				1.1	Листов
Схема застройки участка. М 1:2000				ООО "АТЭК" г.Краснодар	



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы проектируемого земельного участка
  - Границы земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
  - Красные линии (устанавливаемые)
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

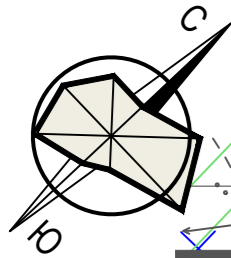
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество секций	Количество квартир	Площадь, м <sup>2</sup>			Строительный объем, м <sup>3</sup>		
					застройки здания	общая	встроенных помещений	здания	ниже 0,000	
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 23										
23/1	Жилой дом	1,20	2	304	1665,90	14333,00	1173,20	22526,18	80897,80	3332,60
23/2	Подземная автостоянка				97,60					
	Монолитный парапет				53,78					
Расчет площадок										
Поз.	Наименование площадок	м <sup>2</sup> /чел.	Количество, м <sup>2</sup>		Примечание					
			Нормативное	Принятое						
Д	Детские игровые площадки	91	36 - 64	73	0,4-0,7 м <sup>2</sup> /чел.в возр. до 18лет (20%от общ.нас.)					
В	Площадки отдыха взрослого населения	364	36 - 73	79	0,1-0,2 м <sup>2</sup> /чел.в возр. от 19лет (80%от общ.нас.)					
Ф	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	455	182 - 255	255	0,5-0,7 м <sup>2</sup> /чел..в возр. от 19лет (80%от общ.нас.)					
М	Площадки для хозяйственных целей	455	9 - 14	26	0,02-0,03 м <sup>2</sup> /чел.					
Расчет автостоянок										
Поз.	Наименование автостоянок	Площадь/чел.	Количество, м/мест		Примечание					
			Нормативное	Принятое						
А	Гостевые автостоянки	455	14	14	30 м/м на 1000 чел.					
П	Стоянки постоянного хранения		159	159	350 м/м на 1000 чел.					
Р	Стоянки встроенно-пристроенных помещений		24	24	1 м/м на 50 м <sup>2</sup>					

**Каталог координат земельного участка**



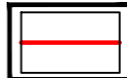

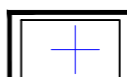

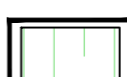
№ точки	Координаты	
	X	Y
1	424956,91	2210875,50
2	424906,23	2210923,94
3	424970,82	2210991,53
4	425011,41	2210952,75
5	425052,00	2210913,97
6	425042,67	2210904,21
7	425012,18	2210933,35

					22021 - 23 - ПЗУ				
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата				
ГИП		Чекрыжов С			02.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Порчелли Е			02.24		П	2	
Архитектор		Родионова Ю.			02.24				
Разработал		Блискова Ю.			02.24				
Н.контр.		Порчелли Е.			02.24	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		

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

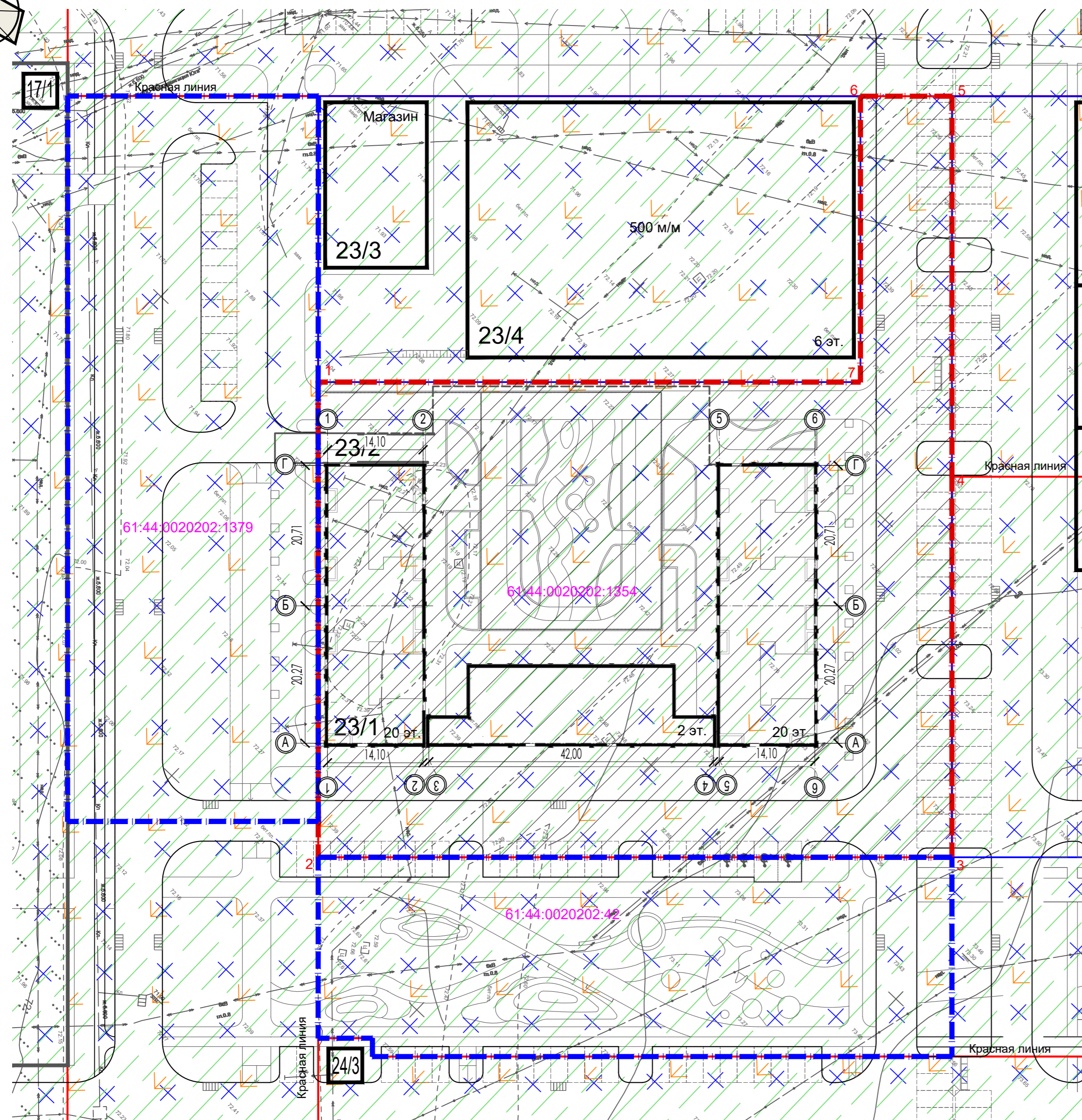


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  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
-  Приаэродромные территории аэродромов "Батайск", "Ростов-на-Дону(Центральный)", "Ростов-на-Дону "Северный".
-  Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.
-  Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

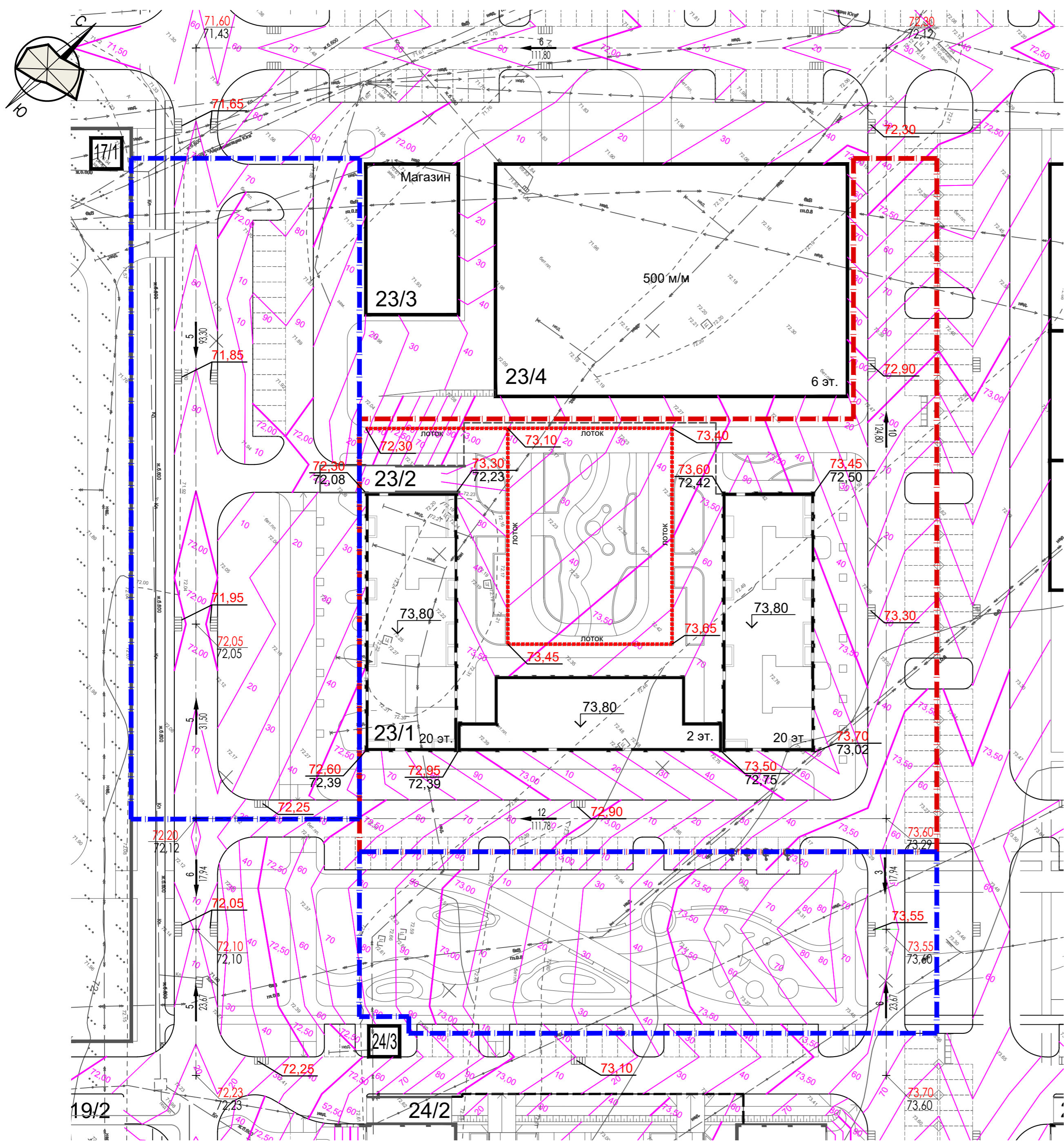
Каталог координат земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	424956,91	2210875,50
2	424906,23	2210923,94
3	424970,82	2210991,53
4	425011,41	2210952,75
5	425042,67	2210904,21
6	425012,18	2210933,35



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

					22021 - 23 - ПЗУ				
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата				
ГИП	Чекрыжов С				02.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Порчелли Е				02.24		П	2.1	
Архитектор	Родионова Ю.				02.24	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		
Разработал	Блискова Ю.				02.24				
Н.контр.	Порчелли Е.				02.24				

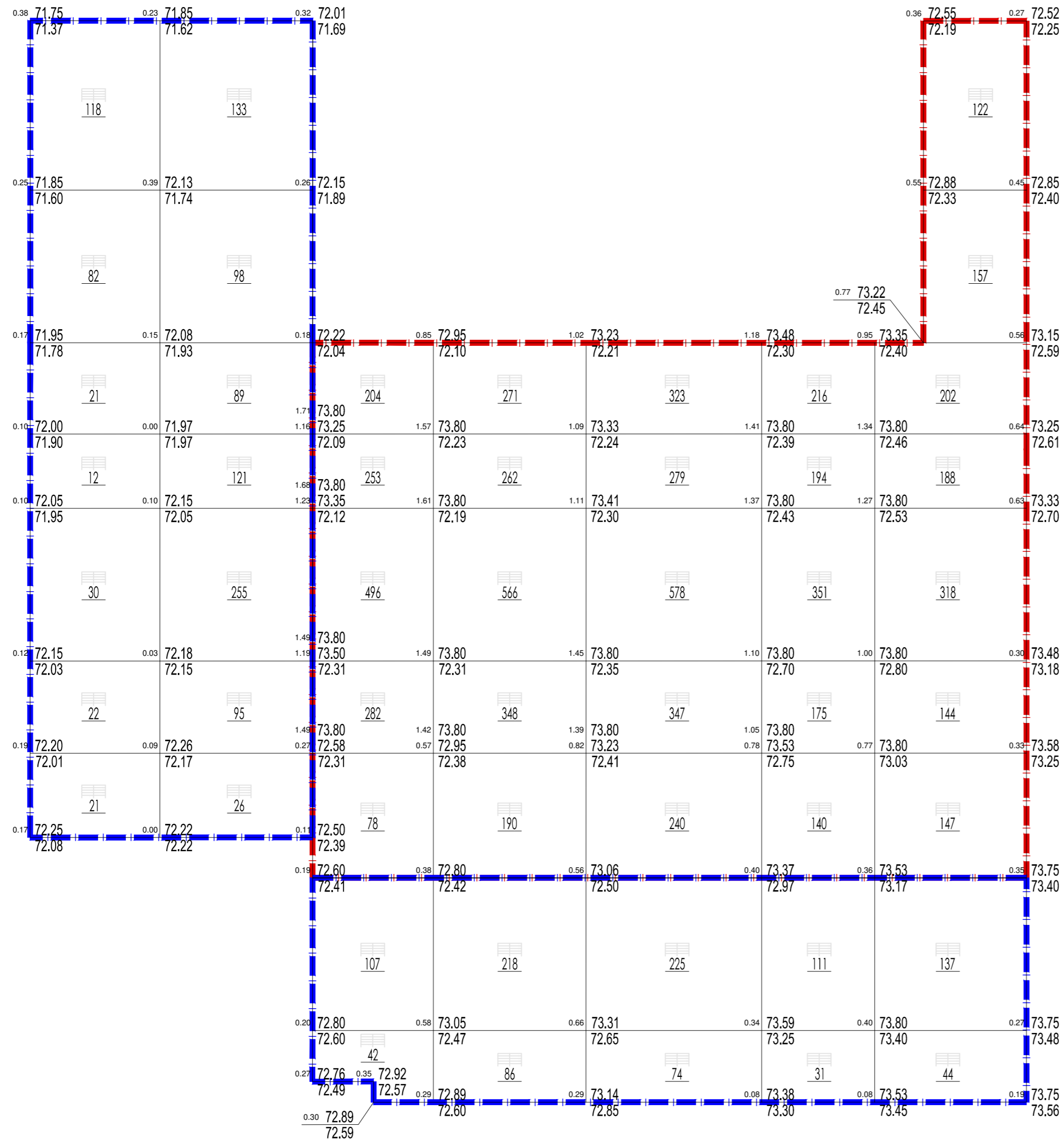
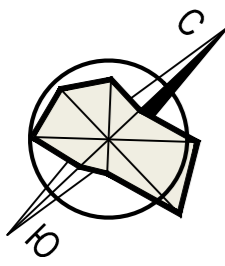


Условные обозначения и изображения

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

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

					22021 - 23 - ПЗУ				
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чекрыжов С		<i>С.Чекрыжов</i>	02.24	План организации рельефа. М 1:500	П	3	ООО "АТЭК" г.Краснодар
ГАП		Порчелли Е		<i>Е.Порчелли</i>	02.24				
Архитектор		Родионова Ю.		<i>Ю.Родионова</i>	02.24				
Разработал		Блискова Ю.		<i>Ю.Блискова</i>	02.24				
Н.контр.		Порчелли Е.		<i>Е.Порчелли</i>	02.24				



в границах благоустройства

Насыпь	Итого	1313	1637	1767	1076	1278	Всего	7071
Выемка	Итого	-	-	-	-	-	-	-

в границах доп. работ

Насыпь	Итого	306	817	149	304	299	142	181	Всего	2198
Выемка	Итого	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах благоустройства)

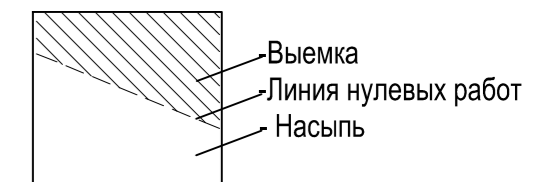
Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	7071	-	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		17177	
а) подземных частей зданий (сооружений)		13285	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		3154	
в) на участках озеленения		738	
3. Снятие плодородного слоя почвы h=0,4		2850	
4. Замена плодородного слоя почвы	2850		
5. Поправка на уплотнение 5%	354		
<b>ВСЕГО ГРУНТА</b>	<b>10275</b>	<b>17177</b>	
6. Недостаток перерабатываемого грунта	6902		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		2850	
а) используемый для озеленения территории	738		
б) избыток плодородного грунта	2112		
<b>ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА</b>	<b>20027</b>	<b>20027</b>	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах доп. работ)

Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	2198	-	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		3319	
а) подземных частей зданий (сооружений)		0	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		2839	
в) на участках озеленения		480	
3. Снятие плодородного слоя почвы h=0,4		2673	
4. Замена плодородного слоя почвы	2673		
5. Поправка на уплотнение 5%	110		
<b>ВСЕГО ГРУНТА</b>	<b>4981</b>	<b>3319</b>	
6. Недостаток перерабатываемого грунта		1662	
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		2673	
а) используемый для озеленения территории	480		
б) избыток плодородного грунта	2193		
<b>ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА</b>	<b>7654</b>	<b>7654</b>	

Условные обозначения.

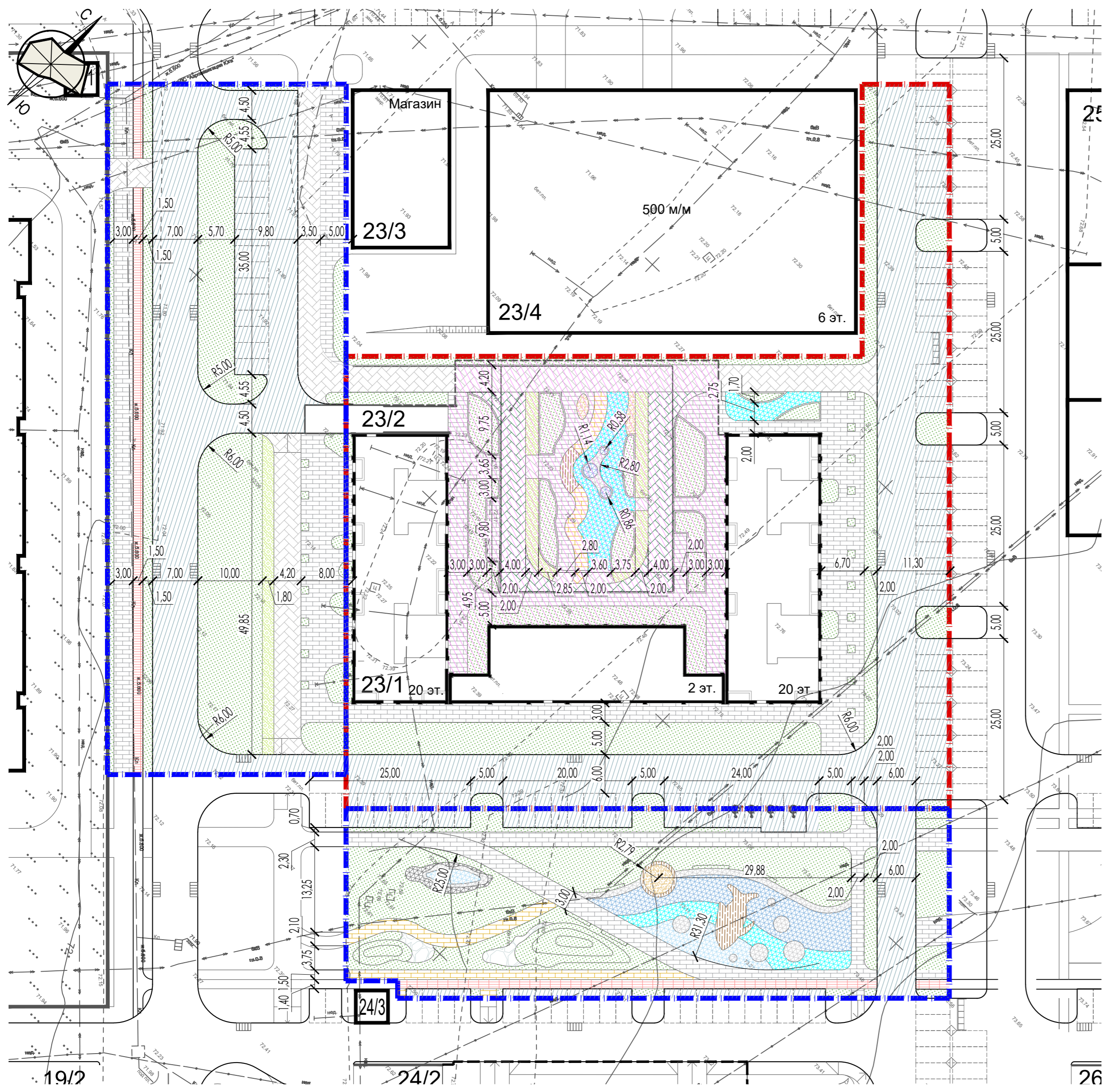
0.70 88.70 - проектные отметки  
88.00 - отметки земли



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

					22021 - 23 - ПЗУ		
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата		
ГИП	Чекрыжов С			<i>С.Чекрыжов</i>	02.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия
ГАП	Порчелли Е			<i>Е.Порчелли</i>	02.24		Лист
Архитектор	Родионова Ю.			<i>Ю.Родионова</i>	02.24		Листов
Разработал	Блискова Ю.			<i>Ю.Блискова</i>	02.24		П
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>Е.Порчелли</i>	02.24		4
План земляных масс. М 1:500							ООО "АТЭК" г.Краснодар

Ведомость тротуаров, проездов, площадок



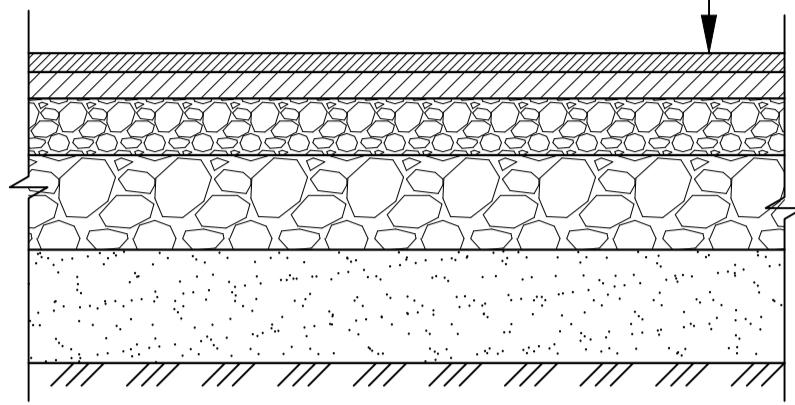
Тип	Наименование грунта	Обозначение на плане	Площадь покрытий, м²		Бордюр из бортового камня		
			в границах благоустройства	в границах доп. работ	тип	кол-во, м (в границах б-ва)	кол-во, м (в границах доп. работ)
1	Проезды (асфальт) по грунту		1834,21	1850,45	БР-100.30.15		
2	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту		178,32	435,99			
3	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату (белый)		197,51	-	БР-100.20.8		
	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату (зелёный)		309,64	-			
	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату (коричневый)		4,09	-			
4	Тротуарная плитка по грунту (белый)		595,36	1168,14			
	Тротуарная плитка по грунту (коричневый)		-	152,58			
5	Тротуарная плитка по стилобату (белый)		499,58	-			
	Тротуарная плитка по стилобату (коричневый)		48,27	-			
6	Покрытие для велосипедных дорожек по грунту		-	267,34			
7	Покрытие для велосипедных дорожек по стилобату		-	-			
9	Площадки с резиновым покрытием по грунту (светло-серый)		-	78,49			
	Площадки с резиновым покрытием по грунту (бирюзовый)		40,84	84,00			
	Площадки с резиновым покрытием по грунту (голубой)		-	170,14			
	Площадки с резиновым покрытием по грунту (светло-голубой)		-	78,35			
	Площадки с резиновым покрытием по грунту (тёмно-серый)		-	19,41			
	Площадки с резиновым покрытием по стилобату (бирюзовый)		124,54	-			
10	Площадки с резиновым покрытием по стилобату (голубой)		7,48	-			
	Площадки с резиновым покрытием по стилобату (светло-серый)		9,68	-			
11	Покрытие с галькой по грунту		-	-			
12	Покрытие с галькой по стилобату		-	-			
13	Покрытие из террасной доски по грунту		-	43,18			
14	Покрытие из террасной доски по стилобату		13,51	-			
15	Покрытие с песком по грунту		-	16,41			
16	Покрытие с песком по стилобату		14,15	-			
17	Сухой ручей из камней по грунту		-	32,41			
18	Сухой ручей из камней по стилобату		-	-			
19	Деревянная щепка по стилобату		-	-			
Всего покрытий			3877,18	4396,89			
20	Рулонный газон по грунту		864,99	2198,92			
21	Рулонный газон по стилобату		454,25	-			
22	Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		110,30	-			
23	Газонная полистиленовая решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		-	-			
	Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по грунту		-	87,68			
Итого газон			1429,54	2286,60			

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

22021 - 23 - ПЗУ					
Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись Дата	
ГИП	Чекрыжов С	02.24			
ГАП	Порчелли Е	02.24			
Архитектор	Родионова Ю.	02.24			
Разработал	Блискова Ю.	02.24			
Н.контр.	Порчелли Е.	02.24			
Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
План покрытий проездов, тротуаров, площадок. М 1:500			ООО "АТЭК" г.Краснодар		

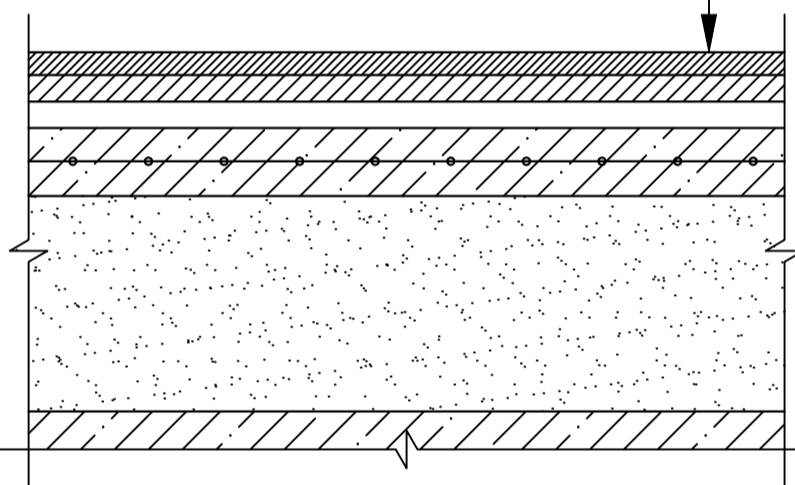
**Проезды (асфальт) по грунту Тип 1**

Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси ГОСТ 9128-97, тип В марки II h = 5 см  
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 7 см  
 Щебень разлив битума по щебню 0,8 л/м<sup>2</sup> (фр20-40) марки 600 ГОСТ 8267-93\* h = 15 см  
 Щебень (фр40-80(70)) марки 600 ГОСТ 8267-93\* h = 25 см  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



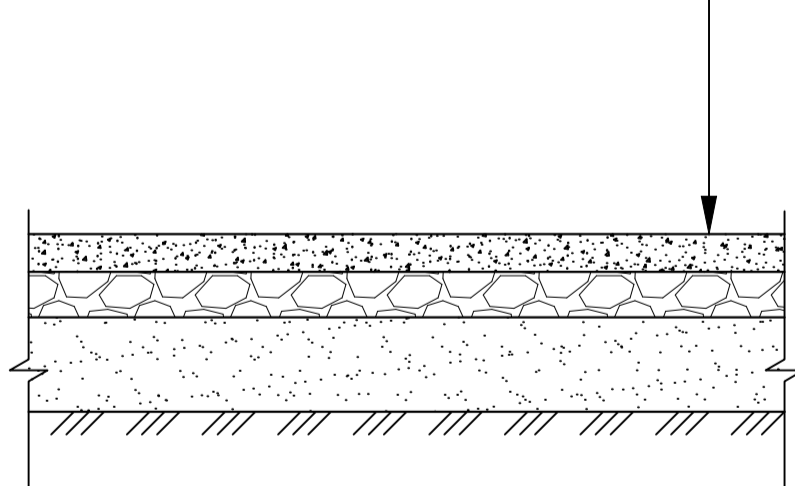
**Покрывие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 8**

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97\* h = 6 см  
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки II, ГОСТ 9128-97 h = 8 см  
 Песок по ГОСТ 8736-93\* Кф=1м/сут h = 7 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18 см сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 52 - 72 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



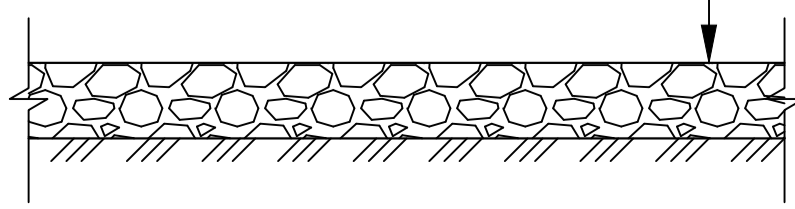
**Покрывие с песком по грунту Тип 15**

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



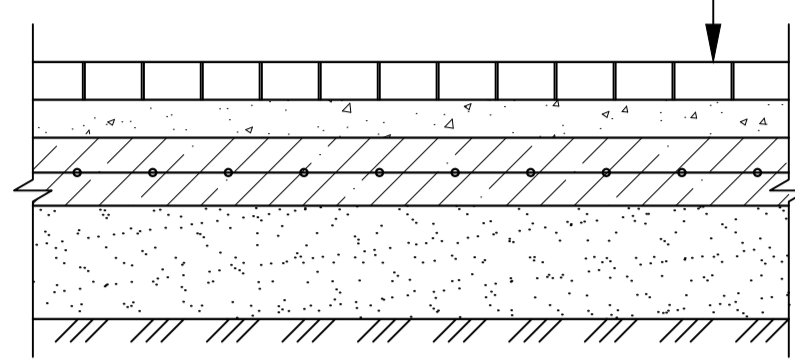
**Сухой ручей из камней по грунту Тип 17**

Гладкий природный камень h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



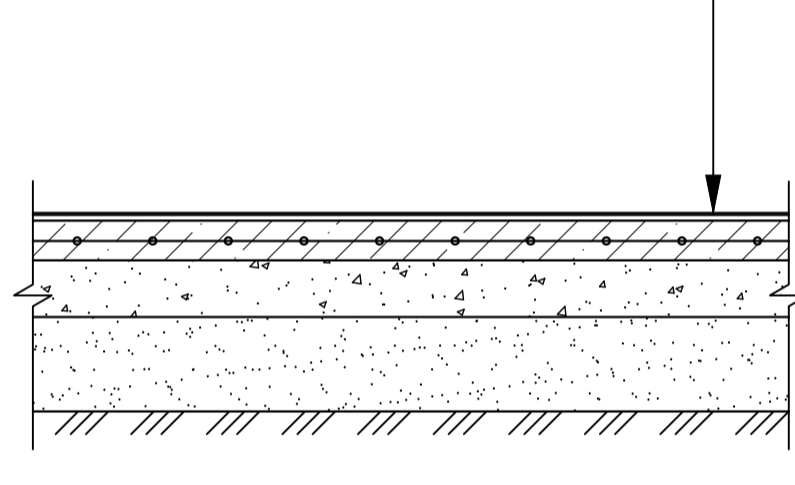
**Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 2**

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



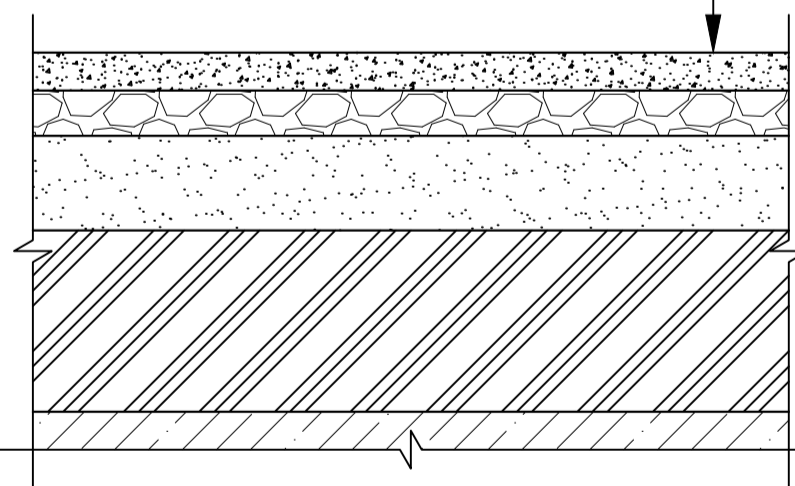
**Площадки с резиновым покрытием по грунту Тип 9**

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



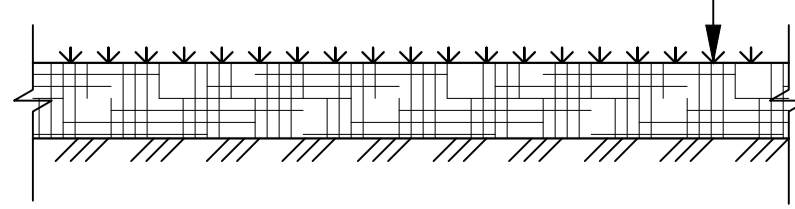
**Покрывие с песком по стилобату Тип 16**

Кварцевый песок фракция 0,2-2 h = 20 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 33 - 53 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



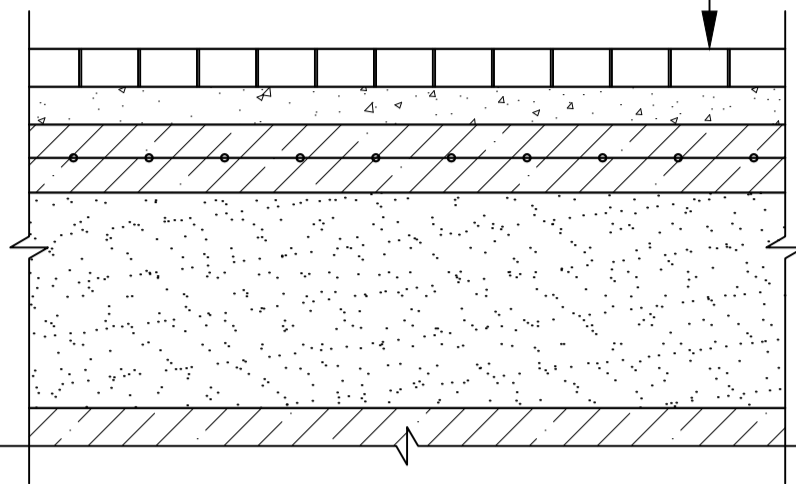
**Руллонный газон по грунту Тип 20**

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



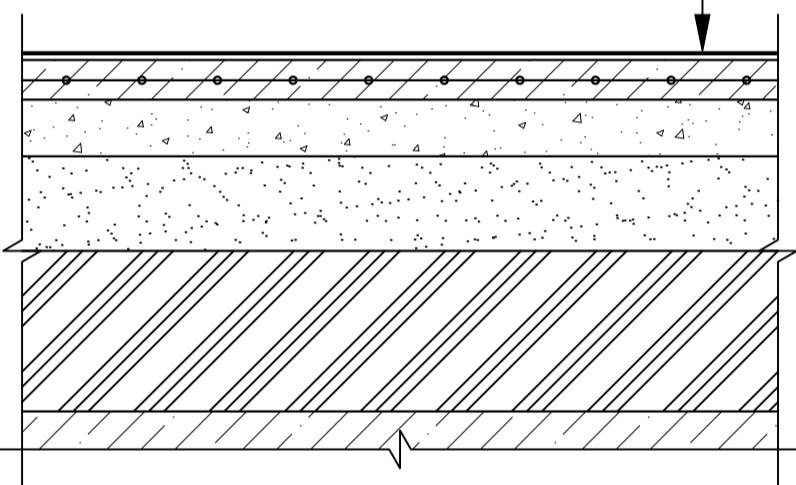
**Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 3**

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 10 см  
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 10 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18 см сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 52 - 72 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



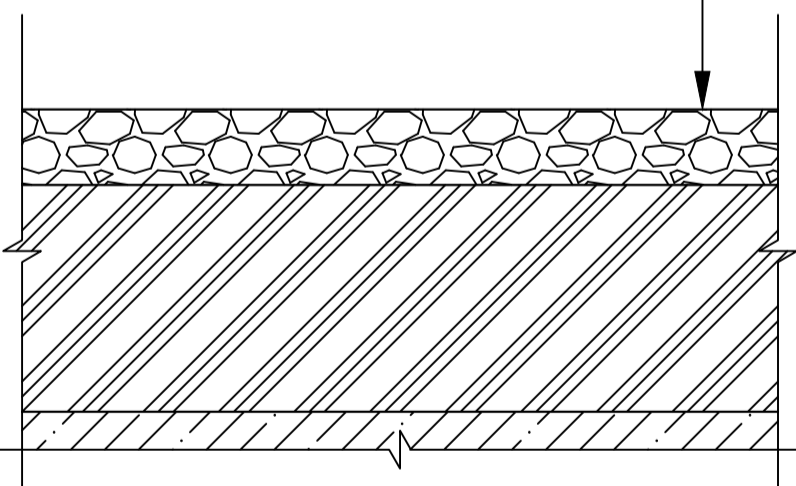
**Площадки с резиновым покрытием по стилобату Тип 10**

Покрывие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5 см  
 Покрывие из черной резиновой крошки h = 3,5 см  
 Праймер для бесшовного резинового покрытия h = 10 см  
 Бетон В15 по ГОСТ 26633-2012 h = 10 см сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012  
 Песчано-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 15 см  
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=3м/сут h = 25 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 36 - 56 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



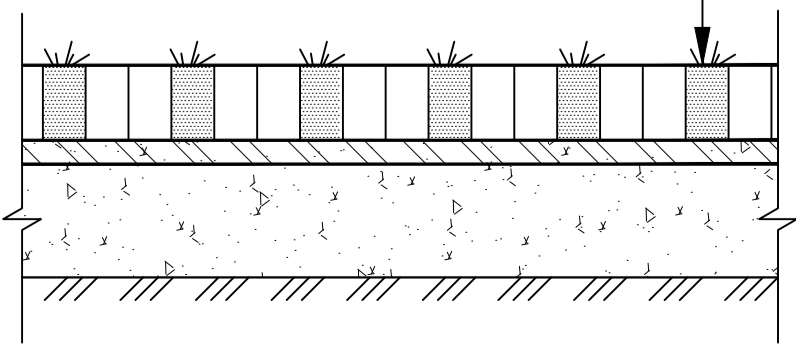
**Сухой ручей из камней по стилобату Тип 18**

Гладкий природный камень h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 60 - 80 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



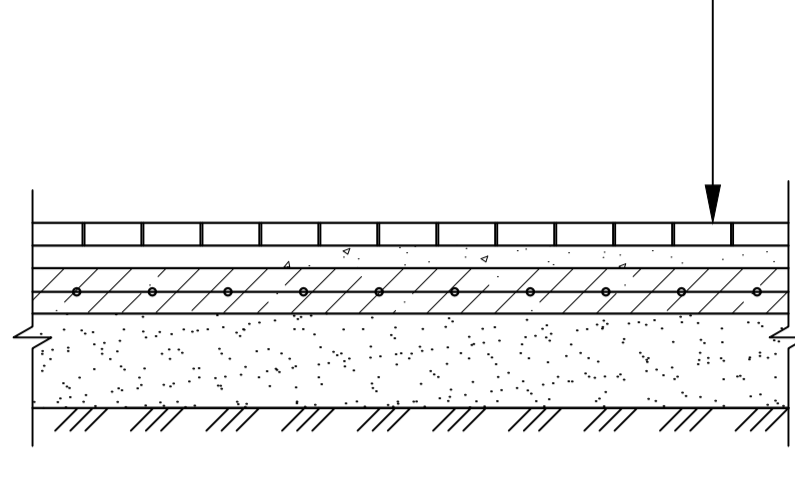
**Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 24**

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



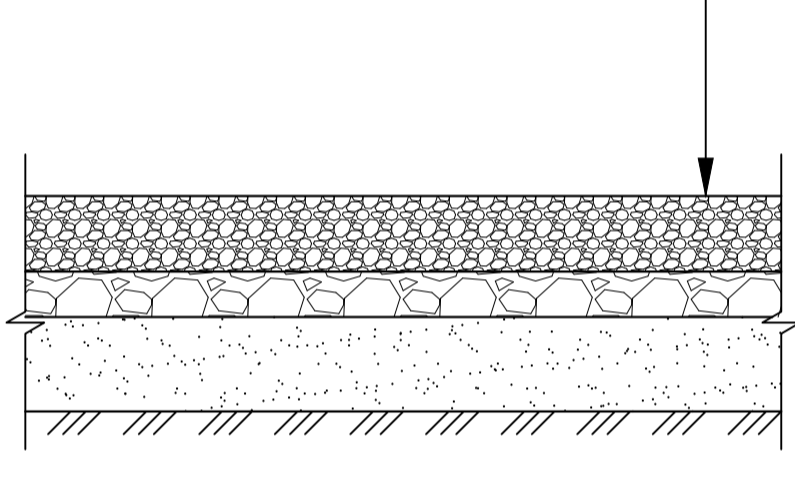
**Тротуарная плитка по грунту Тип 4**

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



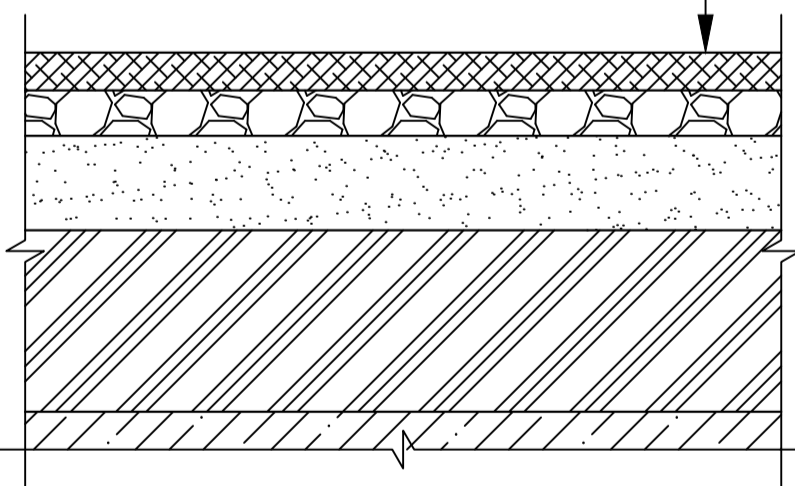
**Покрывие с галькой по грунту Тип 11**

Речная галька фракция 16-22 мм h = 20 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98



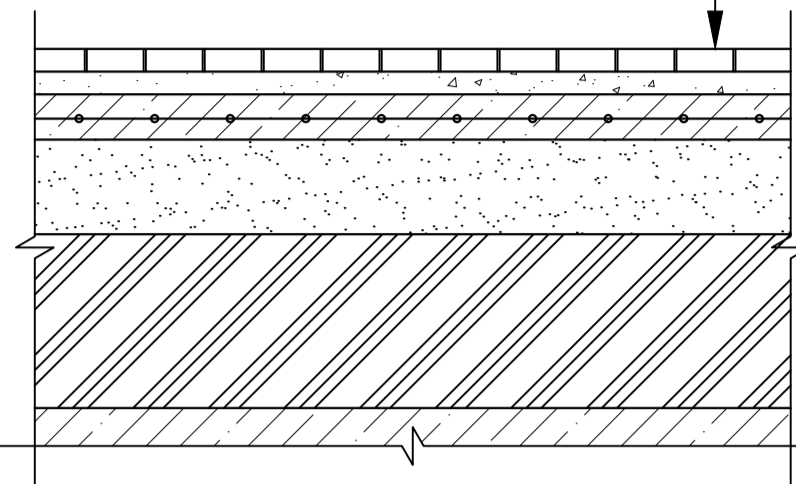
**Деревянная щепа по стилобату Тип 19**

Щепа древесная хвойных пород (20-40 мм) натуральная, неокрашенная h = 10 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 25 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 43 - 63 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



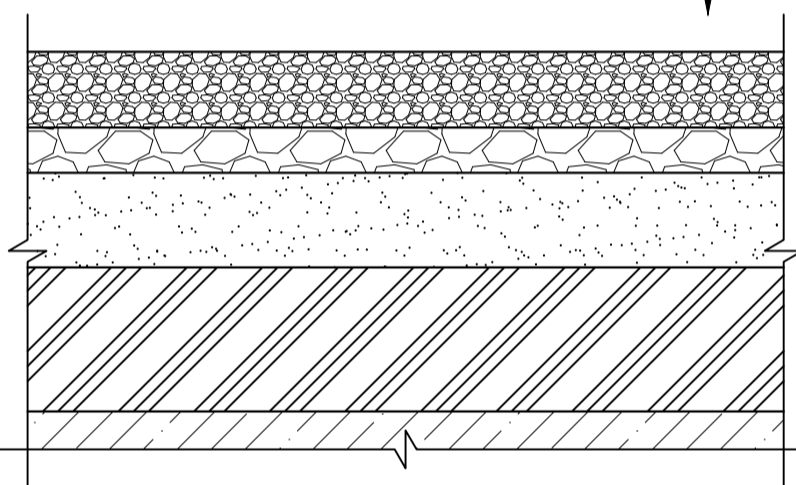
**Тротуарная плитка по стилобату Тип 5**

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 6 см  
 Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6 см  
 Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 12 см сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 36 - 56 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



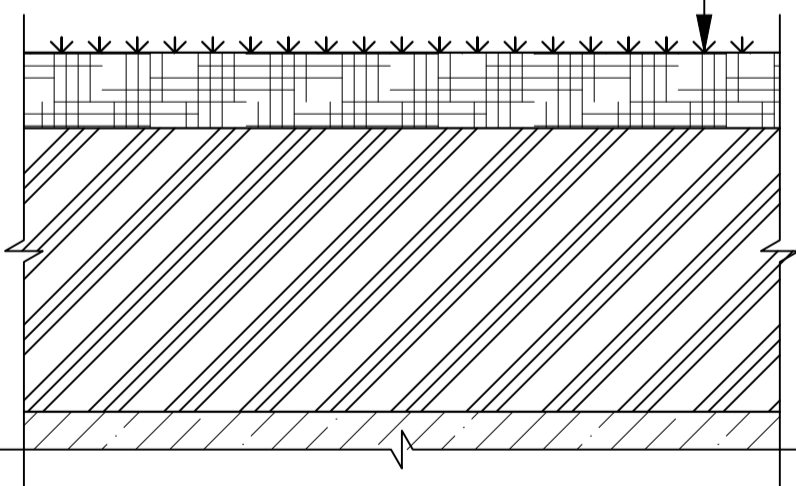
**Покрывие с галькой по стилобату Тип 12**

Речная галька фракция 16-22 мм h = 20 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К упл. = 0,98 h = 33 - 53 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 33 - 53 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



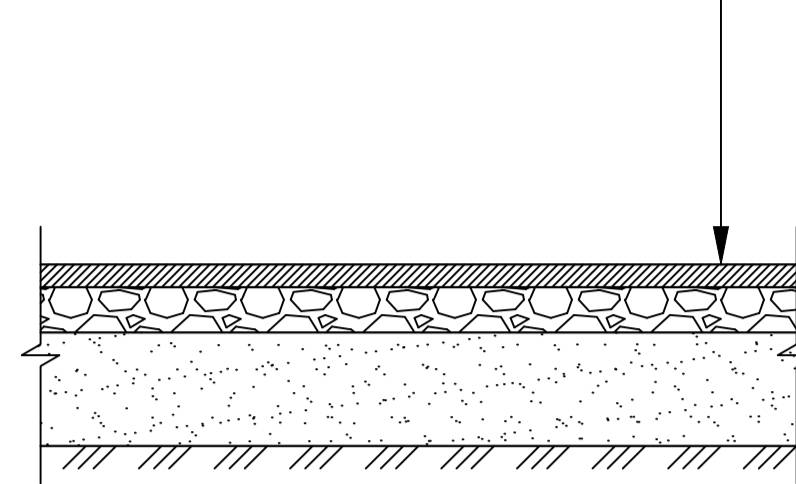
**Рулонный газон по стилобату Тип 21**

Натуральное рулонное газонное покрытие h = 20 см  
 Грунт растительный  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 70 - 90 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



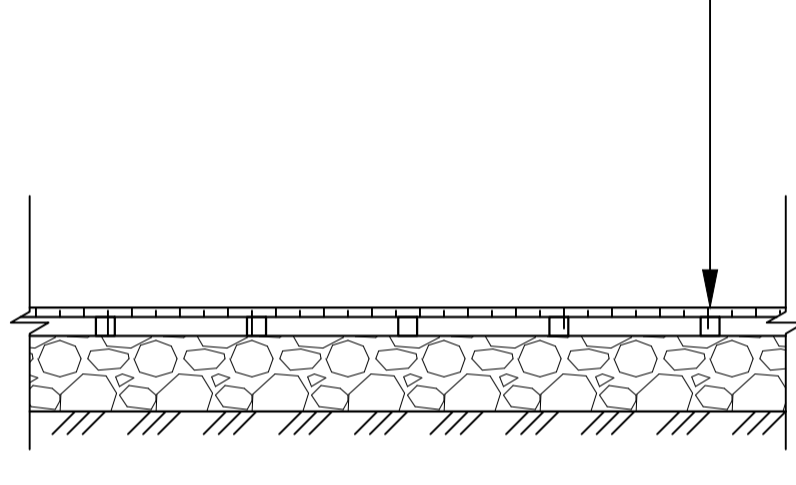
**Покрывие для велосипедных дорожек по грунту Тип 6**

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97\* h = 6 см  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Песок по ГОСТ 8736-93\* Кф=1м/сут h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 42 - 62 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



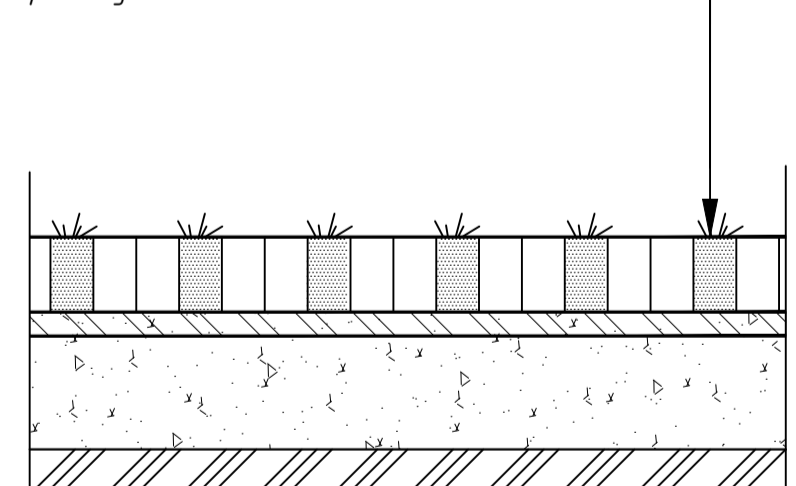
**Покрывие из террасной доски по грунту Тип 13**

Террасный настил h = 2,5 см  
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5 см  
 Рег. опора Элефит (Цинко РЭС, Россия), шаг 400мм  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 62,5 - 82,5 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



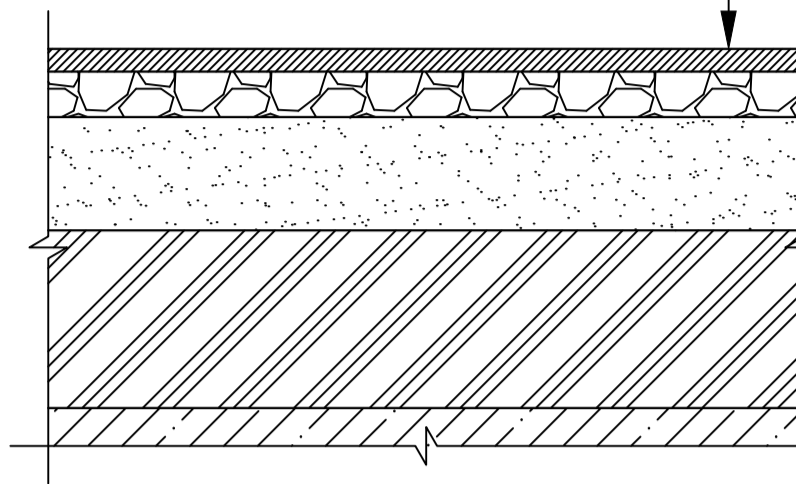
**Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 22**

Плодородный растительный слой  
 Бетонная газонная решетка ГОСТ 17608-2017 h = 10 см  
 Керамзитовый гравий мелк. фракции h = 6 см  
 Геотекстиль  
 Гравийно-песчаная смесь С6 по ГОСТ 25607 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 44 - 64 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



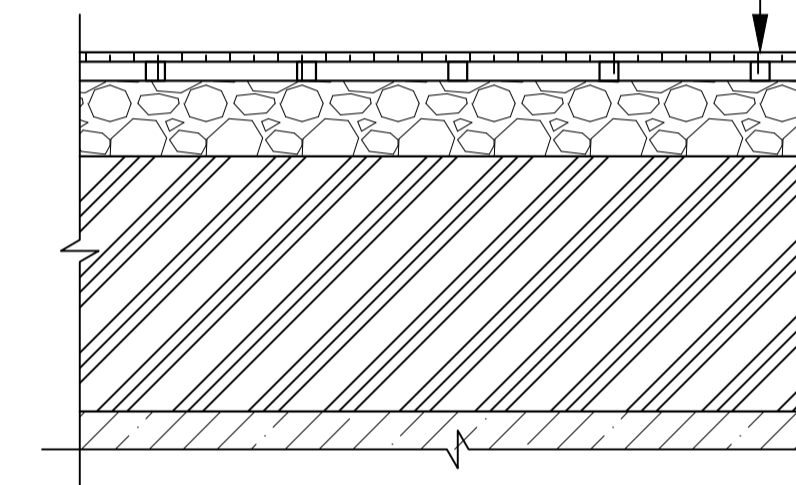
**Покрывие для велосипедных дорожек по стилобату Тип 7**

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97\* h = 6 см  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см  
 Песок по ГОСТ 8736-93\* Кф=1м/сут h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 42 - 62 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



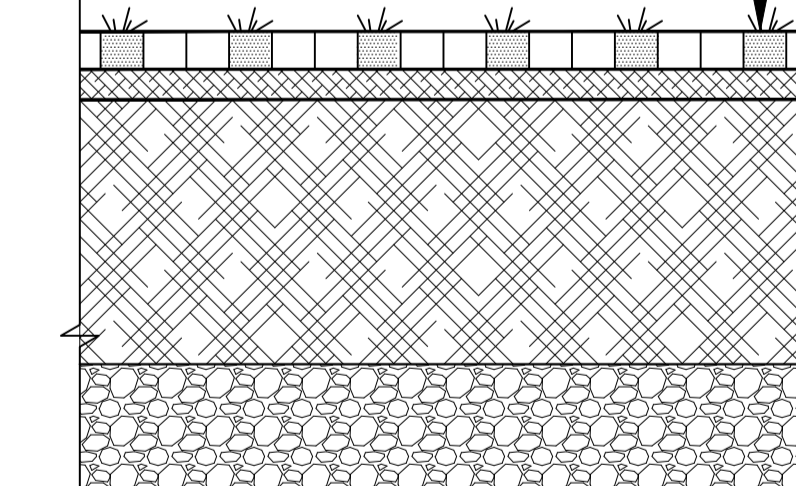
**Покрывие из террасной доски по стилобату Тип 14**

Террасный настил h = 2,5 см  
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5 см  
 Рег. опора Элефит (Цинко РЭС, Россия), шаг 400мм  
 Геотекстиль ислоробидной 300 г/м<sup>2</sup> - 1 слой  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 62,5 - 82,5 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



**Газонная полиэтиленовая решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 23**

Газонная решетка ECORASTER E50 h=5см (заполняется субстратом)  
 Субстрат К упл. = 0,98 h=4см  
 Смесь минеральных материалов (пемза-75%/гипс-25%) К упл. = 0,98 h = 35 см  
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 30 см  
 Уплотненный грунт К упл. = 0,98 h = 16 - 36 см  
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР

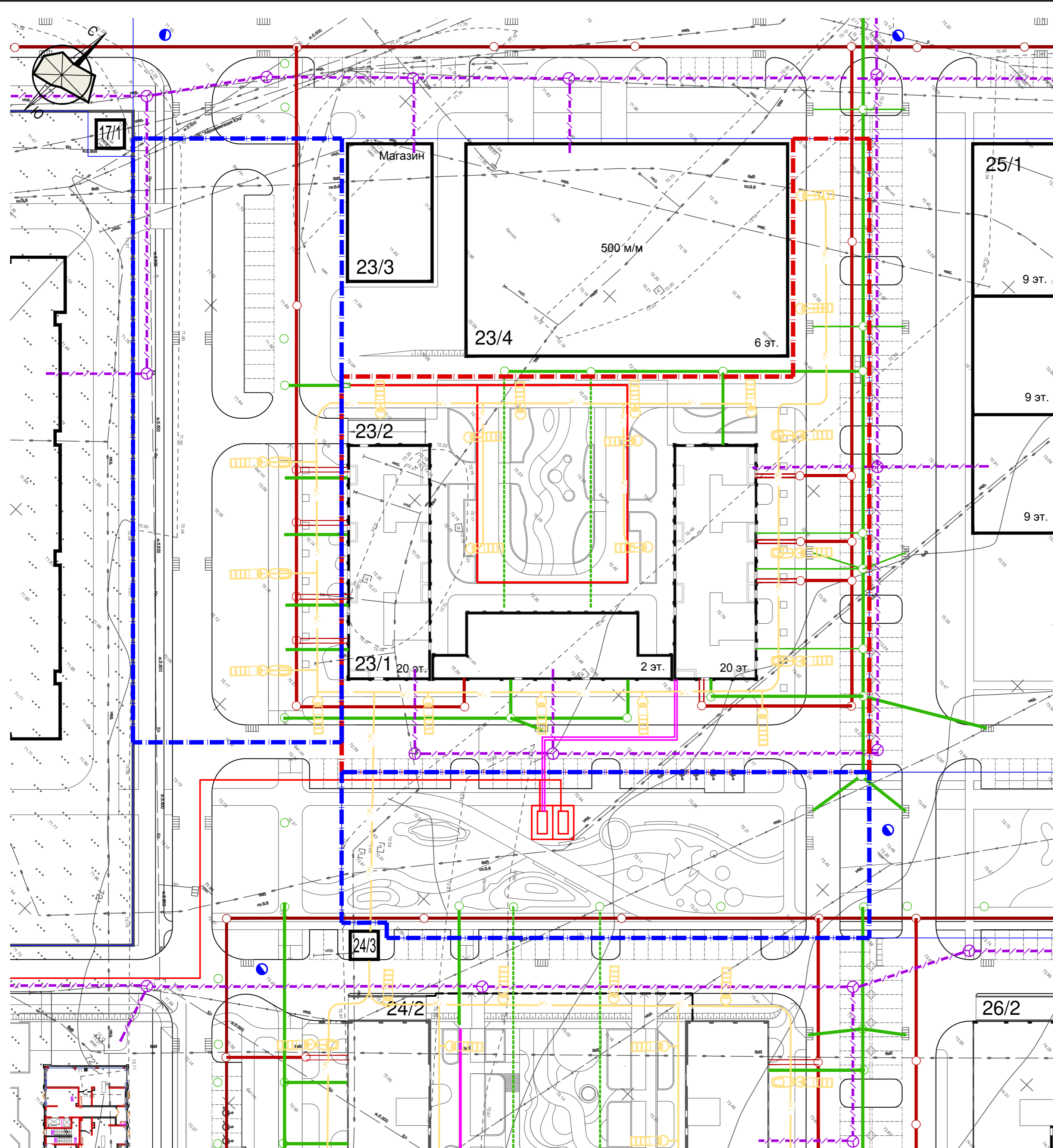


				22021 - 23 - ПЗУ		
				Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	
ГИП	Чекрыжов С				02.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.
ГАП	Порчелли Е				02.24	
Архитектор	Родионова Ю.				02.24	
Разработал	Блискова Ю.				02.24	
Н.контр.	Порчелли Е				02.24	
				Стадия		Лист
				П		6
				Конструкции покрытий.		ООО "АТЭК" г.Краснодар



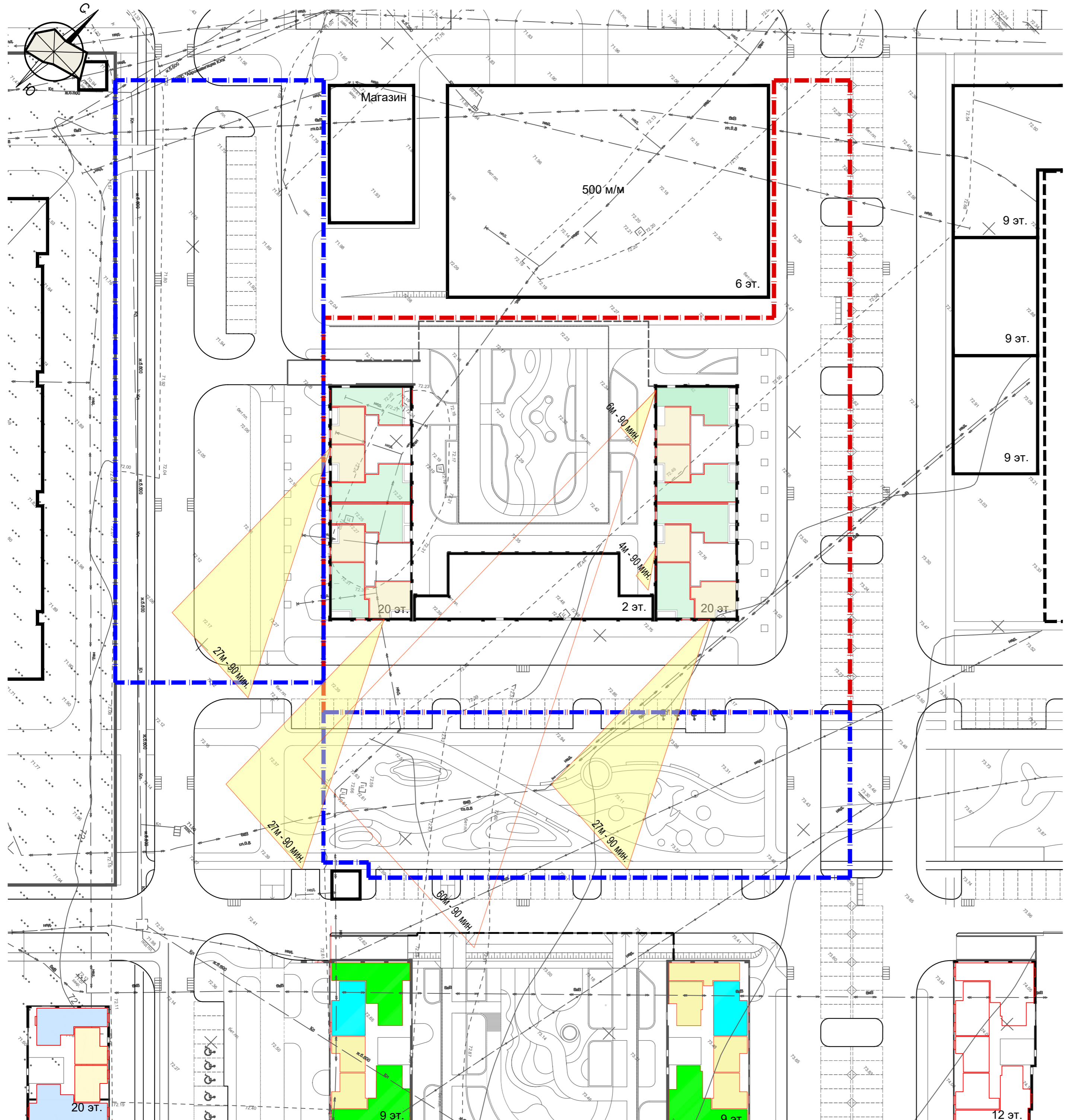
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Сети водоснабжения	
	Сети бытовой канализации	
	Сети ливневой канализации	
	Сети электроснабжения 0-4 кВ	
	Сети электроснабжения 10 кВ	
	Сети связи	
	Сети газоснабжения	

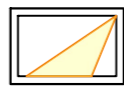
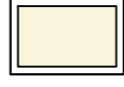
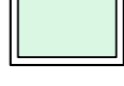



Инв. N док. Подпись и дата Взам. инв. N





22021 - 23 - ПЗУ									
Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Чекрызов С		02.24				П	7	
ГАП	Порчелли Е		02.24			Сводный план инженерных сетей. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		
Архитектор	Родионова Ю.		02.24						
Разработал	Блискова Ю.		02.24						
Н.контр.	Порчелли Е.		02.24						



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

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

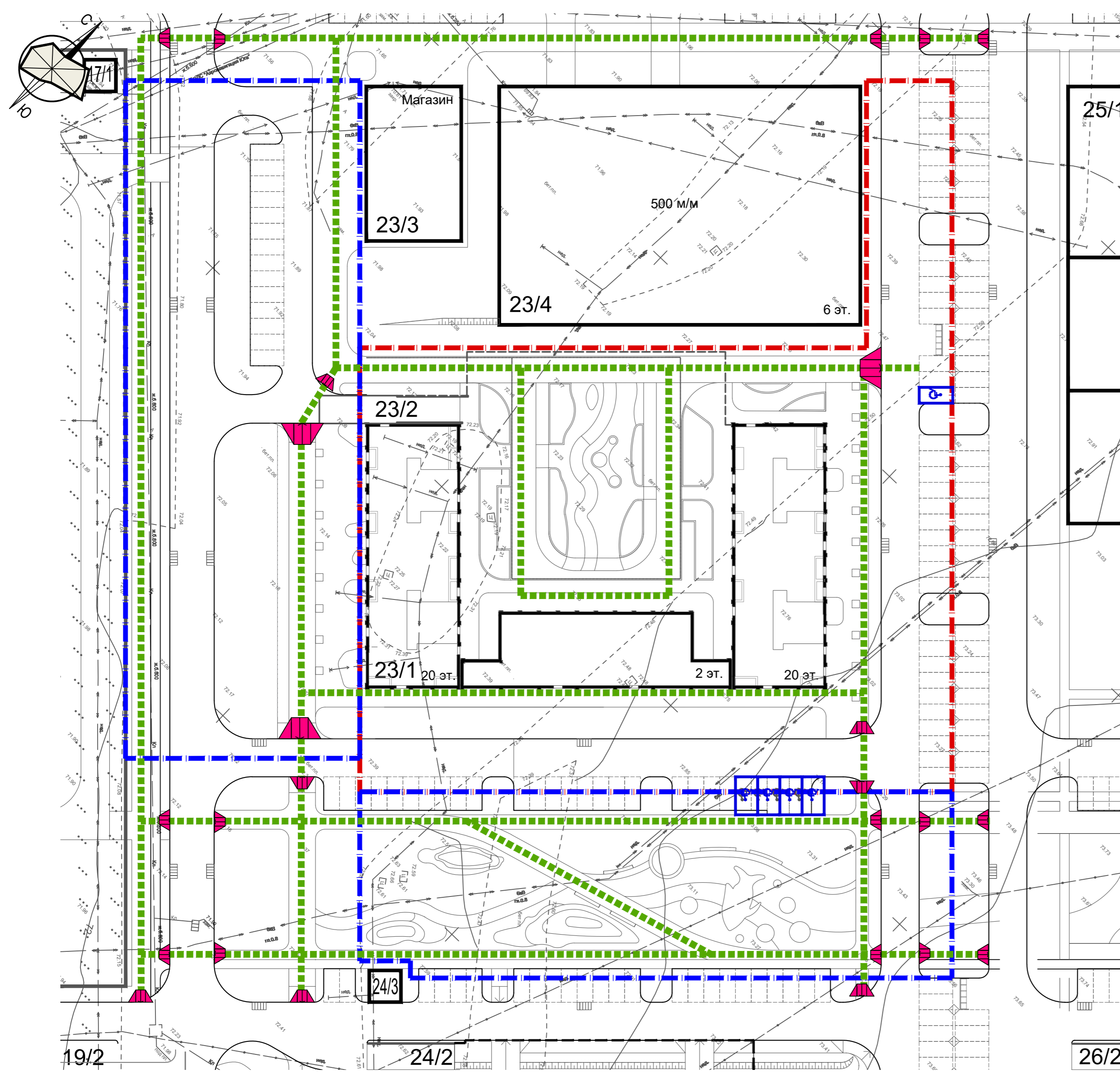
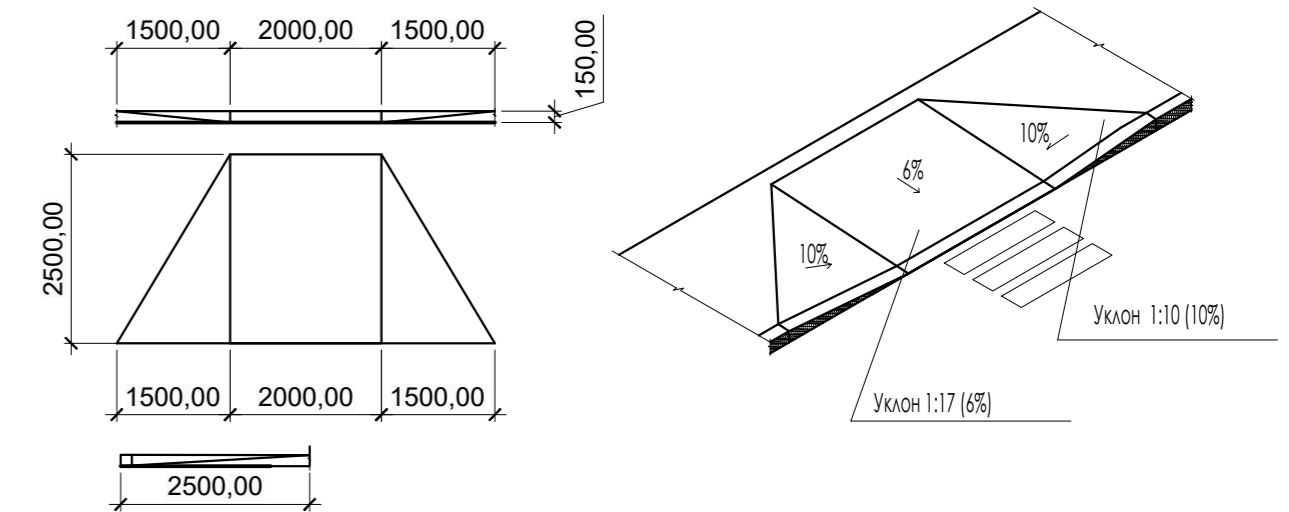
					22021 - 23 - ПЗУ					
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов	
ГИП	Чекрыжов С			02.24	Схема инсолирования помещений. М 1:500		ООО "АТЭК" г.Краснодар	П	8	Листов
ГАП	Порчелли Е			02.24						
Архитектор	Родионова Ю.			02.24						
Разработал	Блисковка Ю.			02.24						
Н.контр.	Порчелли Е.			02.24						

### 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

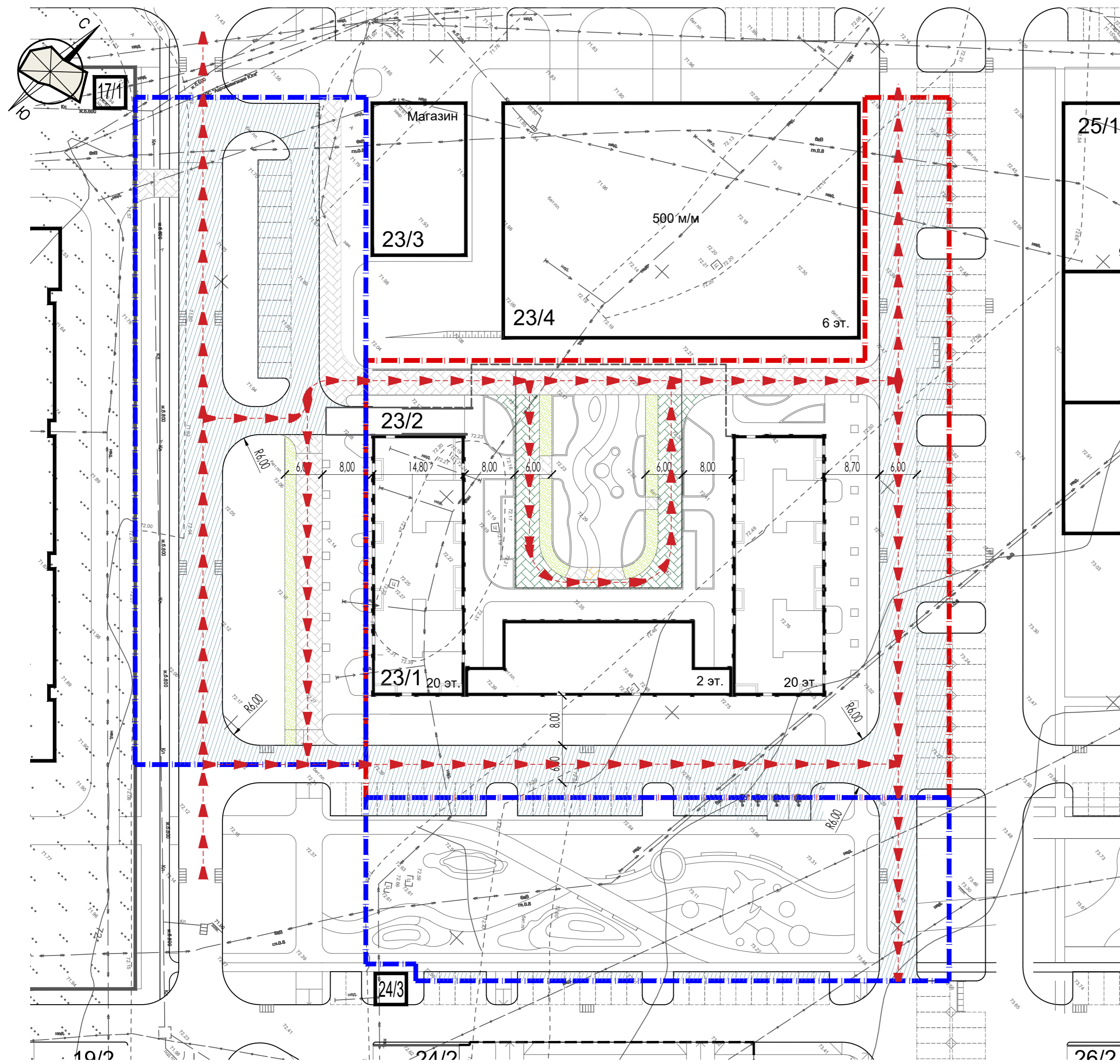
Примечание:

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. N док. Подпись и дата Взам. инв. N

					22021 - 23 - ПЗУ				
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чекрыжов С			02.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	П	9	Листов
ГАП		Порчелли Е			02.24				
Архитектор		Родионова Ю.			02.24				
Разработал		Блискова Ю.			02.24				
Н.контр.		Порчелли Е.			02.24	Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		



Путь движения пожарной машины

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

					22021 - 23 - ПЗУ				
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Чекрызов С			<i>Чекрызов С</i>	02.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	П	10	
ГАП	Порчелли Е			<i>Порчелли Е</i>	02.24				
Архитектор	Родионова Ю.			<i>Родионова Ю.</i>	02.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 23, корпус 1.2.	П	10	
Разработал	Блискова Ю.			<i>Блискова Ю.</i>	02.24				
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>Порчелли Е.</i>	02.24	Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500	ООО "АТЭК" г.Краснодар		