

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**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 2, корпус 1,2,3.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

22021 – 2 – ПЗУ

Краснодар, 2024 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**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 2, корпус 1,2,3.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

22021 – 2 – ПЗУ

Директор

А.В. Порчелли

Главный инженер проекта

С.А. Чекрыжов

Краснодар, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Обложка	
	Титульный лист	
22021-2-ПЗУ. С	Содержание тома	
22021-2-ПЗ.ПЗУ	<p>Текстовая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка; 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; 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); г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; 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; е) описание организации рельефа вертикальной планировкой; ж) описание решений по благоустройству территории; з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема раз- 	

22021 – 2 – ПЗУ.С					
Изм	К. уч.	Лист	№док	Подпи	Дата
ГАП		Черноусов А.А.			01.24
Н.контр		Порчелли Е.А.			01.24
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 2, корпус 1, 2, 3					
		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 межцеховые) 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

22021-2-ПЗУ

Графическая часть:

1. Общие данные. Ситуационный план.
 - 1.1 Схема застройки участка. М 1:500.
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.
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.

						22021 – 2 – ПЗУ.С	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 2, корпус 1, 2, 3».

Кадастровый номер земельного участка: 61:44:0020202:1345. Участок расположен по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова. Участок имеет прямоугольную форму. Площадь участка составляет 10790,00 м². Категория земель – земли населенных пунктов.

В настоящее время на участке объекты капитального строительства отсутствуют. С запада на восток участок пересекает сеть водопровода.

Участок ограничен:

С севера – территория общего пользования (бульвар), далее участок для размещения многоквартирного жилого дома (на основании ППТ);

С юга – существующая улица общегородского значения регулируемого движения Берберовская;

С запада – территория общего пользования (бульвар), далее участок для размещения многоквартирного жилого дома (на основании ППТ);

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

В границах отведённого земельного участка проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой Литер 2 корпус 1 (7.2 этап строительства), 2 и 3 (7.1 этап строительства).

а₁) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0751-1 от 05.05.2023 г. проектируемый участок расположен в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

- земельный участок полностью расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Приказ Министерства ЖКХ РО от 15.03.2012 №38 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны НВС первого подъема»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 10790,00 кв.м.

					22021 – 2 – ПЗ.ПЗУ			
Изм	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата	Пояснительная записка.	Лит.	Лист	Листов
ГАП		Черноусов А.А		01.24		П	1	
Н.контроль		Порчелли Е		01.24				
						ООО «АТЭК»		

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.

- 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 10790,00 кв.м.

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 №77/418/1132 от 15.05.2023г. объекты с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 155 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 - 154,5м.

- земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 10790,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничения высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность. (61:00-6.1218)

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка $H_{пр} = H_{эр} + 110$ м, где

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

$H_{эр}$ – высота аэродрома (+88м).

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1279). Ограничение по видам размещаемых объектов-запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утверждённое Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инд. №	Подп. и дата
Инд. № дубл.	Подп. и дата

28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 10790,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничения высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность (сектор 1) (61:00-6.1280).

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

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

H_a – высота аэродрома (+13,36 м).

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

Согласно техническому отчету №8142-23 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», размещение объектов в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

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

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

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

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,

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. индН	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

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.

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;

Проектируемый жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относятся к объектам, подлежащим санитарной классификации, и не являются источником воздействия на здоровье и среду обитания человека. Таким образом, санитарно-защитная зона не устанавливается.

Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой располагается в зоне, свободной от застройки, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, гаражей, автостоянок, автомагистралей, объектов железнодорожного транспорта (лист ПЗУ-1, «Ситуационный план»). На прилегающих участках допускается размещать жилую застройку, объекты общественного и социального назначения, ландшафтно-рекреационную зону, зону отдыха и т.д.

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

В соответствии с градостроительным регламентом (Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы решением №605 от 21.12.2018 заседание №33 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону») земельный участок расположен в границах территориальной зоны – зона перспективного освоения второго типа (ПО-2).

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0751-1 от 05.05.2023 г. 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:

Среднеэтажная жилая застройка - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания

И/н. № подл.	Подп. и дата
Взам. ин/н. №	И/н. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 2 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						4

жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

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;

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 Ростовской области №272 от 10.04.2023г., земельный участок расположен в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

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

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

этап строительства 7.1 – жилой дом со встроенными помещениями Литер 2 корпус 2; Подземная автостоянка Литер 2 корпус 3;

этап строительства 7.2 – жилой дом со встроенными помещениями Литер 2 корпус 1.

На момент сдачи в эксплуатацию этапа 7.1 предполагается строительная готовность этапа 7.2 до отм. 0,000 включительно. В виду того, что сдача объектов в эксплуатацию ведется поочередно, а благоустройство ведется комплексно единым пространством, проектом не предусмотрено разделение дворового благоустройства на этапы и на момент ввода в эксплуатацию объекта

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инд. №	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

этапа строительства, все внутриворовое благоустройство уже будет выполнено.

Красные линии указаны на основании проекта 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 7440,70 м², что составляет 69% площади земельного участка.

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

Проектом принята площадь застройки 3910,94 м², что составляет 36,2% 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.

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 2, необходимо предусмотреть озеленение земельного участка:

№ п/п	№ участка /площадь	№ объекта по проекту планировки территории	Озеленение земельного участка	
			Необходимо(м ²) 20% от площади земельного участка, из которых в открытом грунте 15% от норматива озеленения	Принято(м ²),из которых: -в открытом грунте; - на кровле автостоянки.

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

1.	61:44:00202 02:1345 / 10790 м ²	2/1	2158,00 м², из которых: - 323,70 м ² в открытом грунте; - 1834,30 м ² на застроенных частях.	709,00 м², из которых: - 485,33 м ² в открытом грунте; - 223,67 на застроенных частях.
2.		2/2		1654,35 м², из которых: - 1132,43 м ² в открытом грунте; - 521,92 на застроенных частях.
	ИТОГО			2363,35 м² (20,0 %) озеленения земельного участка, из которых: - 1617,76 м ² (68,45 %) в открытом грунте; - 745,59 м ² (31,55%) 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 2363,35 кв.м.(20%), из которых – 1617,76 (68,45%) кв.м. в открытом грунте, - 745,59 (31,55%) кв.м. 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.

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.

Проектируемая площадь встроенных помещений Литера 2 корпуса 1 составляет 523,40 кв.м, что составляет 3,8 % от общей площади жилого дома (12112,70 кв.м).

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инд. №	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 2 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						7

Проектируемая площадь встроенных помещений Литера 2 корпуса 2 составляет 2094,00 кв.м, что составляет 6,9 % от общей площади жилого дома (30237,90 кв.м).

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 14 этажей.

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

№	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Площадь в границах благоустройства участка	18390,00	
	Площадь земельного участка № 61:44:0020202:1345	10790,00	100
	Площадь части земельного участка с КН 61:44:0020202:1341 и КН 61:44:0020202:1070 в границах дополнительных работ по благоустройству*	7600,00	
2	Площадь застройки, в том числе	3910,94	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0020202:1345	3910,94	36,2
3	Площадь покрытий, в том числе	9154,41	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0020202:1345	4515,71	41,9
	- в границах части земельного участка с КН 61:44:0020202:1341 и КН 61:44:0020202:1070	4638,70	
4	Площадь озеленения участка: в том числе	5324,65	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0020202:1345	2363,35	21,9
	- в границах части земельного участка с КН 61:44:0020202:1341 и КН 61:44:0020202:1070	2961,30	

* 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

И/нб. № подл.	Подп. и дата
Взам. инб/н	И/нб. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 2 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						8

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.

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

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

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

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

Так же инженерная подготовка территории включает в себя:

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

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

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям 36-23-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 71.91 м до 78.18.

Непосредственно на площадке работ временных или постоянных водоемов не зафиксировано. При бурении скважин в январе-марте 2023 г. в районе строительства до глубины 30,0 м грунтовые воды характеризуются наличием 2-х водоносных комплексов.

Подземные воды 1-го водоносного горизонта установились на глубинах 8,20-13,70 м, абс.отметки 61,20-65,55 м. Подземные воды приурочены к глинистым грунтам. Питание водоносного горизонта за счет атмосферных осадков.

Подземные воды 2-го водоносного горизонта установились на глубинах 16,60-25,10 м, абс.отметки 52,09-61,34 м. 61,34 м. Подземные воды приурочены к глинистым грунтам с линзами песка.

И/нб. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
И/нб. № дубл.	Подп. и дата

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.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

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

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

Природных условий

Строительных и технологических требований

Размещения транспортных путей

Условий организации стока поверхностных вод

Минимального объема земляных работ.

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

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

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

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

ж) описание решений по благоустройству территории;

В рамках освоения данной территории в границы благоустройства входит части земельных участков КН 61:44:0020202:1345 и 61:44:0020202:1341, участок КН 61:44:0020202:1070, включающие объекты и территории, необходимые для полноценного функционирования проектируемого жилого дома, на которых расположены - подъездные пути (улицы местного значения), пожарные проезды и участки благоустройства.

И/нб. № подл.	Подп. и дата
Взам. инб/И/нб. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 2 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						10

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 (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок следует принята не менее 0,05 м.

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

В соответствии с проектом планировки территории (постановление администрации №272 от 10.04.2023 г.) расчетное количество населения на рассматриваемой территории принято из расчета 40 м² на человека, следовательно для Литера 2 корпус 1,2 население составит:

$$8202,00/40 = 205 \text{ человек, где}$$

- 8202,00 – общая площадь квартир Литер 2 корпус 1;

Для Литера 2 корпус 2 население составит:

$$18796,10/40 = 470 \text{ человек, где}$$

- 18796,10 – общая площадь квартир Литер 2 корпус 2;

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 2 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						11

Итого для Литера 2 корпус 1 и корпус 2 население составит:
 $205+470 = 675$ человек.

Расчет площадок.

В соответствии таблицей 8.1 п.8 СП 476.1325800.2020, показатели минимальной обеспеченности элементами благоустройства территории жилого района следующие:

- детские игровые площадки, $0.4 - 0.7 \text{ м}^2$ на одного жителя в возрасте до 18 лет;
- площадки для занятий физкультурой взрослого населения, $0.5 - 0.7 \text{ м}^2$ на одного жителя в возрасте от 19 лет;
- площадки отдыха взрослого населения, $0.1 - 0.2 \text{ м}^2$ на одного жителя в возрасте от 19 лет;
- площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора), 0.03 м^2 на одного жителя.

Следовательно, для проектируемого жилого дома Литер 2, необходимо предусмотреть следующие элементы благоустройства территории:

Наименование площадки	Площадь участка, кв.м	Количество, кв.м	
		Нормативное	Проектное
Детские игровые площадки	675	270 – 473	440
Площадки для занятий физкультурой взрослого населения		338 – 473	453
Площадки отдыха взрослого населения		68 – 135	255
Площадки для хозяйственных целей		20	29

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

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 $3,03 \text{ м}^3/\text{год}$, следовательно для литеры 2 корпус 1 и 2 с населением 675 человек требуется:

$$675 \times 3,03 / 365 = 5,6 \text{ м}^3/\text{сутки}$$

В соответствии с «Методическими рекомендациями для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов»,

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инд. №	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 2.8 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, для жилых домов уровня комфорта «Бизнес-класс», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей составляют в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) 60 мест/1000 жителей, где для планируемого населения в 675 человек требуется:

Для жильцов Литера 2 корпус 1 требуется:

$205 \times 60 / 1000 = 12$ мест для гостевых автостоянок, где

205 – количество человек Литера 2 корпус 1;

Для жильцов Литера 2 корпус 2 требуется:

$470 \times 60 / 1000 = 28$ мест для гостевых автостоянок, где

470 – количество человек Литера 2 корпус 2;

Итого для Литера 2 корпус 1 и корпус 2 требуется мест для гостевых автостоянок:

$12+28 = 40$ машиномест.

Проектом предусмотрено 40 машиномест в границах благоустройства, на плоскостных автостоянках вдоль улиц и дорог, на земельном участке с видом разрешенного использования улично-дорожная сеть (в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным постановлением правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023г.).

Для жилых домов уровня комфорта «Бизнес-класс», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа составляет – 28 мест /1000 чел., где для планируемого населения в 675 человек требуется:

Итого для Литера 11 корпус 1 и корпус 2 требуется мест для постоянного хранения автотранспорта:

$675 \times 28 / 1000 = 19$ мест.

Проектом предусмотрено размещение 19 машиномест на плоскостных автостоянках в границах элемента планировочной структуры в соответствии с проектом планировки территории (постановление правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023 г.).

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п.2.10 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, в редакции от 22.02.2022, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инд. №	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 2 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						14

строительства, для офисных зданий и помещений (расположенных во встроенных помещениях жилых домов) составляют:

Наименование ОКС	Общая площадь офисных помещений	Расчетные параметры	Временные автостоянки	
			Необходимо по расчету	Принято проектом
Литер 2 корпус 1, в том числе:	523,40		13	13
3.2.3 - Оказание услуг СВЯЗИ (отделение связи, офис телефонного оператора)	103,70	1 место на 200 м ² общей площади	1	1
3.3 - Объекты коммунально-бытового обслуживания (ателье, парикмахерская)	50,00	1 место на 10 м ² общей площади	5	5
4.1 - Деловое управление (размещения органов управления производством, торговлей)	249,70	1 место на 50 м ² общей площади	5	5
4.4 - Магазины по продаже товаров эпизодического спроса	120,00	1 место на 60 м ² общей площади	2	2
Литер 2 корпус 2, в том числе:	2094,00		32	32
3.2.2 - Оказание социальной помощи населению (действия в сфере социального обслуживания по оказанию постоянной, периодической, разовой помощи, в том числе срочной помощи, гражданину в целях улучшения условий его жизнедеятельности)	804,00	1 место на 200 м ² общей площади	4	4
3.3 - Объекты коммунально-бытового обслуживания (мастерские мелкого ремонта, прачечная)	130,00	1 место на 1 рабочее место приемщика	3	3
4.1 - Деловое управление (помещения обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность)	900,00	1 место на 50 м ² общей площади	18	18
4.2 - Объекты торгового назначения	130,00	1 место на 40 м ² общей	3	3

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инд. №	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

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

с широким ассортиментом товаров продовольственной группы		площади		
4.4 - Магазины (непродовольственный магазин товаров первой необходимости)	130,00	1 место на 30 м ² общей площади	4	4
Итого	2617,40		45	45

Проектом предусмотрено размещение 22 машиномест на плоскостных автостоянках в границах элемента планировочной структуры в соответствии с проектом планировки территории и 23 машиномест в подземной автостоянке Литера 2 корпус 3.

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,

$40 \times 10\% + 45 \times 10\% = 9$ машиномест (в том числе 4(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 316 парковочных мест, в том числе:

- 182 парковочных места для постоянного хранения автотранспорта жильцов жилых домов (в подземной автостоянке Литер 2 корпус 3 - 103 машиноместа и 79 мест в многоуровневой автостоянке Литер 12);

- 30 парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов жилых домов в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа в многоуровневой автостоянке Литер 12 в соответствии с проектом планировки территории (постановление администрации №272 от 10.04.2023 г.), в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров.

- 40 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД, на открытых площадках в карманах улиц и дорог (в том числе 4 места для маломобильных групп населения);

И/нб. № подл.	Подп. и дата
Взам. инб/И/нб. №	И/нб. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

- 19 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа на плоскостных автостоянках в границах элемента планировочной структуры в соответствии с проектом планировки территории (постановление правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023 г.).

- 45 парковочных мест для временного хранения автомобилей, требуемых для обслуживания встроенных помещений (22 машиноместа на плоскостных автостоянках в границах элемента планировочной структуры в соответствии с проектом планировки территории и 23 машиномест в подземной автостоянке Литера 2 корпус 3, в том числе 5 мест для маломобильных групп населения).

Всего в границах дополнительного благоустройства предусмотрено размещение 81 м/места, на земельном участке с видом разрешенного использования улично-дорожная сеть (в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным постановлением правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023г.)

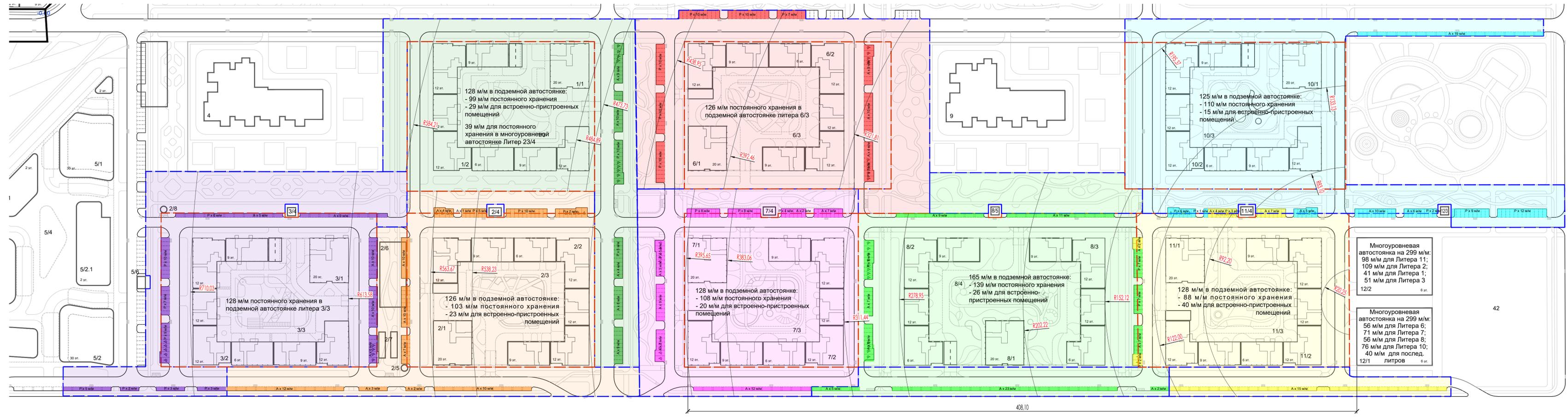
Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022 №555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного 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».

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

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

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

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. индН	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

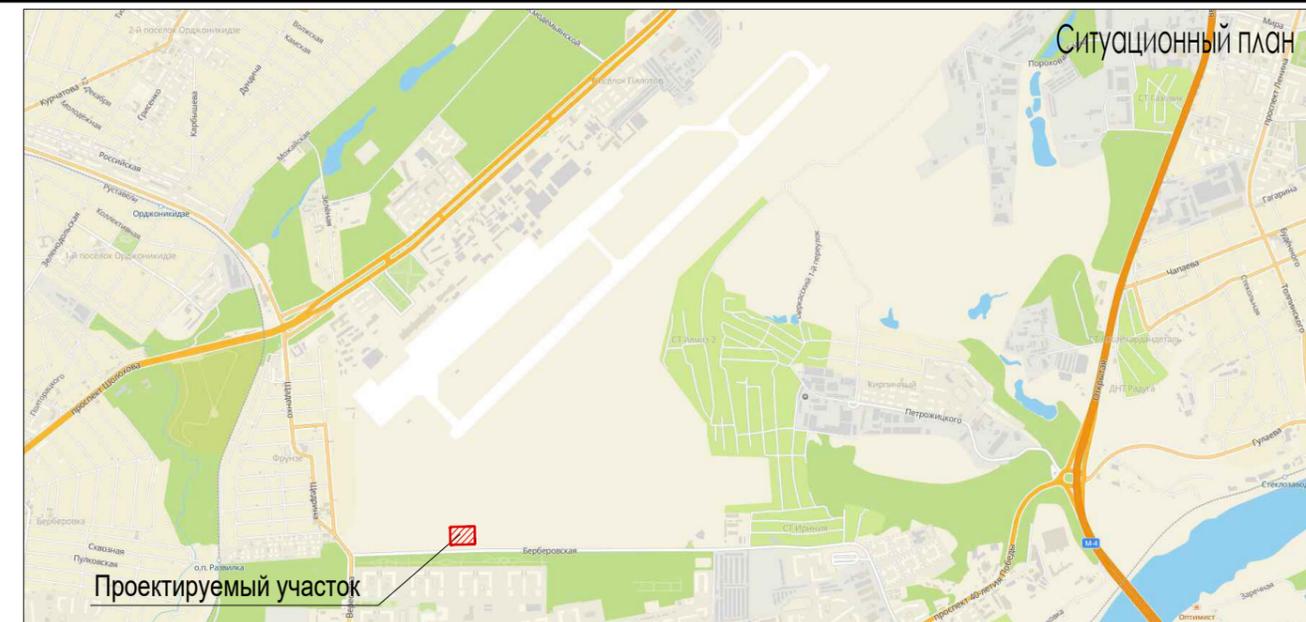


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Граница дополнительных работ по благоустройству
- Граница благоустройства литер 6, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литер 7, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литер 8, корпуса 1, 2, 3, 4
- Граница благоустройства литер 10, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литер 11, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литер 1, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литер 2, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литер 3, корпуса 1, 2, 3
- A** Гостевые автостоянки жилых домов
- P** 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	
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	

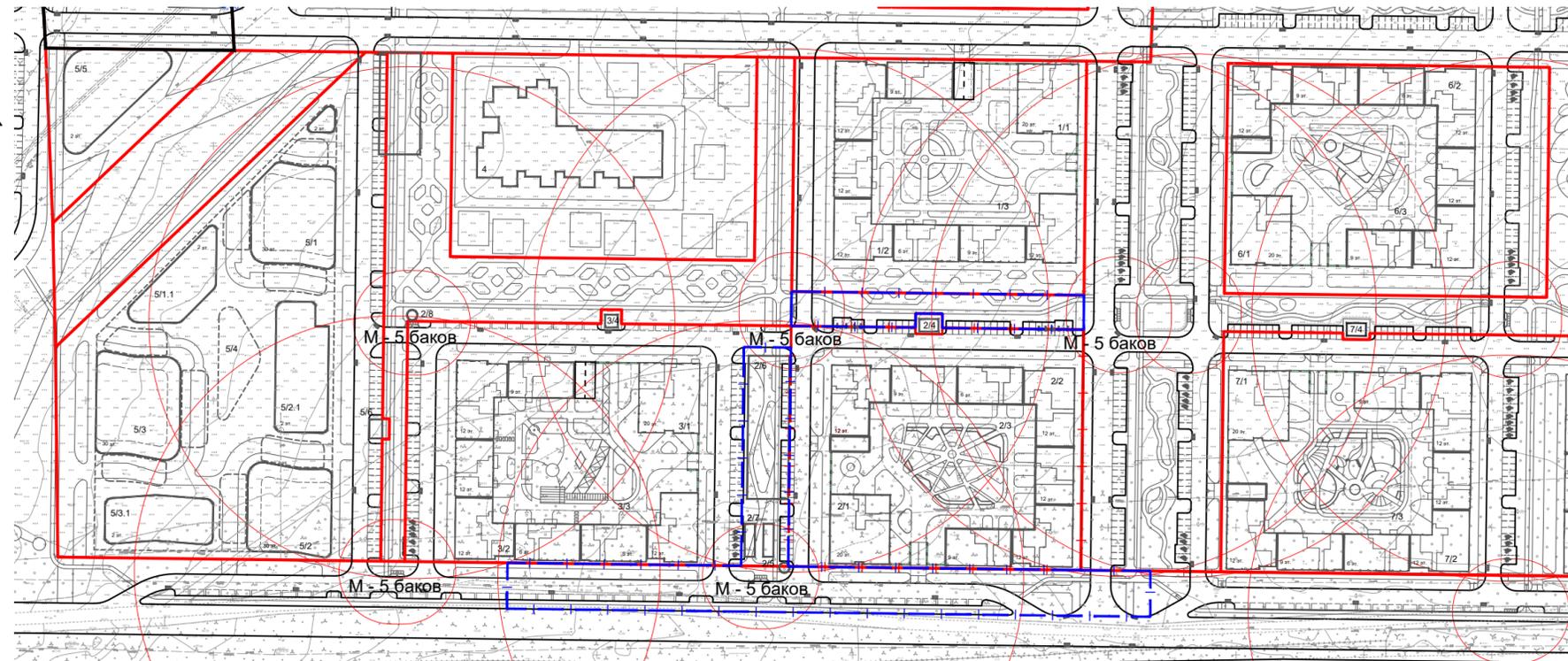
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗАСТРОЙКЕ

Обозначение на плане	Наименование	Количество, м ²	Примечание						
		всего							
	Площадь в границах благоустройства участка	18390,00							
	Площадь участка в границах дополнительных работ по благоустройству	7600,00	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 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»)».						
	Площадь з.у. к.н. 61:44:0020202:1345 в границах участка	10790,00	10790,00						
22021 - 2 - 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 2, корпус 1,2,3									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.				01.24		Общие данные. Ситуационный план.	П	1
Разработал	Родионова Ю.				01.24				
Архитектор	Блисковка Ю.				01.24				
Н.контр.	Порчелли Е.				01.24	ООО "АТЭК" г.Краснодар			

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 2.1, 2.2, 2.3 - 73,75 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.

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



Расчет общего количества контейнеров

Наименование ОКС	Расчетная единица/1 человек	Норматив накопления отходов	Всего в год/м³	В сутки/м³
Литер 1	665	3,03 м³/год	2015	6
Литер 2	673		2039	6
Литер 3	665		2015	6
Литер 5	1176		3563	10
ИТОГО	3179		9632	26

Условные обозначения:

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

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	наименование и обозначение
1/1	Жилой дом со встроенными помещениями
1/2	Жилой дом со встроенными помещениями
1/3	Подземная автостоянка
2/1	Жилой дом со встроенными помещениями
2/2	Жилой дом со встроенными помещениями
2/3	Подземная автостоянка
3/1	Жилой дом со встроенными помещениями
3/2	Жилой дом со встроенными помещениями
3/3	Подземная автостоянка
4	Детский сад
5/1	Жилой дом со встроенными помещениями
5/1.1	Здание общественного назначения
5/2	Жилой дом со встроенными помещениями
5/2.1	Здание общественного назначения
5/3	Жилой дом со встроенными помещениями
5/3.1	Здание общественного назначения
5/4	Подземная автостоянка
5/5	Специализированный выставочный зал
12/1	Многоуровневая автостоянка
12/2	Многоуровневая автостоянка

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 22 мусорных контейнера. 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 контейнеров.

* 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».

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

22021 - 2 - 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 2, корпус 1,2,3							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата		
ГАП	Чернусов А				01.24		
Разработал	Родионова Ю.				01.24		
Архитектор	Блисковка Ю.				01.24		
Н.контр.	Порчелли Е.				01.24		
Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.					Стадия	Лист	Листов
Схема застройки участка. М 1:2000					П	1.1	
					ООО "АТЭК" г.Краснодар		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

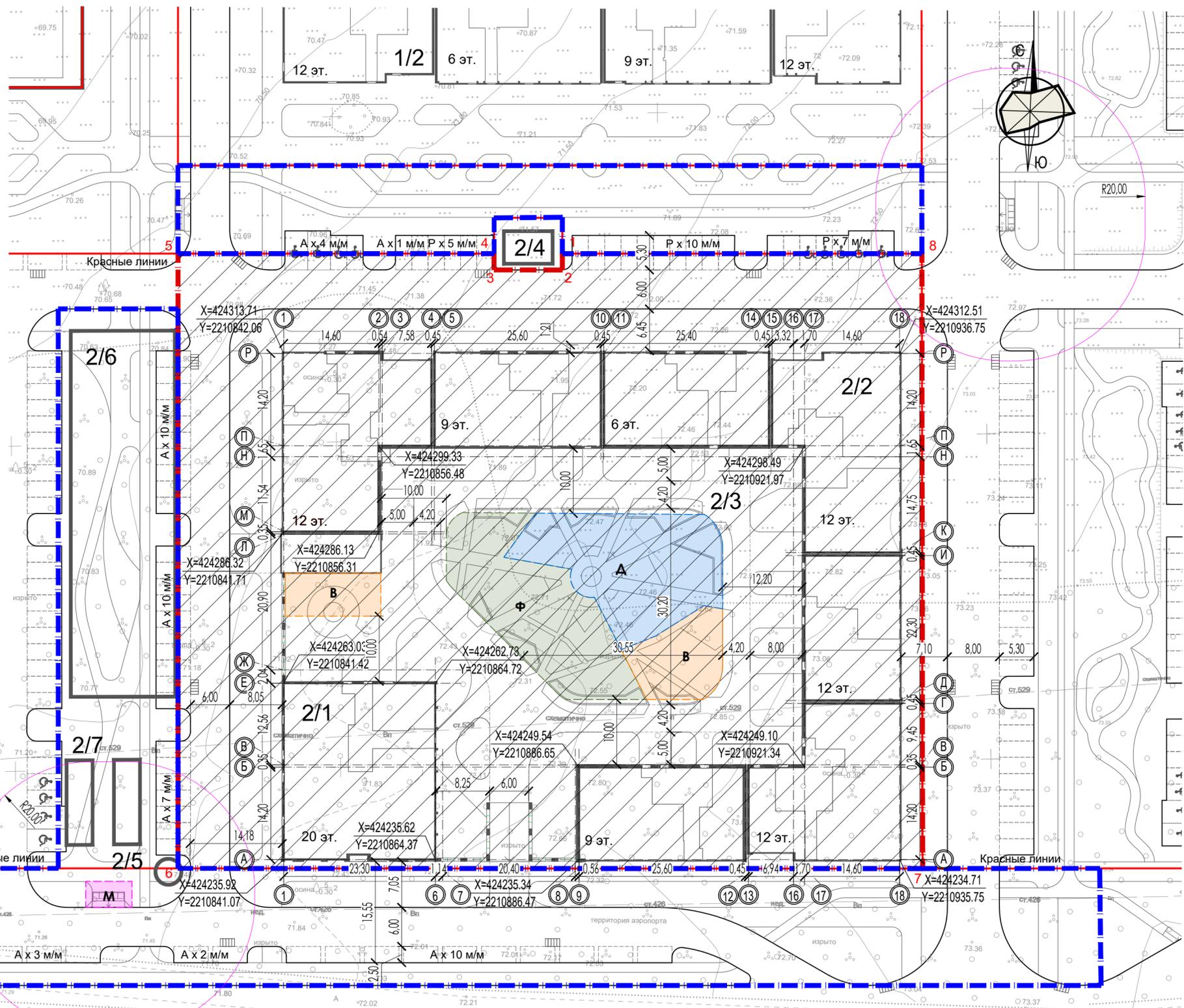
№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³		
			секций	квартир	застройки здания	квартир	встроенных помещений	здания	здания	ниже 0,000
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 2										
2/1	Жилой дом	20	1	152	660,20	8202,00	523,40	12112,70	41970,30	1037,70
2/2	Жилой дом	6,9,12	7	369	3046,40	18796,10	2094,00	30237,90	109114,50	8063,60
2/3	Подземная автостоянка на 126 м/м				140,50			5169,90	18147,70	17684,00
	Монолитный паркет				63,84					

Расчет площадок

Поз.	Наименование площадок	м ² /чел	Количество, м ²		Примечание
			Нормативное	Принятое	
Д	Детские игровые площадки	675	270-473	440	
Ф	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения		338-473	453	
В	Площадки отдыха взрослого населения		68-135	255	
М	Площадки для хозяйственных целей		20	29	

Расчет автостоянок

Поз.	Наименование автостоянок	м ² /чел	Количество, м/мест		Примечание
			Нормативное	Принятое	
А	Гостевые автостоянки	675	40	40	60 м/м на 1000 чел.
П	Стоянки постоянного хранения		182	182	270 м/м на 1000 чел.
Р	Стоянки встроенно-пристроенных помещений		45	45	



Каталог координат земельного участка

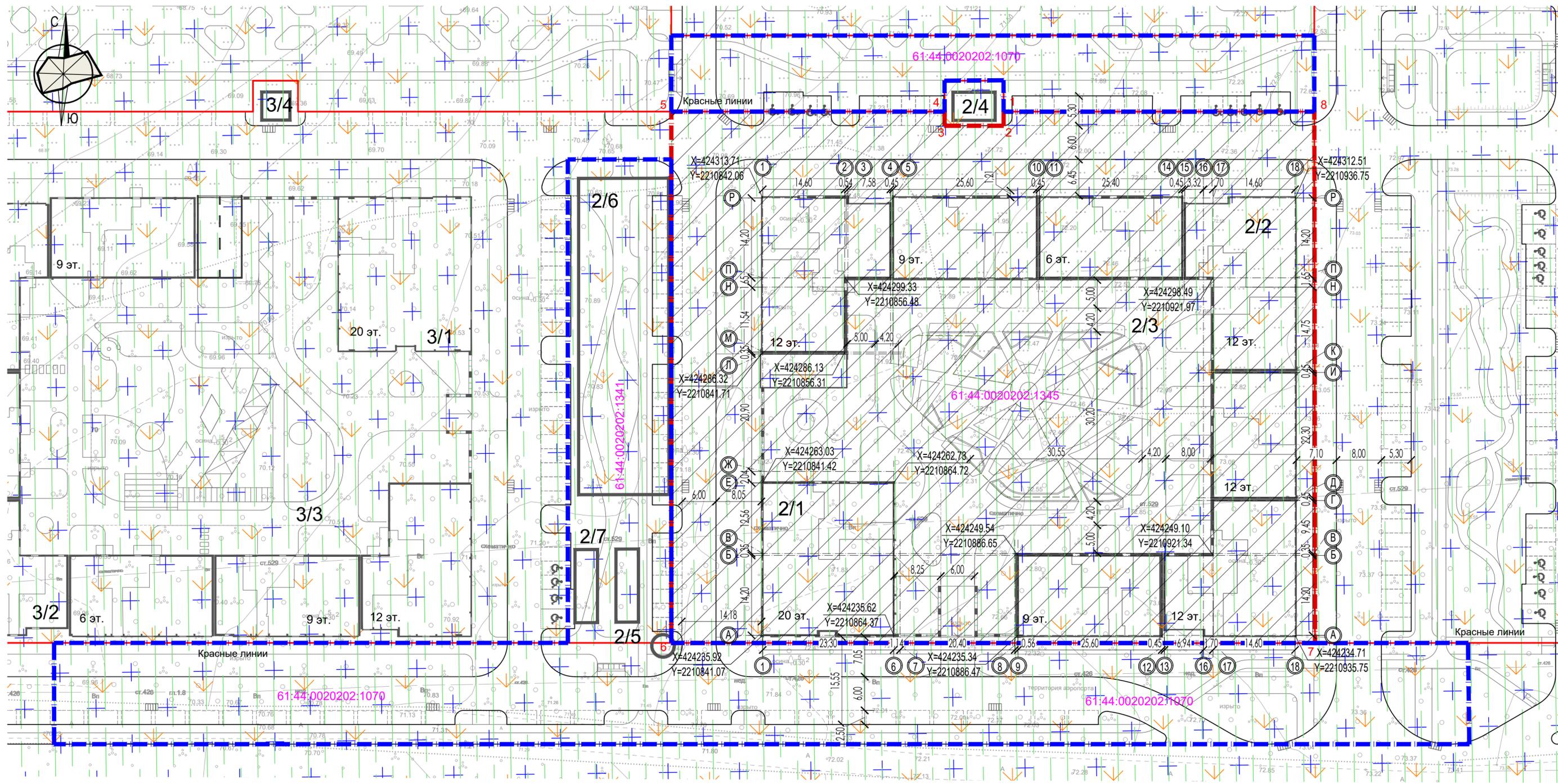
№ точки	Координаты	
	X	Y
1	424328,52	2210885,10
2	424326,01	2210885,07
3	424326,15	2210874,56
4	424328,66	2210874,60
5	424329,28	2210826,00
6	424234,78	2210824,80
7	424233,29	2210939,29
8	424327,82	2210940,37

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

Примечания:
1. Система координат МСК 61.

22021 - 2 - 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 2, корпус 1,2,3				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись
ГАП	Чернусов А			01.24
Разработал	Родионова Ю			01.24
Архитектор	Блискова Ю.			01.24
Н.контр.	Порчелли Е.			01.24
Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.				
Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.				
Ступень				
Лист				
Листов				
П 2				
ООО "АТЭК" г.Краснодар				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

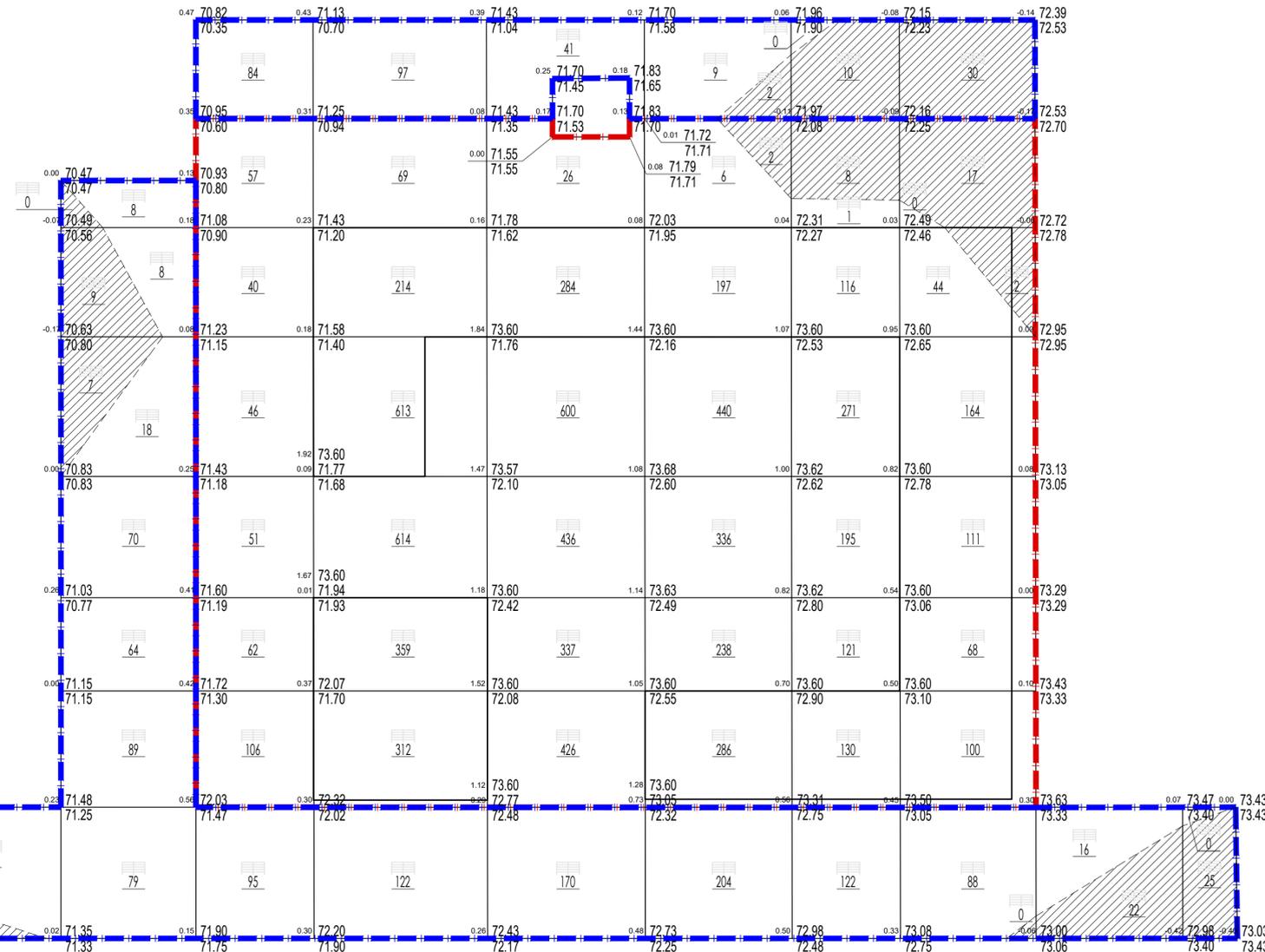
-  Границы проектируемого земельного участка
-  Границы земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
-  Красные линии (устанавливаемые)
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
-  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	424328,52	2210885,10
2	424326,01	2210885,07
3	424326,15	2210874,56
4	424328,66	2210874,60
5	424329,28	2210826,00
6	424234,78	2210824,80
7	424233,29	2210939,29
8	424327,82	2210940,37

				22021 - 2 - 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 2, корпус 1,2,3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.
ГАП	Чернусов А			<i>[Signature]</i>	01.24	Стадия Лист Листов П 2.1
Разработал	Родионова Ю			<i>[Signature]</i>	01.24	
Архитектор	Блискова Ю.			<i>[Signature]</i>	01.24	
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>[Signature]</i>	01.24	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500
						ООО "АТЭК" г.Краснодар

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



в границах благоустройства

Насыпь	Итого	362	2181	2109	1503	834	487	Всего	7476
Выемка	Итого	-	-	-	2	8	19	Всего	29

в границах доп. работ

Насыпь	Итого	42	54	54	60	50	336	179	219	211	213	122	88	16	-	Всего	1644
Выемка	Итого	2	6	4	4	3	16	-	-	-	2	10	30	22	25	Всего	124

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах благоустройства)

Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	7476	29	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		32696	
а) подземных частей зданий (сооружений)		27215	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		3714	
в) на участках озеленения		1767	
3. Снятие плодородного слоя почвы h=0.4		4316	
4. Замена плодородного слоя почвы	4316		
5. Поправка на уплотнение 5%	374		
ВСЕГО ГРУНТА	12166	32725	
6. Избыток перерабатываемого грунта		20559	
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		4316	
а) используемый для озеленения территории	1767		
б) избыток плодородного грунта	2549		
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	37041	37041	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах доп. работ)

Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	1644	124	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		3678	
а) подземных частей зданий (сооружений)		0	
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		3086	
в) на участках озеленения		592	
3. Снятие плодородного слоя почвы h=0.4		3040	
4. Замена плодородного слоя почвы	3040		
5. Поправка на уплотнение 5%	82		
ВСЕГО ГРУНТА	4766	3802	
6. Недостаток перерабатываемого грунта		964	
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		3040	
а) используемый для озеленения территории	592		
б) избыток плодородного грунта	2448		
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	7806	7806	

Условные обозначения.

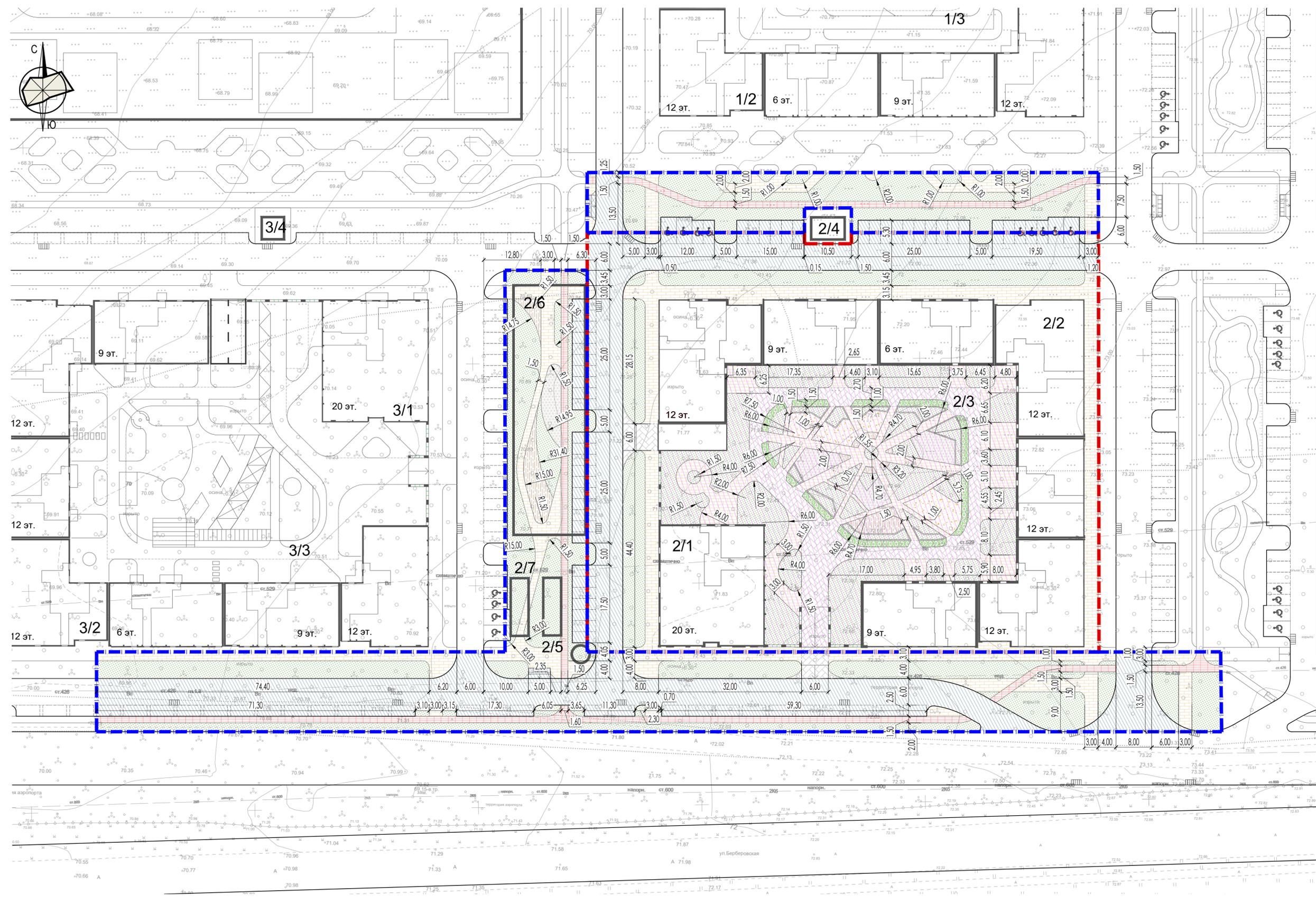


Инв. № док. Подпись и дата. Взам. инв. №

				22021 - 2 - 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 2, корпус 1.2.3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГАП	Чернусов А.				01.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1.2.3.
Разработал	Родионова Ю.				01.24	
Архитектор	Блискова Ю.				01.24	
Н.контр.	Порчелли Е.				01.24	
				План земляных масс. М 1:500		Стадия
						Лист
						Листов
						ООО "АТЭК"
						г.Краснодар

Ведомость тротуаров, проездов, площадок

Тип	Наименование грунта	Обозначение на плане	Площадь покрытий, м ²		Бордюр из бортового камня		
			в границах благоустройства	в границах доп. работ	тип	КОЛ-ВО, М (в границах б-ва)	КОЛ-ВО, М (в границах доп. работ)
1	Проезды (асфальт) по грунту		1560,31	2549,82	БР-100.30.15		
2	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту		63,59	41,05			
3	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		721,24	-			
4	Тротуарная плитка по грунту		962,26	1205,82			
5	Тротуарная плитка по стилобату		835,80	-			
6	Покрытие для велосипедных дорожек по грунту		-	679,71			
7	Покрытие для велосипедных дорожек по стилобату		-	-			
8	Покрытие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		-	-			
9	Площадки с резиновым покрытием по грунту		-	63,65			
10	Площадки с резиновым покрытием по стилобату		137,57	-			
11	Покрытие с галькой по грунту		-	-			
12	Покрытие с галькой по стилобату		166,96	-			
13	Покрытие из террасной доски по грунту		-	98,65		БР-100.20.8	
14	Покрытие из террасной доски по стилобату		48,30	-			
15	Покрытие с песком по грунту		-	-			
16	Покрытие с песком по стилобату		-	-			
17	Сухой ручей из камней по стилобату		-	-			
18	Деревянная щепка по стилобату		19,68	-			
Всего покрытий			4515,71	4638,70			
19	Рулонный газон по грунту		745,59	2961,30			
20	Рулонный газон по стилобату		1467,04	-			
21	Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		-	-			
22	Газонная полиэтиленовая решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		150,72	-			
Итого газон			2363,35	2961,30			

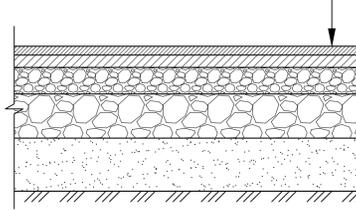


				22021 - 2 - ПЗУ		
				Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1.2.3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1.2.3
ГАП	Чернусов А.			<i>[Signature]</i>	01.24	Стация
Разработал	Родионова Ю.			<i>[Signature]</i>	01.24	Лист
Архитектор	Блискова Ю.			<i>[Signature]</i>	01.24	Листов
Н.контр.	Порцелли Е.			<i>[Signature]</i>	01.24	П
				План покрытий проездов, тротуаров, площадок. М 1:500		5
				ООО "АТЭК" г.Краснодар		

И.нв. Н. док. Подпись и дата. Взам. инв. Н.

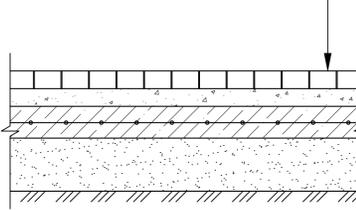
Проезды (асфальт) по грунту Тип 1

Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси ГОСТ 9128-97, тип В марки II h = 5 см
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки I, ГОСТ 9128-97 h = 7 см
 Щебень разлив битума по щебню 0,8 л/м² (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 укл. = 0,98 h = 30 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



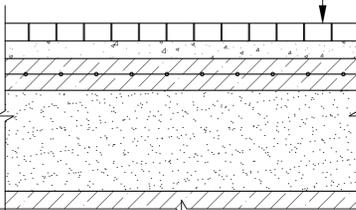
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 2

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 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 h = 12 см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 52 - 72 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



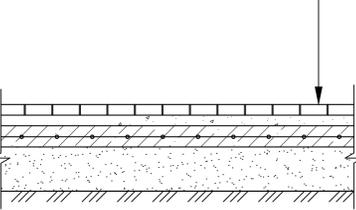
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 3

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 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 h = 12 см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 52 - 72 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



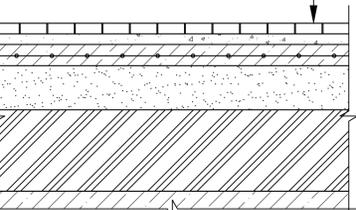
Тротуарная плитка по грунту Тип 4

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 h = 12 см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



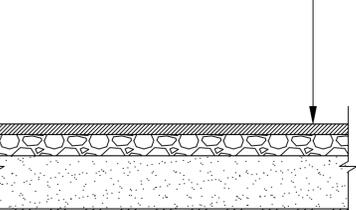
Тротуарная плитка по стилобату Тип 5

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 h = 12 см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 30 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 36 - 56 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



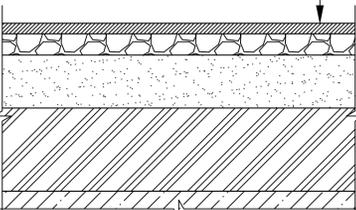
Покрытие для велосипедных дорожек по грунту Тип 6

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 укл. = 0,98 h = 42 - 62 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



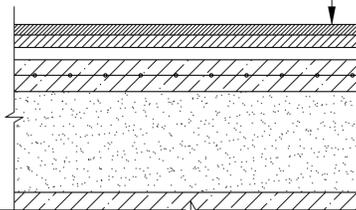
Покрытие для велосипедных дорожек по стилобату Тип 7

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 укл. = 0,98 h = 42 - 62 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



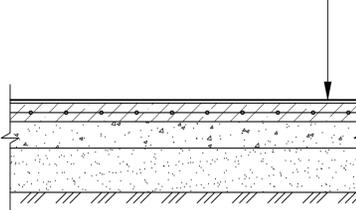
Покрытие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 8

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвет: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97* h = 6 см
 Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки I, ГОСТ 9128-97 h = 7 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 h = 12 см
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 52 - 72 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



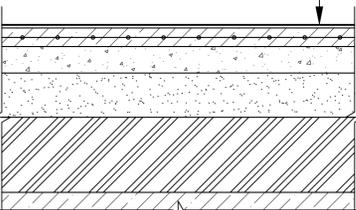
Площадки с резиновым покрытием по грунту Тип 9

Покрытие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5 см
 Покрытие 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
 Покрытие 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 h = 12 см
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=3м/сут h = 15 см
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=3м/сут h = 25 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



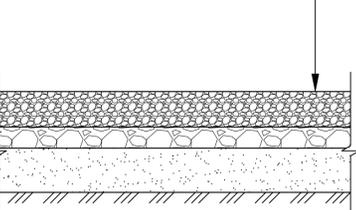
Площадки с резиновым покрытием по стилобату Тип 10

Покрытие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5 см
 Покрытие 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 h = 12 см
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=3м/сут h = 25 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 36 - 56 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



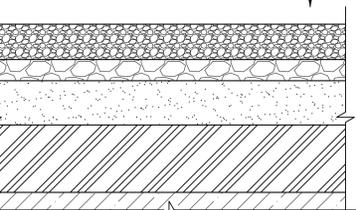
Покрытие с галькой по грунту Тип 11

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



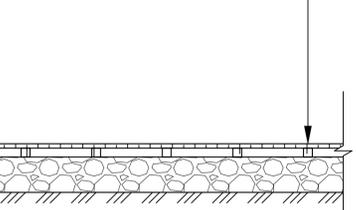
Покрытие с галькой по стилобату Тип 12

Речная галька фракция 16-22 мм h = 20 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 33 - 53 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



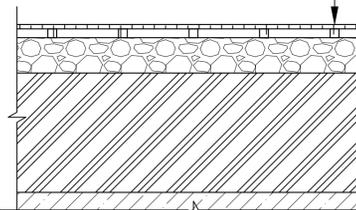
Покрытие из террасной доски по грунту Тип 13

Террасный настил h = 2,5 см
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5 см
 Рег. опора Элефит (Цинко Р9С, Россия), шаг 400мм h = 5 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98



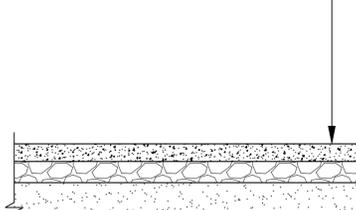
Покрытие из террасной доски по стилобату Тип 14

Террасный настил h = 2,5 см
 Лага для террасного настила 50x50мм, шаг 400мм h = 5 см
 Рег. опора Элефит (Цинко Р9С, Россия), шаг 400мм h = 5 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 20 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 62,5 - 82,5 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



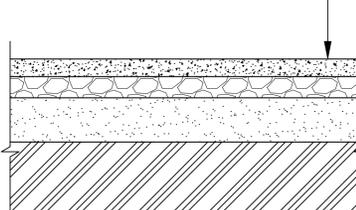
Покрытие песок по грунту Тип 15

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



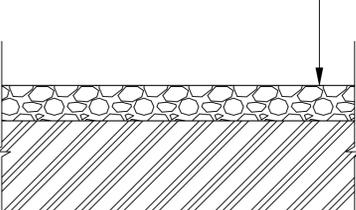
Покрытие песок по стилобату Тип 16

Кварцевый песок фракция 0,2-2 h = 20 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 33 - 53 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



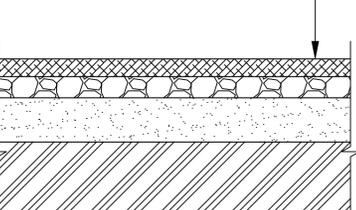
Сухой ручей из камней по стилобату Тип 17

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



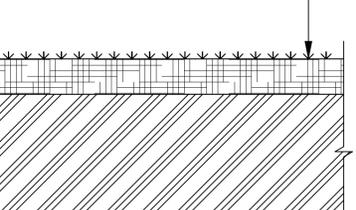
Деревянная щепка по стилобату Тип 18

Щепка древесная хвойных пород (20-40 мм) натуральная, неокрашенная h = 10 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12 см
 Геотекстиль изолопробивной 300 г/м² - 1 слой
 Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1м/сут К укл. = 0,98 h = 25 см
 Уплотненный грунт К укл. = 0,98 h = 43 - 63 см
 Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



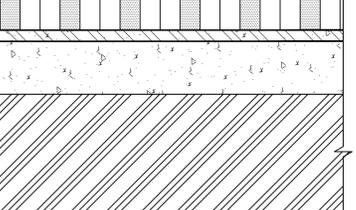
Рулонный газон по стилобату Тип 20

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



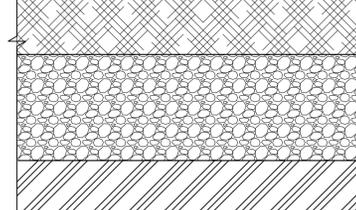
Газонная бетонная решетка возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 21

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



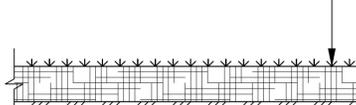
Газонная полиэтиленовая решетка возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 22

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



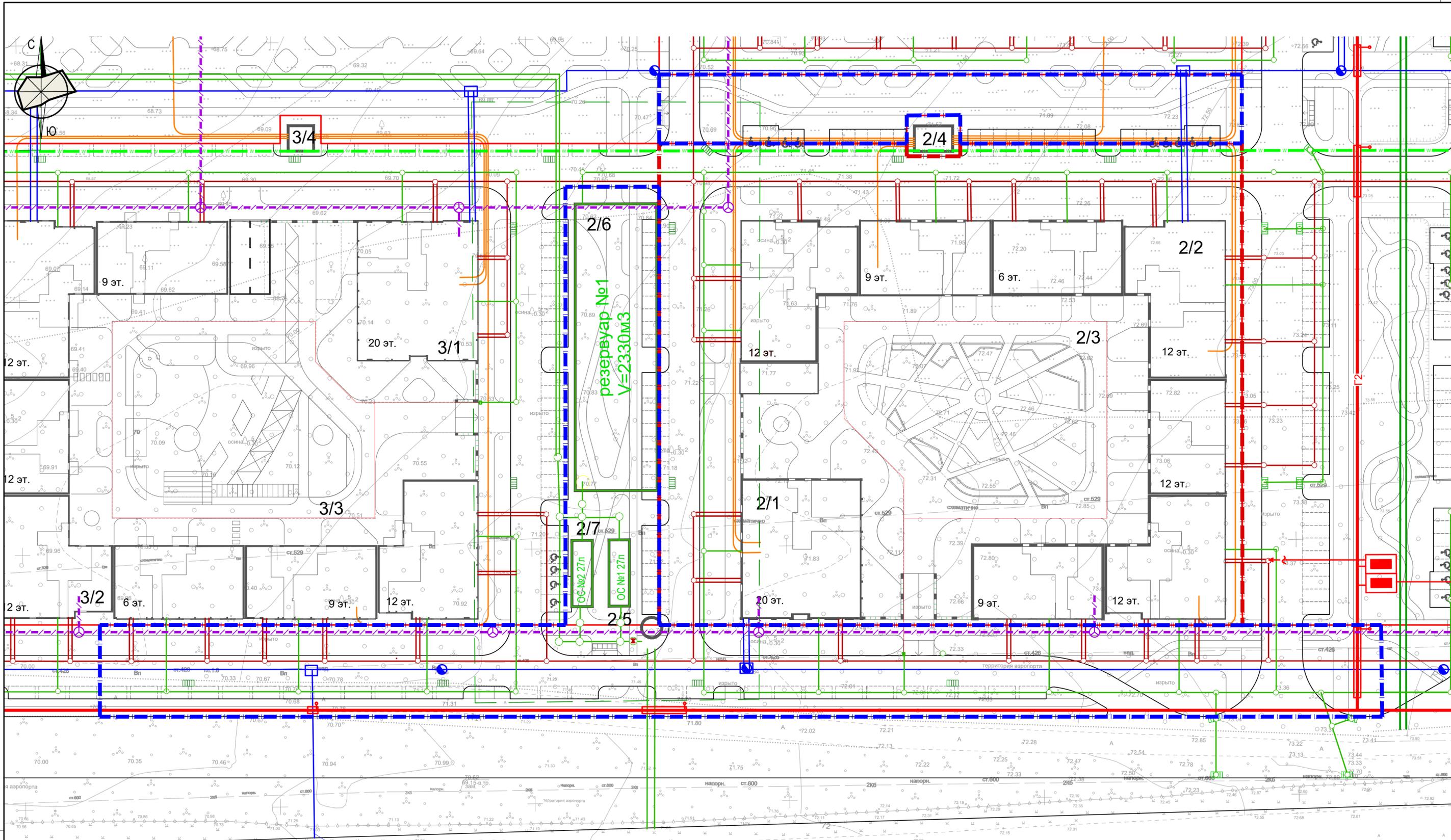
Рулонный газон по грунту Тип 19

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



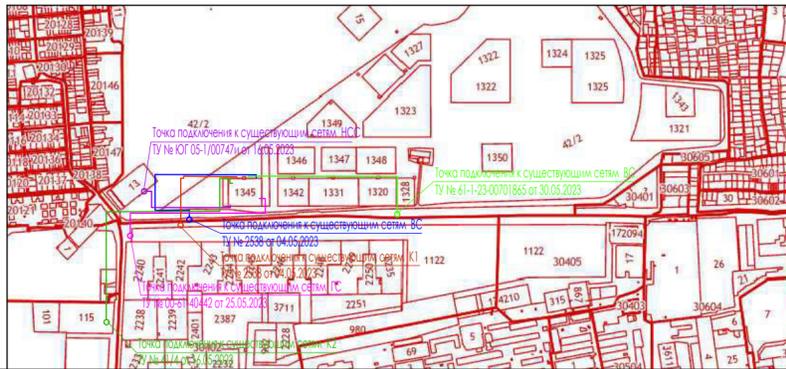
				22021 - 2 - ПЗУ		
				Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, прилегающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	
ГАП	Чернушов А.				01.24	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.
Разработал	Родионова Ю.				01.24	
Архитектор	Блискова Ю.				01.24	
Н.контр.	Почепели Е.				01.24	
Конструкции покрытий.				ООО "АТЭК" г.Краснодар		

Иное. Н. док. Подпись и дата. Взаим. инв. Н.



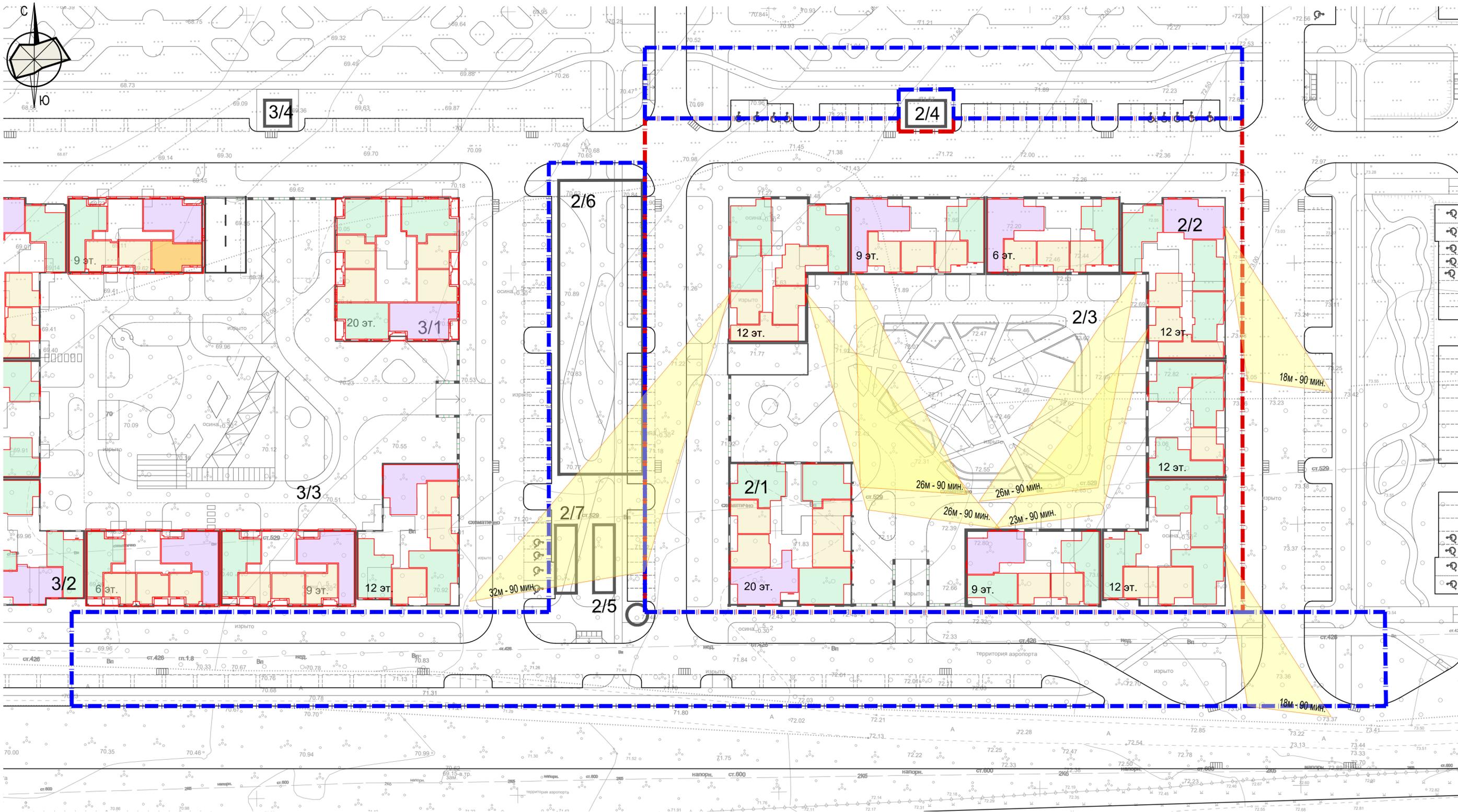
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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



22021 - 2 - 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 2, корпус 1,2,3									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Чернусов А			01.24				
Разработал		Родионова Ю			01.24				
Архитектор		Блискова Ю.			01.24				
Н.контр.		Порчелли Е.			01.24				
Сводный план инженерных сетей. М 1:500							ООО "АТЭК" г.Краснодар		

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

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

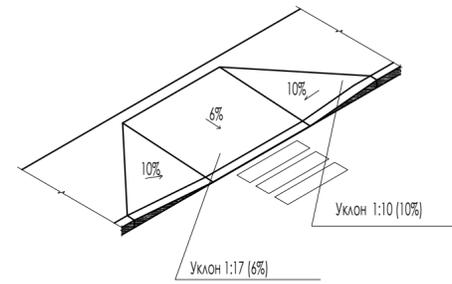
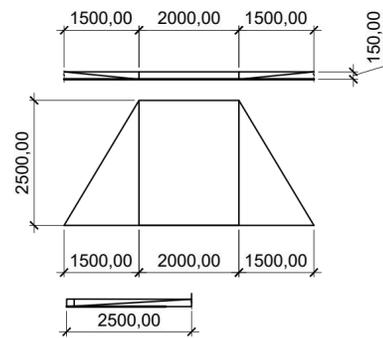
					22021 - 2 - ПЗУ				
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Чернусов А				01.24		П	8	
Разработал	Родионова Ю				01.24				
Архитектор	Блисковка Ю.				01.24				
Н.контр.	Порчелли Е.				01.24				
Схема инсолирования помещений. М 1:500							ООО "АТЭК" г.Краснодар		

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 проехной 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 - 2 - 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 2, корпус 1,2,3									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 2, корпус 1,2,3.	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Чернусов А				01.24				
Разработал	Родионова Ю				01.24				
Архитектор	Блискова Ю.				01.24				
Н.контр.	Порчелли Е.				01.24	Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500			
							ООО "АТЭК" г.Краснодар		

