

**Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-проектная мастерская «Зодчий»**
по проектированию

**«Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону,
пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1».**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

07-21/МЗ-ПЗУ

**г.Ростов-на-Дону
2021г**

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум	Подпись	Дата

**Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-проектная мастерская «Зодчий»**
по проектированию

**«Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону,
пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1».**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

07-21/МЗ-ПЗУ

Директор

Сивцов В.А.

Главный инженер

Корнелио В.Э.

**г.Ростов-на-Дону
2021г.**

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум	Подпись	Дата

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	07-21/МЗ -ПЗУ.С	Содержание	
	07-21/МЗ -ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
		а) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
		б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
		в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка	
		г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
		д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
		е) Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.	
		ж) Описание решений по благоустройству территории	
		з) Зонирование территории земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий 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) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						07-21/МЗ-ПЗУ.С		
						Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			
						Планировочная организация земельного участка		
						П	1	2
ГИП		Корнелио В.Э.			10.21	АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Выполнил		Шубин С.В.			10.21			
Н. контр.		Корнелио В.Э.			10.21			
						Содержание раздела		

Данный раздел проектной документации на строительство объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1» разработан в соответствии с требованиями:

1. Нормативных документов:

-«Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 года №605 в редакции от 27.04.2021 года №105.

-Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459 в редакции от 25.02.2020 №817.

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений». (с изм.1 от 19.09.2019 №557/пр., изм.2 от 19.12.2019 №824/пр.).

-СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», раздел 5 «Требования к земельным участкам».

-Технологические регламенты о требованиях пожарной безопасности.

-ГОСТ 21.508.93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов».

-ГОСТ 2.105-95 «Общие требования к текстовым документам».

-ГОСТ 21.1101-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

2. Проект выполнен на основании:

-Документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) по проспекту Шолохова, от №191 до №211/1, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 13.05.2021 года №393.

-Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1146, выдан Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 01.06.2021.

-Выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 61:44:0022702:67 площадью 3406,00 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/3.

-Технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1» за № 5800-2021, выполненного ООО «БТИ-Техпаспорт».

-Заключения МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта строительства №77/383/49 от 26.01.2021 г.

-Заключения ФАВТ Южное МТУ Росавиации №2415/11/ЮМТУ от 15.04.2021 г.

-Технического отчета 3721-ИГДИ-2021 по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «МП» Гео ПЭН» в августе 2021 года.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ			
						Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
						Планировочная организация земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	20
ГИП	Корнелио В.Э.				10.21	Текстовая часть АПМ «ЗОДЧИЙ»			
Выполнил	Шубин С.В.				10.21				
Н. контр.	Корнелио В.Э.				10.21				

-Топографической съемки, выполненной ООО «МП» Гео ПЭН» в августе 2021 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 13.10.2021 г.

-Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 3721-2021-ИГИ, выполненного ООО «МП» Гео ПЭН» в ноябре 2021 года.

-Письма Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (Минприроды Ростовской области) за №28.3-3.3/831 от 04.03.2021 г.

-Акта обследования зеленых насаждений за № 59.2.1/3673 от 01.09.2021 г., выполнен Комитетом по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону.

-Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-1257 от 15.03.2021 г.

-Технических условий на инженерное обеспечение проектируемого объекта.

-Специальных технических условий (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1», согласованных заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 13.05.2022 № ИВ-203-2436, протокол №7 от 05.05.2022) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 22.06.2022 № 28660-АП/03).

1.1

3. Настоящим проектом предусматривается:

-расчет нормативной потребности в дворовых площадках различного назначения, автостоянок, площади озелененной территории и нормативного размера земельного участка;

-выполнение вертикальной планировки территории с целью обеспечения поверхностного водоотвода;

-благоустройство территории.

А) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

Освоение и застройка участка с элементами благоустройства, представленного под строительство жилого дома, выполняется на земельном участке (поз. №80) образованного в рамках документации проекта планировки территории (проекта планировки и проекта межевания территории) по проспекту Шолохова, от №191 до №211/1, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 13.05.2021 года №393.

Кадастровый номер земельного участка 61:44:0022702:67. Площадь участка -3406,00 кв. м. Адрес: Российская Федерация, город Ростов-на-Дону, Первомайский район, проспект Шолохова, 211/3.

Земельный участок, выделенный под строительство жилого дома, находится в составе группы жилой застройки, которая имеет коммерческое название «Жилой комплекс «Манхеттен».

Существующее окружение участка представлено:

-с востока земельными участками с реализованными жилыми домами 1-го этапа строительства (г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/1. Жилой дом 1,2,3);

-с юга земельным участком строящегося Жилого дома 2, 2-го этапа строительства (г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2);

-с запада и севера земельными участками с кадастровыми номерами: КН 61:44:0000000:781 и КН 61:44:0000000:783, относящихся к категории земель: земли поселений ((земли населенных пунктов) Городские леса).

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

В настоящее время участок занят временными бытовыми помещениями строительного городка, предназначенного для возведения и строительства 13-ти этажного Жилого дома 2 (г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2), которые до намечаемого строительства подлежат переносу силами и механизмами застройщика на новую выделенную площадку для возведения Жилого дома 1, в соответствии с разделом ПОС. На участке строительства расположена существующая трансформаторная подстанция, которая не попадает в зону строительства. До начала проектирования инженерные сети, проходящие по участку, отключены на границе балансовой принадлежности с согласования заинтересованных инстанций.

В геоморфологическом отношении исследуемый участок находится в пределах понтического плато. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 75,51 (северо-восточная сторона участка) до 73,93 (юго-западная сторона участка). Согласно техническому отчету по результатам инженерно-геологических изысканий, грунтовая вода при бурении скважин установилась на глубине 6,70 м. Колебания УГВ находятся в пределах амплитуды сезонных колебаний 1,0...1,50 м. На территории участка, по результатам инженерно-геологических изысканий, разведанных и эксплуатируемых месторождений полезных ископаемых нет. По данным инженерно-геологических изысканий, площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов - суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), и растительный грунт на ней отсутствует.

Согласно акту обследования зеленых насаждений № 59.2.1/3673 от 01.09.2021, выполненному Комитетом по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону, на участке строительства с КН:61:44:0022702:67 площадью 3406,00 кв.м., зеленые насаждения отсутствуют.

Согласно письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) №20/1-1257 от 15.03.2021 г., на земельном участке с КН:61:44:0022702:67 площадью 3406,00 кв.м., охраняемые объекты археологии и объекты культурного наследия отсутствуют (заключение министерства культуры Ростовской области от 17.11.210 №01-16а/2660-Н).

Земельный участок, отведенный под строительство, находится на хорошо проветриваемой, инсолируемой, с обычным шумовым фоном территории.

Земельный участок включен в систему улично-дорожной сети города. Основной транспортной связью с территорией микрорайона (ЖК «Манхеттен»), в составе которого находится рассматриваемый участок, является магистраль общегородского значения - проспект Шолохова, выезд на которую предусмотрен по внутриквартальным проездам.

Для обеспечения правовых условий формирования данной территории для размещения многоквартирного жилого дома градостроительный план земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1146 подготовлен на основании:

-Постановления администрации города Ростова-на-Дону от 13.05.2021 г. №393 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по пр. Шолохова, от №191 до №211/1.

-Решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (редакция от 27.04.2021 №105) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

Рассматриваемая участок находится в территориальной зоне Ж-3/6/32 подзона Б - зона жилой застройки многоэтажными многоквартирными домами. В соответствии градостроительным регламентом данной территориальной зоны для земельного участка приняты два вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Согласовано					
Инов. № подл.					
Подп. и дата					
Взам. Инв. №					

Изм.	Кол.чч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист 3

-Р.2.05.00 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома). Вспомогательные виды разрешенного использования: обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; подземные гаражи и наземные автостоянки;

-Р.2.06.00 - 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 вида разрешенного использования с порядковым номером Р.4.29.00.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для вида разрешенного использования земельных участков Р.2.05.00 - 0,3 га- не нормируется.

Максимальный процент застройки (%) - 40*. Максимальный процент застройки подземных частей для всех территориальных зон -85%.

Максимальное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений - 30, минимальное - 13. Максимальная высота зданий, строений и сооружений -100* м, (за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.).

Минимальный процент озеленения земельных участков (%) -20, в том числе минимальный процент озеленения в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части (%) -15.

Для указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру Р.2.05.00 - 15% от общей площади многоквартирного жилого дома.

Согласно градостроительного плана земельного участка № РФ-61-2-10-0-00-2021-1146, от 01.06.2021г., выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону для размещения объекта капитального строительства, на отведенном земельном участке, площадью 3406,00 м.кв., с кадастровым номером 61:44:0022702:67, выделены особые условия использования территории:

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Батайск», «Ростов-на-Дону «Северный», «Платов».

Согласно техническому отчету за № 5800-2021, выполненному ООО «БТИ-Техпаспорт», по определению координат точек высоты препятствий в системе ПЗ-90.02, земельный участок площадью 3406,00 м.кв., с кадастровым номером 61:44:0022702:67, в части ограничений не попадает в границы приаэродромных территории аэродромов «Батайск», «Платов» (находится за пределами приаэродромных территорий).

На основании данных технического отчета за № 5800-2021 получено заключение МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта строительства №77/383/49 от 26.01.2021 г.- объект с

Согласовано		
Взам. Инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

Изм.	Кол.чч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

максимальной проектной абсолютной высотой в наивысшей точке 172.70 м, не превышающей абсолютную высоту 174 м., как препятствие не оказывает влияния на безопасность полетов на аэродроме «Ростов-на-Дону (Центральный)».

-Земельный участок расположен в подзоне №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Согласно техническому отчету за № 5800-2021, выполненному ООО «БТИ-Техпаспорт», по определению координат точек высоты препятствий в системе ПЗ-90.02, земельный участок площадью 3406,00 м.кв., с кадастровым номером 61:44:0022702:67, в части ограничений попадает в подзону №3, аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». На основании данных технического отчета в подзоне №3, аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» установлена максимальная высота размещения объекта строительства - 198.00 м. Принятое проектное значение абсолютной высоты объекта в наивысшей точке 172.70 м не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством РФ в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

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

Согласно техническому отчету за № 5800-2021, выполненному ООО «БТИ-Техпаспорт», по определению координат точек высоты препятствий в системе ПЗ-90.02, земельный участок площадью 3406,00 м.кв., с кадастровым номером 61:44:0022702:67, в части ограничений не попадает в подзону №6, аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Земельный участок, отведен под строительство многоквартирного жилого дома. На земельном участке не предусматривается размещение производств, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

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

Проектируемый, на отведенном земельном участке, многоквартирный жилой дом не предусматривают размещение производств, требующих выделение санитарно-защитных зон. ~~Санитарно-защитные разрывы по объектам благоустройства (автомобильные стоянки временного хранения, площадки для занятия физической культурой, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) предусмотрены в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и НГП ГО "Город Ростов-на-Дону".~~ Санитарно-защитные разрывы до проектируемых автомобильных стоянок временного хранения предусмотрены в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. Расстояние от площадок ТБО закрытого типа (помещений мусорокамер) до нормируемых объектов нормативными документами не регламентируется. В настоящем проекте расстояние от площадки ТБО закрытого типа до стены проектируемого здания составляет 10,0 м., что не противоречит требованию СанПиН 2.1.3684-21. Согласно СанПиН 2.1.3684-21, главall, п.4 абзац 3 в случае раздельного накопления бытовых отходов, расстояние от открытых площадок ТБО до нормируемых объектов может составлять 8,0 м.

2.1

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№док	Подп.	Дата

07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

Для пешеходного обслуживания проектом предусмотрено устройство тротуаров, которые совмещены с отстойками проектируемого объекта.

Для транспортного обслуживания проектом предусмотрено устройство проездов, которые соединены между собой в единую систему с существующими внутриквартальными проездами.

Проектом определены основные композиционные и визуальные связи, масштабный строй и этажность проектируемого жилого здания, что позволяет создать эффективные виды, открытые на большие расстояния, в сторону динамичных городских перспектив.

Этажность, высота и габаритные размеры проектируемого здания приняты не выше значений, установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта, согласно требований и особых условий градостроительного плана земельного участка, постановления администрации города Ростова-на-Дону от 13.05.2021 г. №393, а также требований СанПиН к инсоляции окружающей застройки:

-площадь застройки подземной части ОКС (Объекта капитального строительства) составляет 58,2% (не более 85%, ст.25 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону);

-площадь застройки надземной части (ОКС + трансформаторные подстанции) составляет 39,4% (не более 40%, ст.30 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону «Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3»-предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б»);

-этажность проектируемого здания принята 30 этажей (не более 30 этажей)

-высота проектируемого здания, максимальная разница отметок, относящаяся к верху парапета лестничной клетки выхода на кровлю здания и планировочной отметки земли на границе с отстойкой, составляет 98,40 м. (не более 100 м);

-высота проектируемого здания в абсолютных отметках, принятая с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта составляет 172.70 м. (не более 174.00 м -«Ростов-на-Дону (Центральный)»; и не более 198.00 м – подзона №3 «Ростов-на-Дону «Северный»).

Размещение и ориентация здания на генеральном плане, обеспечивают нормативную освещенность и нормативную продолжительность инсоляции всех квартир в проектируемом жилом доме и не нарушает нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир существующей застройки. Расчет инсоляции приведен в разделе «Расчет продолжительности инсоляции проектируемой и окружающей застройки».

Генеральный план под размещение объекта капитального строительства решен с учетом противопожарных требований. Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин вокруг жилого дома, в части ширины и не нормативных расстояний от проектируемого жилого дома до внутреннего края проездов, установки пожарной техники и возможности доступа пожарных команд в каждое помещение жилого дома, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны

Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 13.05.2022 № ИВ-203-2436, протокол №7 от 05.05.2022) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 22.06.2022 № 28660-АП/03).

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1.1

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

Согласно п.5.1 СТУ требований по пожарной безопасности к генеральному плану, основной подъезд на территории двора, предназначенный для установки пожарной техники запроектирован с одной продольной стороны (юго-восточная сторона здания) - проезд шириной 6,0 метров с отступом от здания до внутреннего края проезда 6,0 метров.

Кроме этого, проектом также предусмотрен подъезд с северо-восточной стороны торца здания - тупиковый проезд шириной 4,50 метра с отступом от здания до внутреннего края проезда от 1,50 до 4,0 метров, заканчивающийся разворотной площадкой 15 x15 метров (п.5.2 СТУ).

С юго-западной стороны торца здания имеется существующий круговой пожарный проезд шириной 6,0 метров, строящегося 13-ти этажного многоквартирного жилого дома (Жилой дом 2, пр. Шолохова, 211/2) (п.5.2 СТУ).

В связи с тем, что из-за плотной застройки и сложной конфигурации проектируемого многоквартирного жилого дома проектируемые проезды размещены не на нормативном расстоянии от стен здания проектом предусмотрена установка в здании трех лифтов, имеющих режим перевозки пожарных подразделений (СТУ).

Проектом предусматривается прокладка наружных инженерных сетей водоснабжения, сетей бытовой и дождевой канализации, телефонизации и телевидения, электроснабжения.

Привязка (разбивка на местности) границ отведённого земельного участка с КН 61:44:0022702:67, проектируемого здания и сооружений, а также, осей проектируемых проездов выполнена в координатах МСК 61.

Привязка (разбивка на местности) проектируемых площадок и тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемого здания и сооружений.

Все проезды, площадки и тротуары имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением. По краям твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

Расчет автостоянок

Исходные данные для расчета приняты по показателям, приведенными в разделе 3 «Архитектурные решения».

Количество жителей - 397 чел.

Общая площадь встроенных офисов, размещенных на 1-ом, 2-ом этажах, в многоквартирном жилом доме - 862,13 м².

1. Определение обеспеченности жилого дома автостоянками постоянного хранения.

Расчет выполнен в соответствии со ст. 27, пункт 2, подпункт 2.3 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (в ред. от 27.04.2021).

-135 мест /1000 чел. (43%) - минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах земельного участка объекта капитального строительства (максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка):

$$397 \times 0,135 = 54 \text{ места}$$

-135 мест /1000 чел. (43%) - минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)):

$$397 \times 0,135 = 54 \text{ места}$$

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8

-45 мест /1000 чел. (14%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (максимальный уровень территориальной доступности не более 800 м):

$$397 \times 0,045 = 18 \text{ мест}$$

Всего по расчету для постоянного хранения требуется 126 мест (всего 100%).

2. Определение обеспеченности жилого дома автостоянками временного хранения.

Расчет автостоянок выполнен в соответствии со ст. 27, пункт 2, подпункт 2.8 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (в ред. от 27.04.2021).

-60 мест / 1000 чел. (68%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)):

$$397 \times 0,060 = 24 \text{ места}$$

-28 мест / 1000 чел. (32%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению):

$$397 \times 0,028 = 11 \text{ мест}$$

Всего по расчету для временного хранения автомобилей требуется 35 мест (всего 100%)., в том числе для МГН на гостевых стоянках $35 \times 0,1 = 4$ места, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $35 \times 0,05 = 2$ места.

3. Определение обеспеченности автостоянками встроенных помещений общественного назначения (офисы).

Расчет выполнен в соответствии со ст. 27, пункт 2, подпункт 2.10 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (в ред. от 27.04.2021), для вида разрешенного использования Р.4.21.00 (офисы: 1 место на 50 м² общей площади) -предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности -не нормируются:

$$862,13 \text{ м}^2 : 50 \text{ м}^2/\text{место} = 17 \text{ мест}$$

Всего по расчету обеспеченность автостоянками временного хранения автомобилей встроенных помещений общественного назначения (офисы) составляет 17 мест, в том числе для МГН на гостевых стоянках $17 \times 0,1 = 2$ места, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $17 \times 0,05 = 1$ место.

Расчётное количество парковочных мест для объекта, всего 178 мест, в том числе:

-для постоянного хранения автомобилей жильцов - 126 мест, в том числе: -в границах участка -56 мест; - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) -52 места; -в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров -18 мест;

-для временного хранения автомобилей жилого дома (гостевые автостоянки) 35 мест в границах проекта планировки (максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала));

-для временного хранения автомобилей встроенных помещений общественного назначения (офисы) - 17 мест, в границах проекта планировки на прилегающей территории (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению).

В рамках проекта планировки, утвержденного Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону от 13.05.2021 г. №393, предусмотрены мероприятия для обеспечения минимального

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор субаренды земельного участка №1 от 26.06.2020).

-для встроенных помещений общественного назначения (офисы) -17 мест (уровень территориальной доступности не нормируется) на земельном участке с КН:61:44:0022703:1, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Шолохова, дом 272, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 70 мест что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор субаренды земельного участка №1 от 26.06.2020).

2 места МГН офисных помещений размещаются на открытых стоянках общего пользования группы жилой застройки «Жилой комплекс Манхеттен», в состав которой входит проектируемый жилой дом.

Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта представлена в приложении №1.

1.1

Расчет площади озелененной территории

Для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, данной территориальной зоны, соответствующих порядковому номеру Р.2.05.00, минимальный процент озеленения земельных участков (%) -20, при этом в том числе, не менее 15% озеленения земельного участка должно размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Всего расчетная площадь озеленения земельного участка:

$3406,00 \times 0,20$ (20%) = **681,20 м²**, в том числе озеленение в открытом грунте:

$681,20 \times 0,15$ (15%) = 102,18 м².

По проекту площадь озеленения территории земельного участка -**798,73 м²**, в том числе:

-озеленение на земельном участке в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания -537,60 м²;

-озеленение на эксплуатируемой кровле здания (цветники, деревья в тумбах) -249,73 м²;

-озеленение на участке эксплуатируемой кровли пристроенной части подземной автостоянки - 11,40 м²

Расчет площадок для игр детей, отдыха взрослых, спортивных, хозяйственных площадок

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны.

В соответствии с ПЗЗ г. Ростов-на-Дону (в ред. от 27.04.2021), минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, соответствующих градостроительному регламенту для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковому номеру Р.2.05.00 составляет 10% от площади земельного участка.

Расчетное количество площадок для игр детей, отдыха взрослых, спортивных, хозяйственных площадок - не менее 10% от общей площади территории земельного участка (КН:61:44:0022702:67):

$3406,00 \times 0,10$ (10%) = 340,60 м²., где: 3406,00 м² - площадь территории земельного участка.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

По проекту в границах участка: количество площадок **363,18 м2.**, в том числе:

-на эксплуатируемой кровле здания -**270,00 м2.**, из них:

-для отдыха взрослого населения - 76,40 м2;

-для занятий физкультурой – 57,80 м2;

-детские игровые площадки - 135,80 м2.

-на территории двора -**93,18 м2.**, из них:

-площадка для сушки белья -21,70 м2;

-закрытая хозяйственная площадка ТБО (мусорокамера)- 20,88 м2;

-гостевая автостоянка на 4 м/места – 50,60 м2.

На детских игровых площадках, площадках для занятий физкультурой, площадках для отдыха взрослого населения предусмотрены различные виды покрытий в зависимости от назначения зон использования.

На территории внутреннего двора жилого дома предусмотрена площадка со спецпокрытием с озеленением, на которой устанавливаются устройства для сушки белья.

В соответствии с заданием на проектирование в жилом доме мусоропровод не предусмотрен. Для проектируемого жилого дома и встроенных помещений коммерческого назначения на территории внутреннего двора проектом предусмотрено размещение помещения мусорокамеры, пристроенного к объему въездной ramпы, выполняющего функцию закрытой хозяйственной площадки, с установкой контейнеров для сбора ТБО. Хозяйственная площадка имеет твердое покрытие, непосредственно примыкает к проезду и предназначена для утилитарных целей жителей многоквартирного жилого дома и встроенных помещений общественного назначения (офисы).

Расчет бытовых отходов (ТБО)

На придомовых территориях должны быть выделены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов. Число устанавливаемых мусоросборников (контейнеров) определяется исходя из численности населения (вместимости объекта), нормы накопления и сроков хранения отходов.

В соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изм.1,2) общее количество коммунальных отходов по городу с учетом общественных зданий составляет 1500 литров чел/год или 4,11 л/день.

Количество бытовых отходов на расчетное количество людей 436 человек (397 человек жильцы дома, 39 человек суммарная численность сотрудников офисов) в день для жилого дома со встроенными помещениями (офисы) составляет:

$$4,11 \times 436 = 1792 \text{ л/день}$$

Вместимость одного уличного контейнера равна 1100 л.

Всего для проектируемого жилого дома со встроенными помещениями (офисы) требуется:

$$1792 : 1100 = 2 \text{ контейнера.}$$

Для проектируемого жилого дома и встроенных помещений коммерческого назначения на территории внутреннего двора проектом предусмотрено размещение помещения мусорокамеры, пристроенного к объему въездной ramпы площадью 20,88 м2., выполняющего функцию закрытой хозяйственной площадки, с установкой расчетного количества контейнеров для сбора

ТБО. Проектом предусматривается **раздельное накопление бытовых отходов. Вывоз ТБО осуществляется ежедневно. Дезинфекция помещения мусорокамеры проводится не реже 4 раз в месяц. Доступ в помещение мусорокамеры осуществляется при помощи электронных ключей.**

2.1

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ

Лист

12

Изм. Кол.чч Лист Недок Подп. Дата

Расчет нормативного размера земельного участка

Расчет нормативного размера земельного участка выполнен согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», с изменениями на 25.02.2020, п. 23.18.

$S_{норм.} = 15868,65 \times 0,16 = 2539,0 \text{ м}^2$, где 15868,65 м² - общая площадь жилых помещений в проектируемом жилом доме; 0,16 - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий этажностью более 20 этажей, при жилищной обеспеченности 40 м²/чел.

Вывод: площадь нормативного земельного участка планируемой застройки составляет 2539,0 м²., что не превышает фактическую площадь земельного участка планируемой застройки 3406,0 м².

Компоновка площадки строительства решена с учетом сложившейся планировочной возможности - расположения здания, функционального зонирования территории, ориентации здания по условиям инсоляции и проветривания, санитарных и противопожарных требований.

Г) Технико-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Прим.
1	Площадь земельного участка КН:61:44:0022702:67	м.кв.	3406,00	
2	Площадь застройки надземной части, в том числе:	м.кв.	1342,00	Приведен суммарный показатель всех объектов, размещенных на зем. уч-ке
	-многоквартирный жилой дом (ОКС с учетом рампы въезда-выезда в подземную автостоянку, закрытая хоз. площадка ТБО)	м.кв.	1302,00*	Процент застройки ОКС (Объекта капитального строительства) -38,2%
	-трансформаторная подстанция	м.кв.	20,00*	В границах участка (существующая)
	-трансформаторная подстанция	м.кв.	20,00*	В границах участка (проектируемая)
3	Процент застройки надземной части (ОКС + ТП-2шт.)	%	39,4	Не более 40%, от площади участка (ПЗЗ г. Ростов-на-Дону, статья 30, п.4.2)
4	Площадь твердых покрытий (проезды, дорожки, площадки)	м.кв.	1515,00	Без учета покрытий площадок благоустройства на эксплуатируемой кровле здания
5	Площадь озеленения (газоны, цветники, спецпокрытия), в том числе:	м.кв.	798,73*	
	-в границах участка в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	м.кв.	537,60	
	-на эксплуатируемом участке кровли подземной автостоянки	м.кв.	11,40	
	-на эксплуатируемой кровле здания	м.кв.	249,73*	
	Процент озеленения территории в			Не менее 15% от площади озеленения (всего)

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ

Лист

13

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

6	открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	%	69	
7	Процент озеленения (всего)	%	24	Не менее 20%, от площади участка (ПЗЗ город Ростов-на-Дону, статья 25, п.4.2)
1.1	Площадь площадок благоустройства, в том числе:	м.кв.	363,18*	Не менее 10%, от площади участка (ПЗЗ город Ростов-на-Дону, статья 25, п.6)
8		-на эксплуатируемой кровле здания	м.кв.	270,00*
		-на территории двора	м.кв.	93,18*
9	Площадь застройки подземной части	м.кв.	1983,12*	Прим.п.1
10	Процент застройки подземной части	%	58,2	Не более 85%, от площади участка (ПЗЗ город Ростов-на-Дону, статья 25, п.2.2)
11	Вместимость открытых наземных стоянок в границах земельного участка (КН:61:44:0022702:67)	м/мест	4	
Баланс территории		м.кв	3406,00	

ПРИМЕЧАНИЯ:

1.Площадь застройки подземной части определена по внешнему обводу подземных частей объекта капитального строительства с учетом всех выступающих частей.

2.Показатели со звездочкой в подсчет баланса территории участка не входят.

Д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

По данным инженерно-геологических изысканий, на земельном участке с КН 61:44:0022702:67 опасные геологические процессы отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется.

Земельный участок с КН 61:44:0022702:67 расположен за пределами прибрежных зон естественных водотоков. В связи с этим на земельном участке с КН 61:44:0022702:67 паводковые воды отсутствуют, и защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных воздействий паводковых вод не требуется.

По данным инженерно-геологических изысканий, на земельном участке с КН 61:44:0022702:67 грунтовые воды залегают на глубине более 7,60 метров от поверхности естественного (сложившегося) рельефа и не оказывают негативного влияния на проектируемый объект и элементы благоустройства. В связи с этим, инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта, с учетом заложения низа подошвы фундамента, от негативного воздействия грунтовых вод не требуется. Для защиты, заглубленных элементов, соприкасающихся с грунтом, от воздействия и проникновения капиллярной влаги проектом предусматривается боковые поверхности фундаментных плит и стен подвала покрыть проникающей гидроизоляцией "СТРИМФЛЕКС" либо аналогичными составами. Поскольку просадочная толща полностью прорезается свайным фундаментом (см. раздел КР-2) ширина отмостки по периметру принята не менее 1,50 м., что не противоречит требованию п.3.182 «Пособие по проектированию оснований зданий и сооружений» к СНиП 2.02.01-83.

Согласовано		
Взам. Инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							14

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого многоквартирного жилого дома.

По данным инженерно-геологических изысканий, площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов - суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), и растительный грунт на ней отсутствует. В связи с этим, срезка существующего грунта настоящим проектом не предусмотрена.

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

В состав мероприятий по инженерной подготовке участка строительства входят следующие работы:

-разборка существующих покрытий и выравнивание - предварительная (грубая) вертикальная планировка площадки строительства;

-перемещение земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс.

Мероприятия по инженерной подготовке установлены с учетом инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территории, с учетом глубины заложения низа подошвы фундамента от поверхности земли в зависимости от перепада рельефа площадки строительства. Проектом предусматривается выемка грунта, выполняемая при устройстве котлована, нарезке корыт для восстановления и устройства дорожной одежды проездов и тротуаров прилегающей к участку территории.

В состав мероприятий по защите от воздействия поверхностных вод по разделу 2 "Схема планировочной организации земельного участка" входит вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод.

Отвод ливневых вод, предусматривается в проектируемую внутриплощадочную сеть дождевой канализации закрытого типа с устройством дождеприемников с подключением к существующей сети ливневой канализации группы жилой застройки ЖК «Манхеттен».

Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемого жилого дома осуществляется к проектируемым внутриплощадочным сетям инженерных коммуникаций.

Прокладка наружных водонесущих коммуникаций выполняется с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта, сброса аварийных вод.

Е) Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.

Вертикальная планировка земельного участка выполнена на топографической съемке в М1:500 подготовленной на основании технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях, шифр 3721-ИГДИ-2021 для объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1», выполненного ООО «Гео ПЭН» в августе 2021 года.

Проектируемая застройка размещена на рельефе с перепадом абсолютных отметок от 75,51 до 73,93 с уклоном с северо-востока на юго-запад. Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории. Вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом обеспечения поверхностного водоотвода, конструктивных особенностей размещения подземной автостоянки с учетом максимального сохранения существующего рельефа на прилегающей территории. С целью выравнивания территории (площадки) проектируемого многоквартирного

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ

Лист

15

жилого дома, и её сопряжения (стыковки) с прилегающим существующим (сложившимся) рельефом, на земельном участке с северо-восточной стороны запроектирована подпорная стенка (продолжение ограждающей конструкции въездной ramпы в подземную автостоянку). На площадке строительства проектируемого многоквартирного жилого дома запроектировано устройство планировочных насыпей и выемок, которые сопрягаются с прилегающим естественным рельефом либо встык без устройства подпорных стен и планировочных откосов, либо проектируемыми планировочными откосами крутизной 1:2, либо проектируемыми подпорными стенами. Проектируемые подпорные стены также служат для стыковки (сопряжения) перепадов проектного и существующего рельефа на внутренней территории.

Отсыпка и уплотнение грунта должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»: планировочные и конструктивные насыпи должны отсыпаться слоями толщиной 0,25 м с уплотнением каждого слоя 15-ю проходами катка массой 15 тонн, планировочные и конструктивные выемки должны уплотняться 8-ю проходами катка массой 15 тонн.

С целью защиты от водной и ветровой эрозии, а также для предотвращения осыпания, все проектируемые планировочные откосы крутизной 1:2 укрепляются привозным растительным грунтом слоем 0,15 м. с посевом многолетних трав.

Работы по укреплению откосов следует выполнять сразу же после завершения отсыпки и уплотнения насыпи. Поверхность откоса перед укреплением должна быть спланирована и взрыхлена (разрыхлена) на глубину 0,05-0,10 м.

Отсыпка (вертикальная планировка) газонов должна производиться привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина растительного слоя должна составлять не менее 0,15 м. Отсыпaeмый растительный грунт уплотнению не подлежит.

Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автодорог, площадок, тротуаров и верху свободно спланированных участков.

За относительную отметку 0.000, принят уровень чистого пола 1-го этажа многоквартирного жилого дома соответствующая абсолютной отметке 75.05 по генплану. Система высот – Балтийская.

Дворовая территория предусмотрена с минимальным подъемом отметок.

Проектируемые уклоны по проездам, тротуарам и площадкам в границах земельного участка соответствуют нормативным значениям, и колеблются в пределах от 5 ‰ до 80 ‰. Ширина тротуаров основных пешеходных частей принята от 1,5 до 2,0 м., с поперечным уклоном 1%.

Отвод дождевых поверхностных вод от проектируемого объекта предусмотрен в проектируемую сеть ливневой канализации закрытого типа с устройством дождеприемников, с последующим подключением в существующую ливневую канализацию группы жилой застройки ЖК «Манхеттен».

Ж) Описание решений по благоустройству территории

На территории проектируемого жилого дома проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство автопроездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- устройство площадок дворового благоустройства на дворовой территории и эксплуатируемой кровле здания;

Согласовано			
Инд. № подл.			
Подп. и дата			
Взам. Инв. №			

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							16

- установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов и посадка деревьев и кустарников на участках благоустройства.

Согласно письму №59.2.1/3673 от 01.09.2021 Комитета по охране окружающей среды Администрации г. Ростова-на-Дону, проектом предусмотрена высадка зеленых насаждений (компенсационных посадок) с использованием саженцев лиственных и хвойных пород деревьев с учетом нормативных расстояний до зданий и инженерных сетей. Посадка выполняется за пределами участка проектирования в границах проекта планировки на прилегающей к участку территории.

Вдоль фасадов жилого дома размещены участки газонов и декоративных кустарников. В целях визуального комфорта жилой среды участки озеленения размещены дискретно по всей территории земельного участка.

Газоны предусмотрены из многолетних трав. Настоящим проектом предусмотрено, на вновь устраиваемых газонах нанесение привозного растительного грунта слоем не менее 0,15 м.

Растительный грунт уплотнению не подлежит. Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний - одновременно с посевом озимых. На эксплуатируемой кровле, с размещением площадок благоустройства, предусматривается устройство вертикального озеленения и цветников в «кашпо».

Кустарник - многолетний, быстрорастущий. Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной. Срок посадки деревьев и кустарников: весна - до начала вегетации, осень - после начала листопада. На эксплуатируемой кровле, с размещением площадок благоустройства, предусматривается посадка деревьев в бетонных тумбах.

Детские игровые площадки, спортивная площадка, площадка отдыха взрослого населения размещены на эксплуатируемой кровле здания. Все проектируемые площадки благоустройства выполняют функцию архитектурных акцентов, оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим каталогам специализированных фирм ООО «КСИЛ», ООО «Аданат», ООО «АСпорт», ООО «Наш двор». На площадках для занятия спортом и игр детей при расстановке стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями. Места отдыха и оборудованы скамьями и урнами.

В целях предотвращения несанкционированного доступа двери входа (выхода) на эксплуатируемую кровлю оборудованы электронными замками. По периметру (по углам) эксплуатируемой кровли устанавливаются камеры видеонаблюдения с выводом сигнала на мониторы в пункте охраны здания, размещенном на первом этаже на основном входе в жилую часть здания.

В соответствии с п.5.3.4, СП. 17.13330.2017 по всему периметру эксплуатируемой кровли проектом предусматривается ограждение высотой 2,20м., состоящее из глухой части парапета, выполненного из кирпича, б=0,25м., поднятого на высоту 1,70 м от покрытий площадок благоустройства и сетчатого ограждения высотой 0,50 м., поднятого над парапетом до высоты 2,20 м. В качестве дополнительного ограждения вместо сетчатого может быть использовано светопрозрачное ограждение с применением закаленного стекла или триплекса.

Ввиду отсутствия нормативных расстояний (по шумовым характеристикам) от окон жилой комнаты 3-х комнатной квартиры высотной части здания, обращенных в сторону площадок

2.1

Согласовано		
Изм. № подл.	Взам. Инв. №	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							17

благоустройства, разделом АР в данной комнате предусмотрена установка шумозащитных окон с применением оконных конструкций КБЕ или аналог из 5-ти камерных ПВХ профилей с заполнением двухкамерным стеклопакетом (формула стеклопакета 6М1-Ar10-4М1-Ar6-4И) снижающих уровень шума в жилой комнате от внешних источников на 31-33 дБ (Класс изделия по звукоизоляции А по ГОСТ 23166-2021). Согласно СанПиН 1.2.3685-21 табл.5.35 для жилых помещений допустимый уровень шума в дневное время (с 7.00 до 23.00) не должен превышать 40 дБ. Превышение допускается всего лишь на 15дБ, а это означает что в среднем шум от внешних источников в жилых помещениях должен находиться на отметке 55дБ. В среднем периодический шум на детских площадках составляет 60-80 дБ, разговорная речь- 40-60дБ (источник «Интернет»), таким образом окна с шумозащитными свойствами, принятые проектом, снижают уровень шума в жилом помещении от детей до 47дБ, от разговорной речи до 27дБ, что удовлетворяет нормы СанПиН 1.2.3685-21 - шум от внешних источников в жилой комнате находится в пределах не более 55дБ.

Для того чтобы исключить случайное падение предметов с высоты, а также для периодического проветривания в окнах комнаты, обращенной в сторону площадок благоустройства, предусматривается откидное открывание створок. Мойка и чистка окон в высотном жилом здании предусматривается по заключенным договорам силами специализированных организаций с доступом работ, производимых на высотах.

2.1 Освещение площадок благоустройства на эксплуатируемой кровле здания выполняется светильниками, устанавливаемыми на площадках и по периметру ограждения парапета эксплуатируемой кровли здания. Освещение дворовой территории предусмотрено осветительными мачтами.

Наружное освещение и поливочный водопровод запроектированы в соответствующих частях настоящего проекта.

Проектируемые автопроезды имеют асфальтобетонное покрытие. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин. Проектируемые открытые стоянки и тротуары (пешеходные дорожки) имеют твердое покрытие из тротуарной плитки (б=40, 60 мм).

Все площадки благоустройства имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением:

- площадка для игр детей - специализированное цветное синтетическое (бесшовное резиновое покрытие);
- площадка для отдыха взрослого населения - твердое покрытие из тротуарной плитки (б=0,04 м);
- площадка для занятий физкультурой специализированное цветное синтетическое (бесшовное резиновое покрытие) и специализированное газонное покрытие;
- площадка для сушки белья - специализированного газонное покрытие;
- хозяйственная площадка ТБО закрытого типа - твердое покрытие из тротуарной плитки (б=0,04 м).

Согласно п.8.6 СТУ покрытия детских игровых площадок и спортивной площадки, размещенных на эксплуатируемой кровле здания, разделены на участки площадью не более 75м² каждый противопожарными поясами (пешеходными дорожками) шириной не менее 1,5м из тротуарной плитки (б=0,04 м).

По краям всех твердых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа: - проезды - Бр100.30.15.; - тротуары, газоны - Бр100.20.8, Бр100.25.8. Перепад высот бордюров,

Согласовано		
Взам. Инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							18

бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к доступным входам в жилую и общественную часть проектируемого здания:

-на перепадах высот для обеспечения доступности маломобильными группами населения запроектированы съезды и пандусы с покрытием из тротуарной плитки, перепад в местах съезда пандусов на проезжую часть не превышает 0,015м., бордюрные пандусы приняты шириной в свету между бордюрными камнями от 1,5 до 2,0 м., с продольным уклоном не более 80‰ (1:12);

-продольные уклоны от входа на участок до входов в жилую и общественную часть здания не превышают 5%, поперечные 1%;

-высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

На тротуарах в местах съезда на проезжую часть, перед бордюрными пандусами на расстоянии 0,80 м., от начала съезда предусматриваются полосы из тротуарной тактильной плитки с продольными параллельными рифами по ГОСТ Р 52875-2018, шириной 0,50 м. На тротуарах на подходах к входным группам в жилую и общественную часть здания перед открытыми лестницами (крыльцами) устраиваются полосы из тротуарной тактильной плитки с рифами в виде усеченных конусов, расположенных в линейном порядке по ГОСТ Р 52875-2018, шириной 0,50 м.

3) Зонирование территории земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, с кадастровым номером 61:44:0022702:67, площадью 3406,00 м.кв., предназначен для размещения многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

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

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, с кадастровым номером 61:44:0022702:67, площадью 3406,00 м.кв., предназначен для размещения многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

К) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, с кадастровым номером 61:44:0022702:67, площадью 3406,00 м.кв., предназначен для размещения многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							19

Л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана города Ростова-на-Дону, рассматриваемая территория включена в общую схему улично-дорожной сети города. Основные транспортные связи проектируемой территории с городом осуществляются по магистральной дороге городского значения проспект Шолохова, выезд на которую предусмотрен по существующим проездам многоквартирных жилых домов, входящих в группу жилой застройки ЖК «Манхеттен» и существующим внутриквартальным проездам ул. Зеленая и ул. Зои Космодемьянской.

Транспортная схема предусматривает следующие виды доступности:

- подъезд пожарной техники;
- въезд пожарной техники на территорию двора с возможностью кругового разворота;
- въезд и выезд личного автотранспорта на территорию двора и подземную автостоянку.

Основной въезд на территорию двора осуществляется с юго-восточной стороны от двух существующих проездов группы жилой застройки ЖК «Манхеттен» имеющих выезды на существующие внутриквартальным проезды ул. Зеленая, ул. Зои Космодемьянской и магистраль городского значения пр. Шолохова.

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон на территории участка строительства для организации мест временного хранения транспорта на придомовой территории и около объектов обслуживания с учетом максимального разделения пешеходных и транспортных потоков и снижения интенсивности движения транспорта внутри жилой зоны.

На основных пешеходных движениях по территории земельного участка предусмотрены тротуары с твердым покрытием шириной от 1,50 м. до 2.0 м.

Генеральный план решен с учетом противопожарных требований. Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин вокруг жилого дома, в части ширины и не нормативных расстояний от проектируемого жилого дома до внутреннего края проездов, установки пожарной техники и возможности доступа пожарных команд в каждое помещение жилого дома, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 13.05.2022 № ИВ-203-2436, протокол №7 от 05.05.2022) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 22.06.2022 № 28660-АП/03).

1.1 Согласно п.5.1 СТУ требований по пожарной безопасности к генеральному плану, основной подъезд на территории двора, предназначенный для установки пожарной техники запроектирован с одной продольной стороны (юго-восточная сторона здания) -проезд шириной 6,0 метров с отступом от здания до внутреннего края проезда 6,0 метров (СТУ п.5.2).

Кроме этого, проектом также предусмотрен подъезд с северно-восточной стороны торца здания -тупиковый проезд шириной 4,50 метра с отступом от здания до внутреннего края проезда от 1,50 до 4,0 метров, заканчивающийся разворотной площадкой 15 х15 метров.

С юго-западной стороны торца здания имеется существующий круговой пожарный проезд шириной 6,0 м строящегося 13-этажного многоквартирного жилого дома (Жилой дом 2, пр. Шолохова, 211/2).

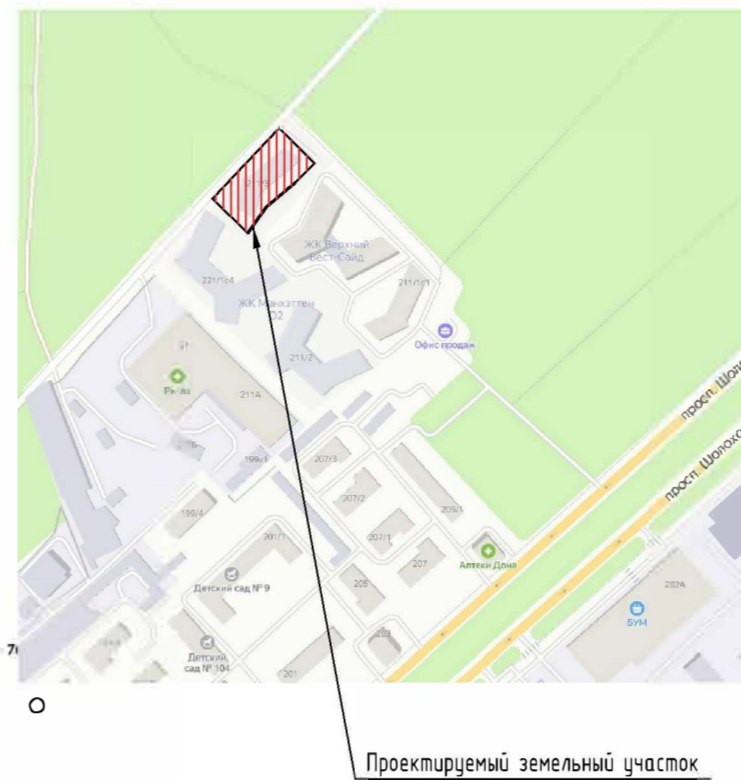
Проектируемые проезды имеют нормативные продольные и поперечные уклоны. Проезды обрамлены бортовыми камнями. Верх дорожной одежды ниже верха бортового камня на 0,15 м.

Согласовано	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-21/МЗ-ПЗУ.ТЧ	Лист
							20

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. М1:500	Зам
2	Разбивочный план. М1:500	Зам
3	План организации рельефа. М1:500	Зам
4	План земляных масс. М1:500	Зам
5	Сводный план инженерных сетей. М1:500	Зам
6	План благоустройства и озеленения. М1:500	Зам
7	План покрытий. М1:500	Зам
8	Узлы покрытий. М1:25	
9	Схема организации дорожного движения	Зам



Проектируемый земельный участок

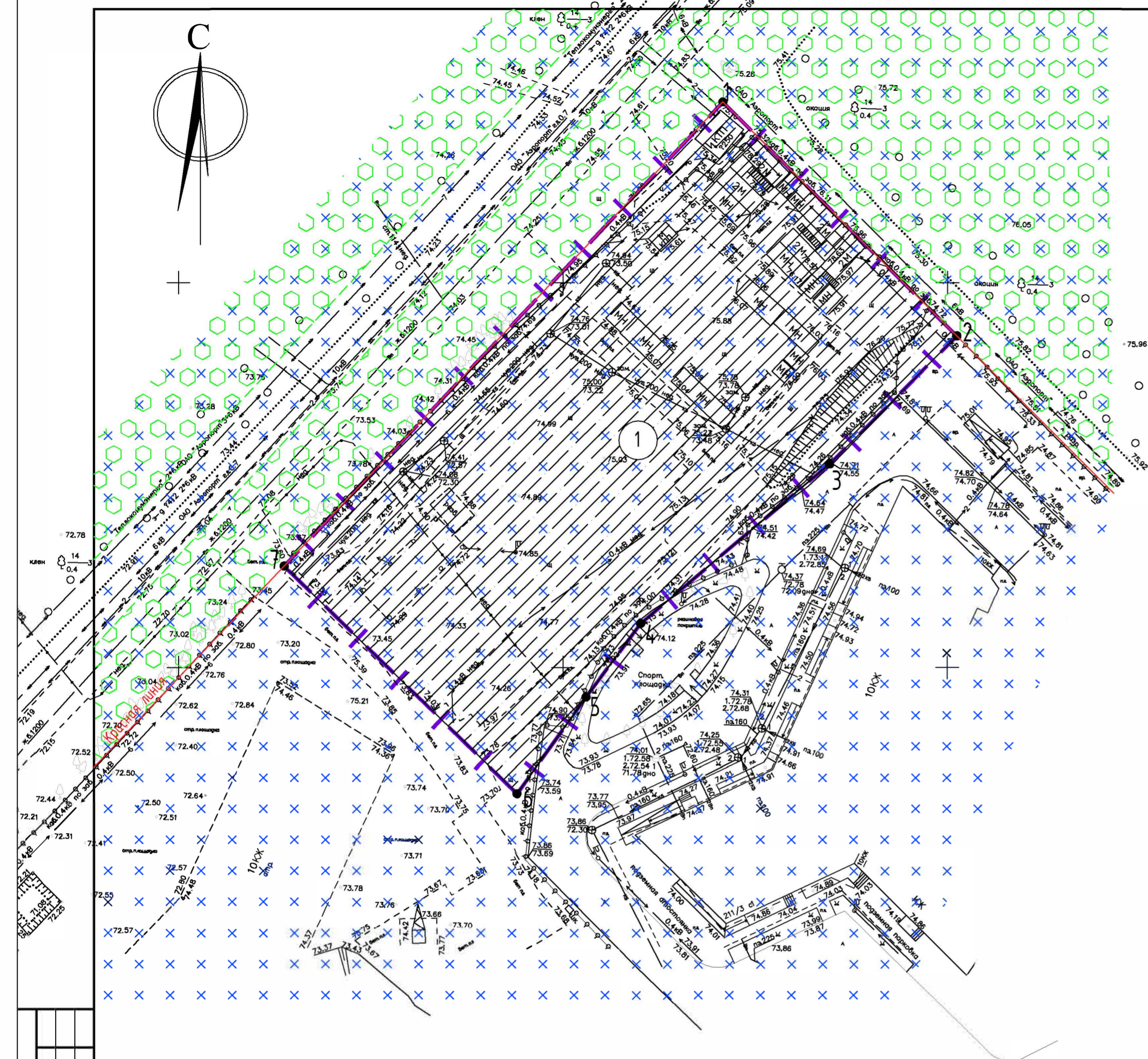
Координаты характерных точек образуемого земельного участка

Номер точки	Координаты	
	X (м)	Y (м)
1	426323.49	2210920.79
2	426293.06	2210951.21
3	426476.46	2210934.66
4	426255.72	2210910.09
5	426246.18	2210903.01
6	426233.63	2210894.03
7	426263.19	2210863.75
Площадь 0.3406 га		

Общие указания

- Проект выполнен на основании:
 - Градостроительного плана земельного участка №РФ-61-3-10-00-2021-1146 от 01.06.2021 г.
 - Задания на проектирование "Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1" утвержденного Заказчиком - технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО "ГеоПЭН" - 3721-ИГДИ-2021 в 2021 г.;
- Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, и безопасном использовании прилегающей к ним территории и соблюдении технических условий.
- В плане отношений привязку выполнять по координатам. см.л. ПЗУ-2. Привязку выполнить по осям зданий, проверить привязки от разбивочных базисов.
- Земляные работы производить только при наличии разрешения на разрытие, полученного в комиссии при администрации города, в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства, с соблюдением действующих строительных норм и правил.
- Система координат - МСК-61. Система высот - Балтийская.

						07/21-МЗ-ПЗУ		
						Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/3. Жилой дом 1		
						Жилой дом 1		
						Стадия	Лист	Листов
1	Зам					П	1	10
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал		Хрящёва В.Д.			11.21			
Проверил		Корнелио В.Э.			11.21			
ГАП		Щудин С.В.			11.21			
ГИП		Корнелио В.Э.			11.21			
Н. контр.		Корнелио В.Э.			11.21			
Общие данные. М1:500								



Условные обозначения

- Граница территории общего пользования
- Граница участка

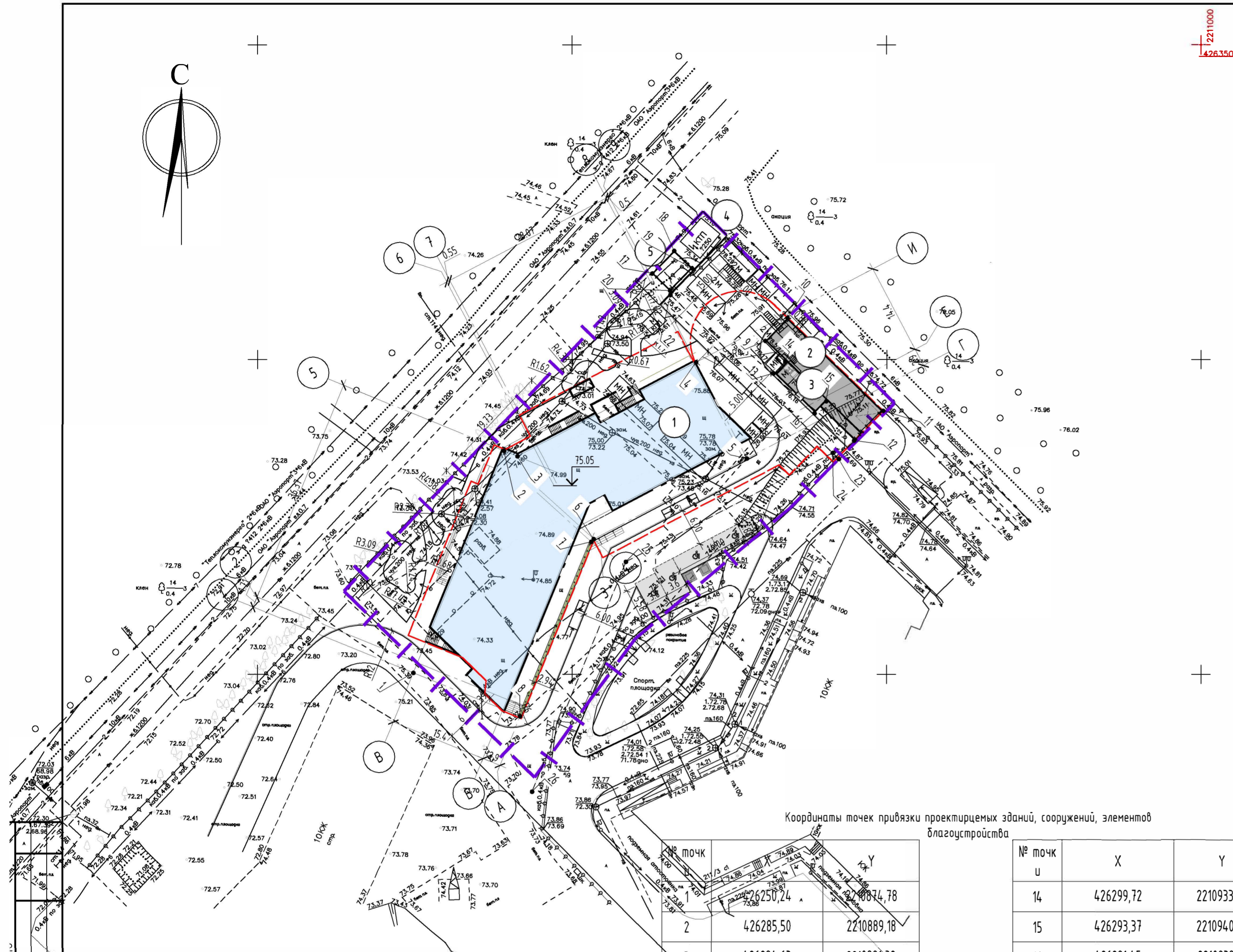
- Границы земельного участка с номерами характерных точек
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории
- Приаэродромные территории аэродромов "Батайск", "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону "Северный" (Полоса воздушного подхода)
- Объект капитального строительства
- Городские леса

Согласовано

Взам. инж. М.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания и гаражом	21-30	1	251	251	1159,28	1159,28				
2	Рампа выезда-въезда	15	1	107	107	115,70	115,70				
3	Закрытая мусорокамера	1	1	-	-	27,02	27,02				
4	Трансформаторная подстанция (сущ.)	-	1			20,00	20,00				
5	Трансформаторная подстанция (проект.)	-	1			20,00	20,00				
	Итого площадь застройки					1342,00	1342,00				
	Площадки						342,30				
А	Площадка для игр детей	-	-			135,80	135,80				
Б	Площадка спортивная	-	-			57,80	57,80				
В	Площадка для отдыха	-	-			76,40	76,40				
Г	Хозяйственная площадка	-	-			21,70	21,70				
Д	Гостевая автостоянка на 4 м/места	-	-			50,60	50,60				



Координаты точек привязки проектируемых зданий, сооружений, элементов благоустройства

№ точки	X	Y
1	426250,24	2210874,78
2	426285,50	2210889,18
3	426284,63	2210891,32
4	426299,57	2210919,70
5	426284,27	2210927,76
6	426271,45	2210903,43
7	426271,01	2210903,03
8	426243,32	2210891,72
9	426302,98	2210930,69
10	426306,61	2210934,23
11	426291,83	2210949,42
12	426287,11	2210944,80
13	426297,80	2210931,98
14	426299,72	2210933,85
15	426293,37	2210940,37
16	426291,45	2210938,51
17	426313,64	2210912,73
18	426317,23	2210916,22
19	426314,47	2210919,05
20	426310,89	2210915,56
21	426313,64	2210912,73
22	426310,24	2210915,62
23	426284,20	2210942,38
24	426285,16	2210941,39
25	426267,85	2210908,54
26	426231,35	2210893,63

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	Наименование	Количество
1	Площадь отведенного участка, м ²	3406,00
2	Площадь участка проектных работ, м ²	3406,00
3	Площадь застройки, м ²	1342,00
4	Плотность застройки, %	39,4
5	Площадь твердых покрытий, м ²	1515,00
6	Площадь озеленения (в границах земельного участка), м ²	549,00
7	Процент озеленения, %	16,1

Прим. к таблице
показатель площади озеленения приведенный в ТЭП дан без учёта площади озеленения на эксплуатируемой кровле здания. Общая площадь озеленения с учётом эксплуатируемой кровли здания составляет 798,73

1. Привязка (разбивка на местности) проектируемых зданий и сооружений выполнена в системе координат МСК 61.
2. Разбивку благоустройства, проездов, разворотных площадок выполнять линиями размерами от наружных граней стен возводимого здания.
3. Координаты точек поворота углов границ участка даны на листе л. ПЗУ-1.
4. Чертеж выполнен в масштабе 1:500. Все размеры даны в метрах.

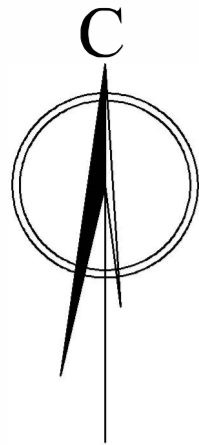
07/21-МЗ-ПЗУ

Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/3. Жилой дом 1

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1		Зам			11.22
Разработал		Хрящёва В.Д.			11.21
Проверил		Корнелио В.Э.			11.21
ГАП		Шубин С.В.			11.21
ГИП		Корнелио В.Э.			11.21
Н. контр.		Корнелио В.Э.			11.21

Разбивочный план. М1:500

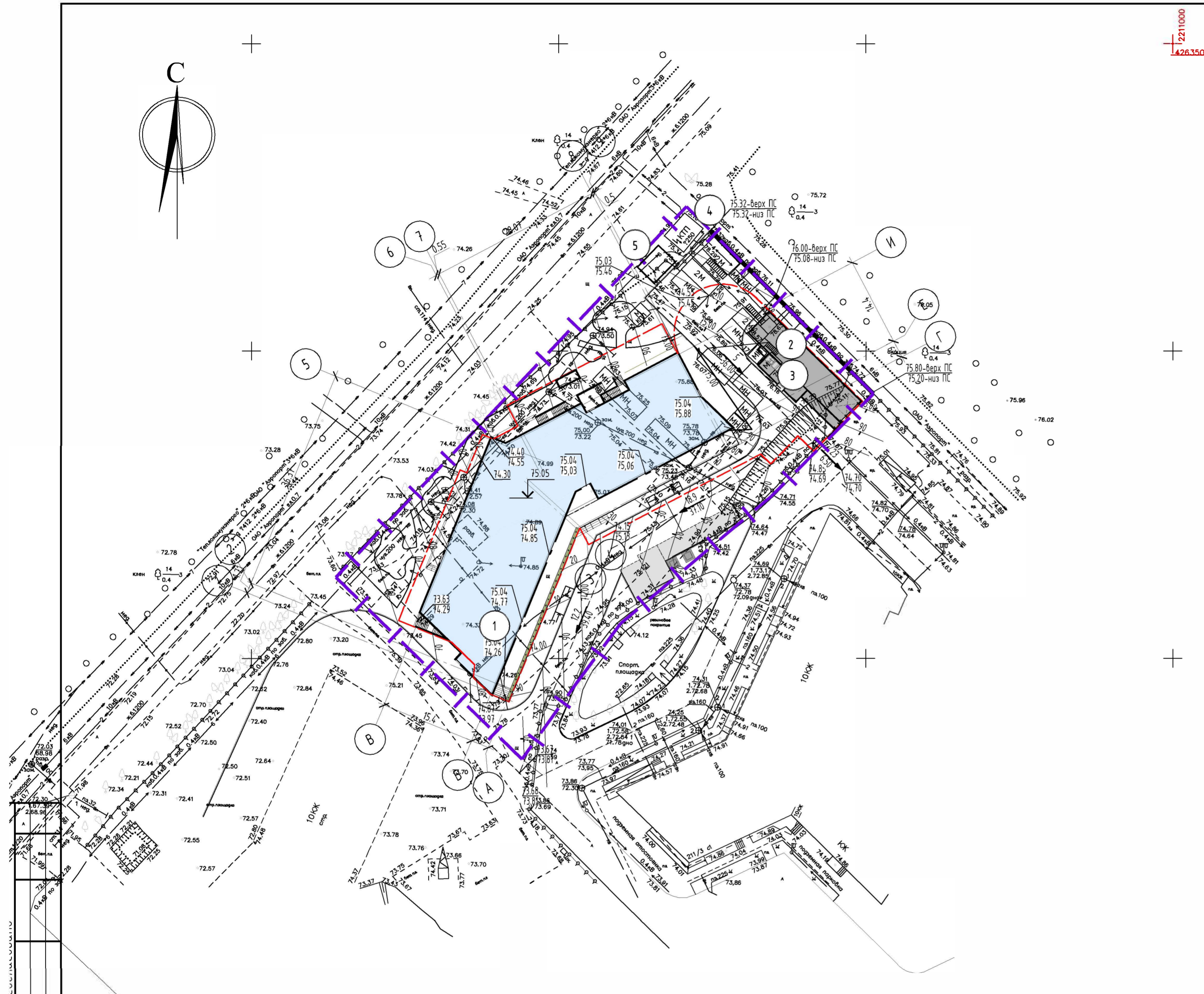




1:2211000
426.350

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания и гаражом	21-30	1	251	251	1159,28	1159,28				
2	Рампа выезда-въезда	15	1	107	107	115,70	115,70				
3	Закрытая мусорокамера	1	1	-	-	27,02	27,02				
4	Трансформаторная подстанция (сущ.)	-	1			20,00	20,00				
5	Трансформаторная подстанция (проект.)	-	1			20,00	20,00				
Итого площадь застройки								1342,00	1342,00		
Площадки									342,30		
А	Площадка для игр детей	-	-			135,80	135,80				
Б	Площадка спортивная	-	-			57,80	57,80				
В	Площадка для отдыха	-	-			76,40	76,40				
Г	Хозяйственная площадка	-	-			21,70	21,70				
Д	Гостевая автостоянка на 4 м/места	-	-			50,60	50,60				



- Общие данные см. на листе 1
- Система высот - Балтийская.

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

07/21-МЗ-ПЗУ				
Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/В. Жилой дом 1				
1	Зам.			11.22
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.
Разработал	Хрящёва В.Д.			11.21
Проверил	Корнелио В.Э.			11.21
ГАП	Шубин С.В.			11.21
ГИП	Корнелио В.Э.			11.21
Н. контр.	Корнелио В.Э.			11.21
Жилой дом 1				
План организации рельефа. М1:500				
		Стадия	Лист	Листов
		П	3	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

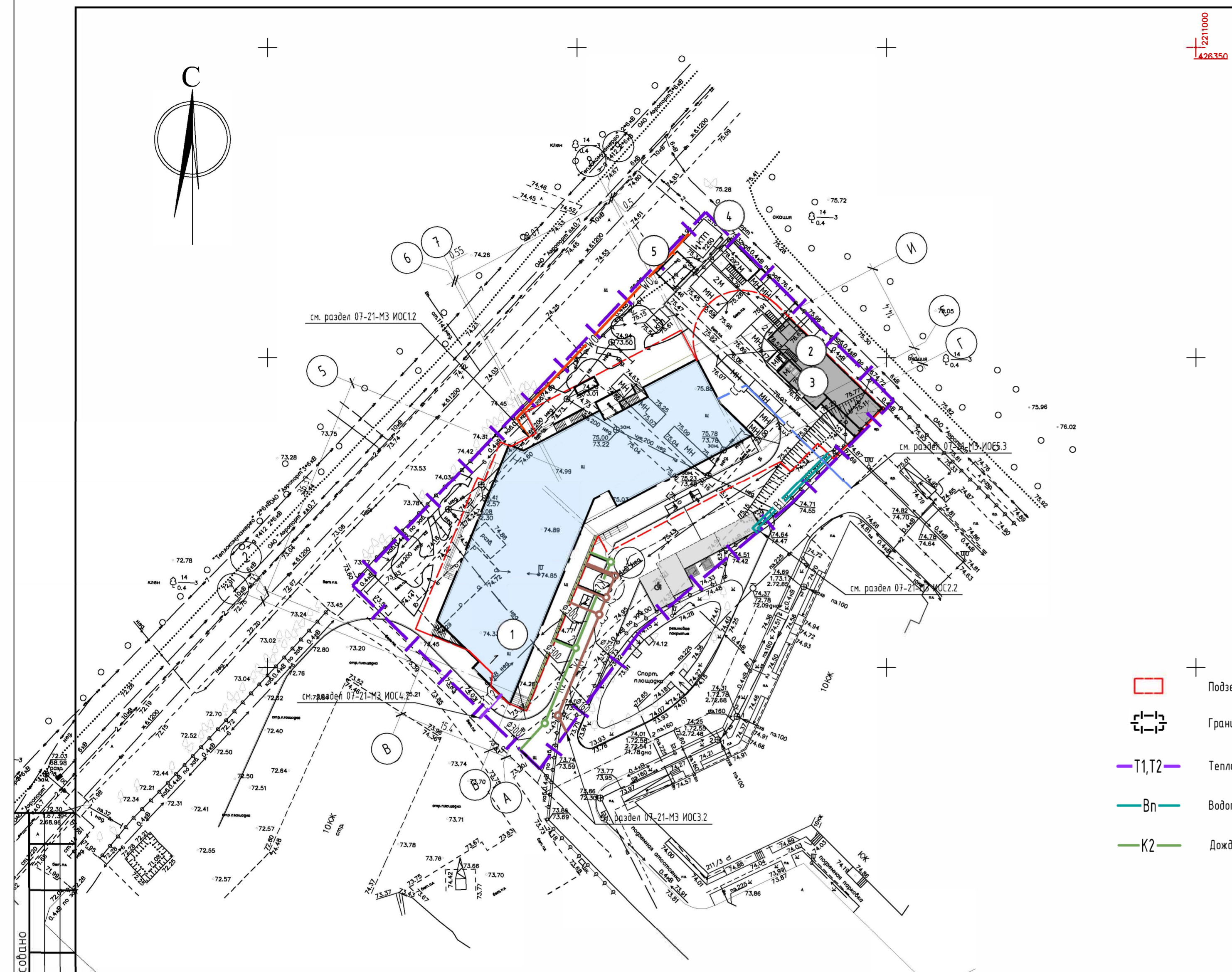
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания и гаражом	21-30	1	251	251	1159,28	1159,28				
2	Рампа выезда-въезда	15	1	107	107	115,70	115,70				
3	Закрытая мусорокамера	1	1	-	-	27,02	27,02				
4	Трансформаторная подстанция (сущ.)	-	1	-	-	20,00	20,00				
5	Трансформаторная подстанция (проект.)	-	1	-	-	20,00	20,00				
Итого площадь застройки						1342,00	1342,00				
Площадки							342,30				
А	Площадка для игр детей	-	-	-	-	135,80	135,80				
Б	Площадка спортивная	-	-	-	-	57,80	57,80				
В	Площадка для отдыха	-	-	-	-	76,40	76,40				
Г	Хозяйственная площадка	-	-	-	-	21,70	21,70				
Д	Гостевая автостоянка на 4 м/места	-	-	-	-	50,60	50,60				

Условные обозначения

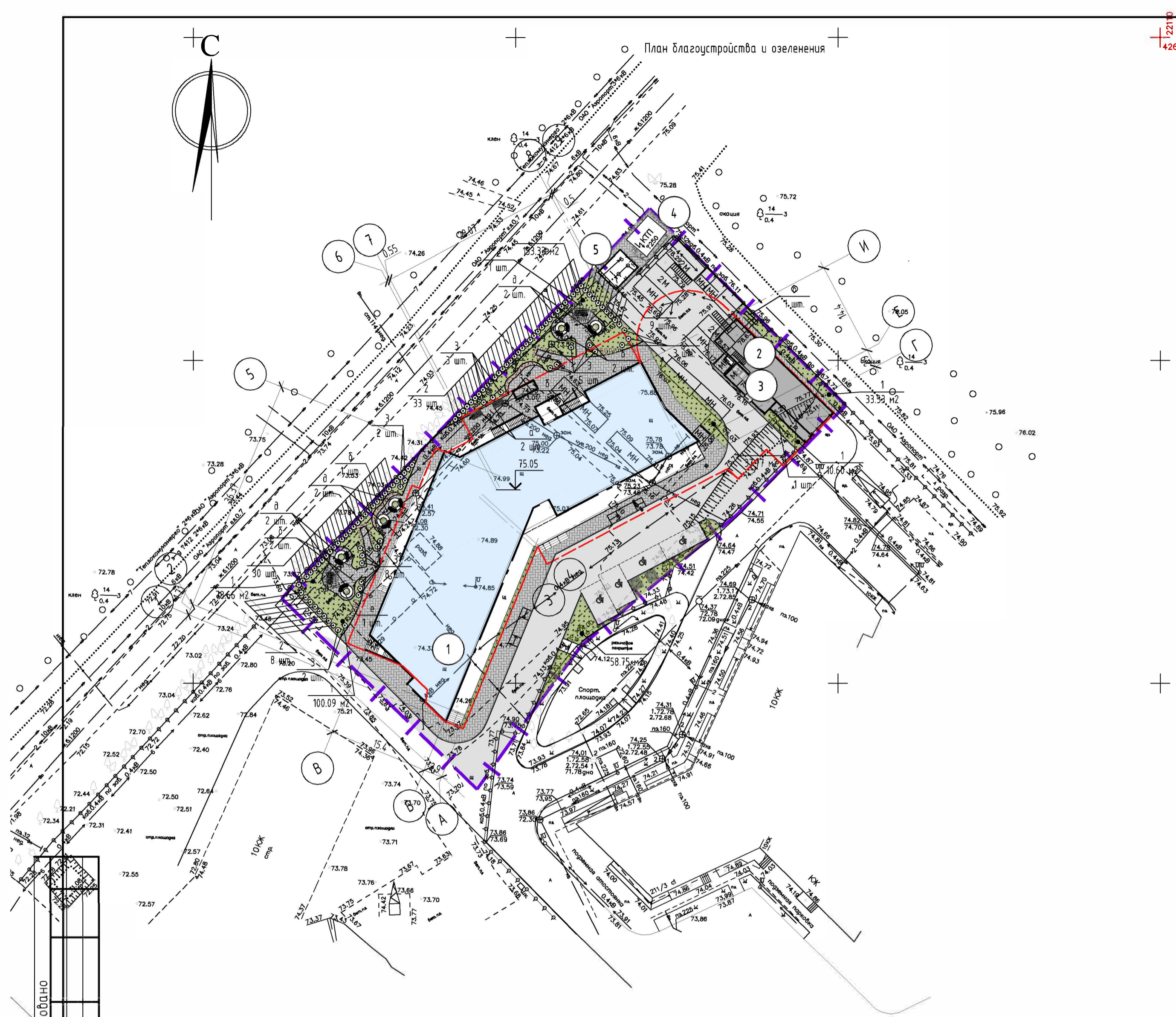
- Подземная часть здания
- K1 — Хозяйственно-бытовая канализация
- Граница участка
- W0 — Кабель электрический- 0.4кВ
- T1, T2 — Тепловые сети
- CC — Сети связи
- Вп — Водопровод хозяйственно-противопожарный
- K2 — Дождевая канализация

1. Общие данные см. на листе 1
2. Система высот - Балтийская.

					07/21-МЗ-ПЗУ		
					Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/3. Жилой дом 1		
					Жилой дом 1		
					Стандия	Лист	Листов
					п	5	
					Сводный план инженерных сетей, М1:500		



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



Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование и обозначение	Возраст, лет	Ед. изм.	Всего	В границах отвода	Примечание
1	Газон партерный		м ²	798.73	537.6	
2	Газон партерный на эксплуатируемой кровле		м ²		261.13	
3	Барбарис Тунберга (Red Pillar)		шт	80	80	
4	Барбарис Тунберга (Aurea)		шт	23	23	
5	Саншнит вечнозеленый Суффрутикоза		шт	12	12	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Оборудование	Наименование	Кол-во, шт	Примечание	Строительный объем, м ³	
					здания	всего
а		Скамейка «Новая Волна» 1800	4	Фирма-изготовитель «Аданат» № 10008 или аналог		
б		Чurna «Монолит» (d=0.445м)	10	Фирма-изготовитель «Аданат» № ипг 026 или аналог		
в		Устройство для чистки ковров	1	Секция хозяйственная для ковров 2680x960 9010		
г		Устройство для сушки белья	1	Хоз. секция для сушки белья 2680x960 9009		
д		Тумба-скамья с озеленением	6	Индивидуальное изготовление		
е		Пергола	2	Индивидуальное изготовление		
ж		Беседка	2	Индивидуальное изготовление		
и		Качалка (3-7 лет возрастная группа)	1	Фирма-изготовитель «Наш двор» № 6220 или аналог		
к		Детский игровой комплекс (3-7 лет возрастная группа)	1	Фирма-изготовитель «Наш двор» № 4413 или аналог		
л		Горка (1-7 лет возрастная группа)	1	Фирма-изготовитель «Наш двор» № 5206 или аналог		
м		Песочница	1	Индивидуальное изготовление		
н		Качалка на пружине (3-7 лет возрастная группа)	1	Фирма-изготовитель «Наш двор» № 6123 или аналог		
п		Скамейка детская	1	Фирма-изготовитель «Наш двор» № 8028 или аналог		
р		Брусья параллельные (цвет серый)	1	Фирма-изготовитель «КСИЛ» № 006720 или аналог		
с		Спортивный тренажёр (цвет желто-серый)	1	Фирма-изготовитель «КСИЛ» № 007540 или аналог		
т		Спортивный тренажёр (цвет желто-серый)	1	Фирма-изготовитель «КСИЛ» № 007510 или аналог		
у		Скамейка «Горка»	5	Фирма-изготовитель «Аданат» № 40004 или аналог		
ф		Пластиковые мусорные контейнеры 1100 л	3	Компания Агдорак Артикул:280-450-706		

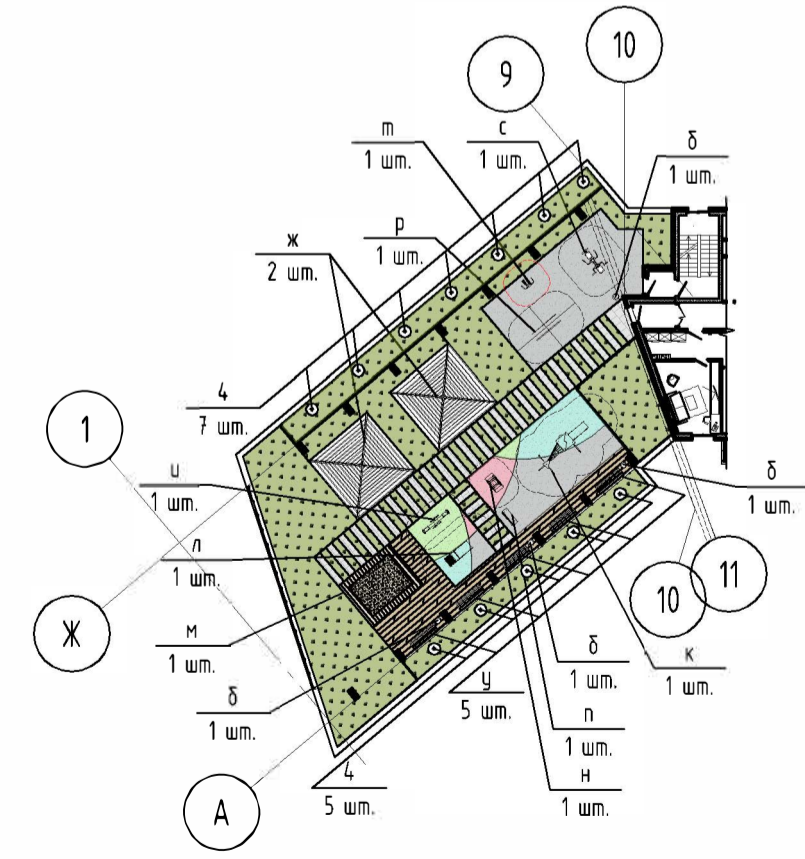
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		
					здания	всего	здания	всего	здания
1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания и гаражом	21-30	1	251	251	1159,28	1159,28		
2	Рампа выезда-въезда	15	1	107	107	115,70	115,70		
3	Закрытая мусорокамера	1	1	-	-	27,02	27,02		
4	Трансформаторная подстанция (суш.)	-	1	-	-	20,00	20,00		
5	Трансформаторная подстанция (проект)	-	1	-	-	20,00	20,00		
Итого площадь застройки						1342,00	1342,00		
Площадки							342,30		
А	Площадка для игр детей	-	-	-	-	135,80	135,80		
Б	Площадка спортивная	-	-	-	-	57,80	57,80		
В	Площадка для отдыха	-	-	-	-	76,40	76,40		
Г	Хозяйственная площадка	-	-	-	-	21,70	21,70		
Д	Гостевая автостоянка на 4 м/места	-	-	-	-	50,60	50,60		

Условные обозначения

- Граница участка
- 1 Жилой дом
- 4 Проектируемая трансформаторная
- Жилой дом
- Тротуарная плитка
- Дорожное покрытие
- Спортивные и детские площадки из гранулированной резиновой крошки
- Озеленение

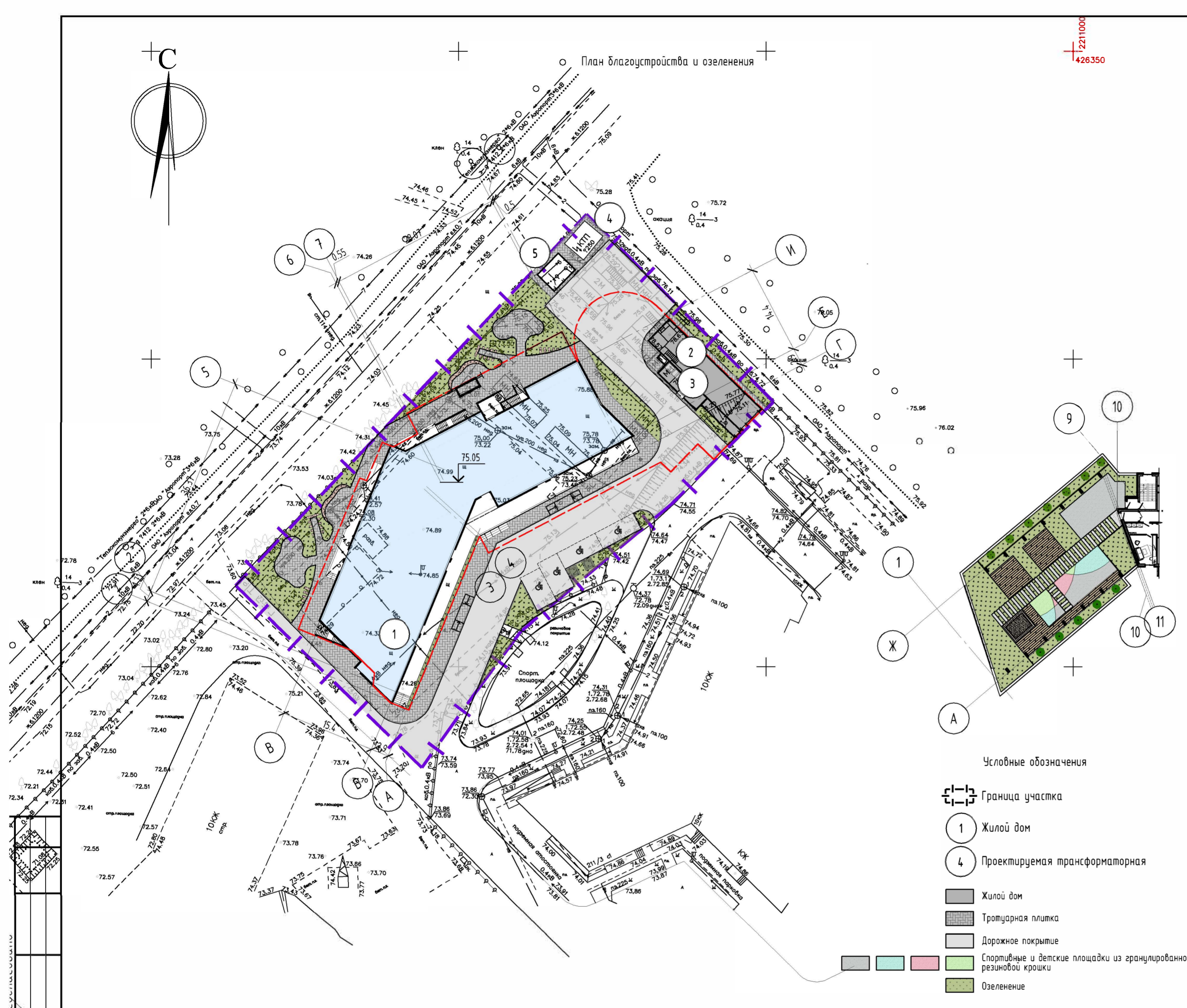
- Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с посевом ранних колосовых и осенний - одновременно с посевом озимых. При наличии поливной техники посев можно проводить и летом. Глубина посева семян в почву не должна превышать 1,5-2,5 см.
- Перед завозом растительного грунта и внесением удобрений верхний подстилающий слой грунта взрыхляется на глубину 15-20 мм.
- Норма высева газона - 110 кг/га.
- Конструкции покрытий приведены на листе ПЗУ-8 настоящего комплекта.
- Для озеленения эксплуатируемой кровли используются газонные решетки, в которые высаживается газон.
- Элементы крепления оборудования устанавливаются до устройства гидроизоляционного ковра.
- Места установки крепежных элементов уточняются по получению МАФов в соответствии с защитными зонами приведенные в прилагаемых документах раздела ПЗУ.



07/21-МЗ-ПЗУ

Изм.				Лист		Дата	
1	Зам.		11.21	Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/3. Жилой дом 1			
Разработал	Хрящёва В.Д.		11.21	Жилой дом 1			
Проверил	Карнелио В.Э.		11.21				
ГАП	Шубин С.В.		11.21	Стадия	Лист	Листов	
ГИП	Карнелио В.Э.		11.21	п	6		
Н. контр.	Карнелио В.Э.		11.21	План благоустройства и озеленения. М1:500			





4211000
426350

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			здания	всего	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания и гаражом	21-30	1	251	251	1159,28	1159,28				
2	Рампа въезда-выезда	15	1	107	107	115,70	115,70				
3	Закрытая мусорокамера	1	1	-	-	27,02	27,02				
4	Трансформаторная подстанция (сущ.)	-	1			20,00	20,00				
5	Трансформаторная подстанция (проект.)	-	1			20,00	20,00				
Итого площадь застройки						1342,00	1342,00				
Площадки							342,30				
А	Площадка для игр детей	-	-			135,80	135,80				
Б	Площадка спортивная	-	-			57,80	57,80				
В	Площадка для отдыха	-	-			76,40	76,40				
Г	Хозяйственная площадка	-	-			21,70	21,70				
Д	Гостевая автостоянка на 4 м/места	-	-			50,60	50,60				

Ведомость объемов работ по покрытиям

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество			Примечание
			за пределами эксплуатируемой кровли	на эксплуатируемой кровле	Всего	
Устройство покрытий:						
1	- асфальтобетон	м ²	844,44		844,44	
	- тротуарная плитка (Коллекция «Ретро» / промывной гранит, цвет серый (пешеходные дорожки))	м ²	670,23		670,23	
	- тротуарная плитка (пешеходные дорожки)	м ²		37,95	37,95	
	- террасная доска полимерная WOOZEN от LG Hausys	м ²		93,78	93,78	
	- бесшовное резиновое покрытие на основе резиновой крошки по ТУ 2533-001-171450779-2015 или аналог (детские площадки)	м ²		64,98	64,98	
	- бесшовное резиновое покрытие на основе резиновой крошки по ТУ 2533-001-171450779-2015 или аналог (спортивная площадка)	м ²		57,82	57,82	
	- мраморная крошка (бежевая, фр. 10-20)	м ²	15,5		15,5	
Установка бортового камня:						
2	- типа БР 100.30.15	м	252		252	
	- типа БР 100.20.8	м	188,75	128,79	317,54	

* показатель не входит в подсчет баланса территории

1. Настоящий чертеж разработан на основании разбивочного плана см.л. ПЗУ-2 данного комплекта чертежей.

					07/21-МЗ-ПЗУ			
					Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/3. Жилой дом 1			
1	Зам.			11.22	Жилой дом 1			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.				Дата
Разработал	Хрячёва В.Д.							11.21
Проверил	Корнелио В.Э.							11.21
ГАП	Щубин С.В.							11.21
ГИП	Корнелио В.Э.				11.21			
Н. контр.	Корнелио В.Э.				11.21			
					План покрытий. М1:500			
					Стадия	Лист	Листов	
					п	7		

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

Согласовано

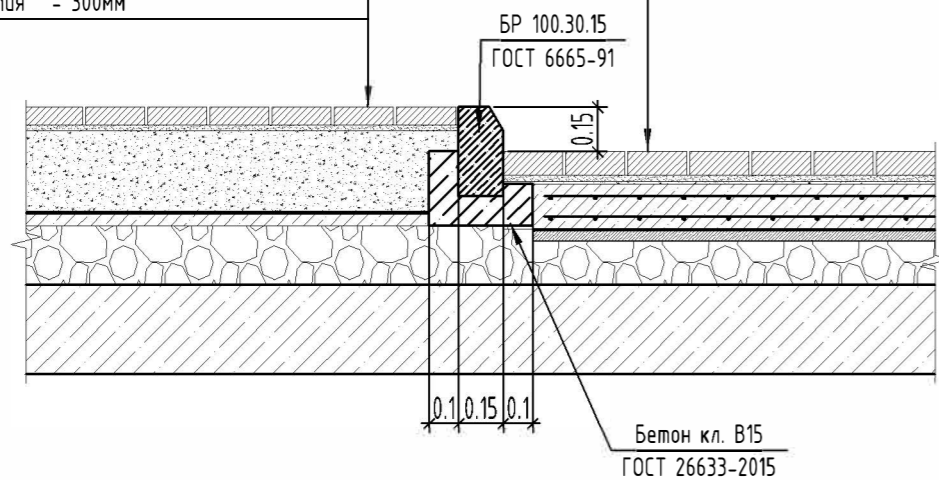
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

(Тротуар) - тип 4

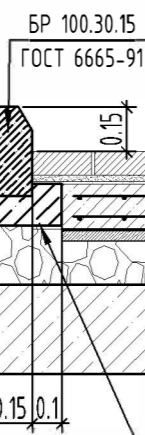
Плитка бетонная тротуарная -60мм
Цементно-песчаная смесь М100 по ТУ-400-24-114-7813 -20мм
Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014 -180-270мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог) -8мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Техноэласт ЭПП ТЕХНОНИКОЛЬ №1, ТУ 5775-011-17925162-2003 -2мм
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм - 40мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону - 200 ± 290мм
Основание- ж/б плита покрытия - 300мм



(Проезжая часть - тип 2)

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, II марки по ГОСТ 9128-2013, 50мм
Обработка основания вязким битумом
БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 -0.3 л/м ²
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон II марки по ГОСТ 9128-2013, 70мм
Обработка основания вязким битумом
БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 -0.8 л/м ²
Монолитная распределительная плита из бетона В 25 F 25, армированная двумя сетками Ф 5 Вр-1 с ячейкой 150x150 мм - 150 мм
Техноэласт ЭПП ТЕХНОНИКОЛЬ №1, ТУ 5775-011-17925162-2003 -2мм
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм - 40мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону - 58 ± 148мм
Основание- ж/б плита покрытия - 300мм

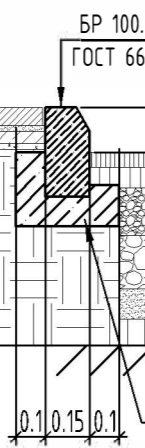
а-а



(Проезжая часть - тип 1)

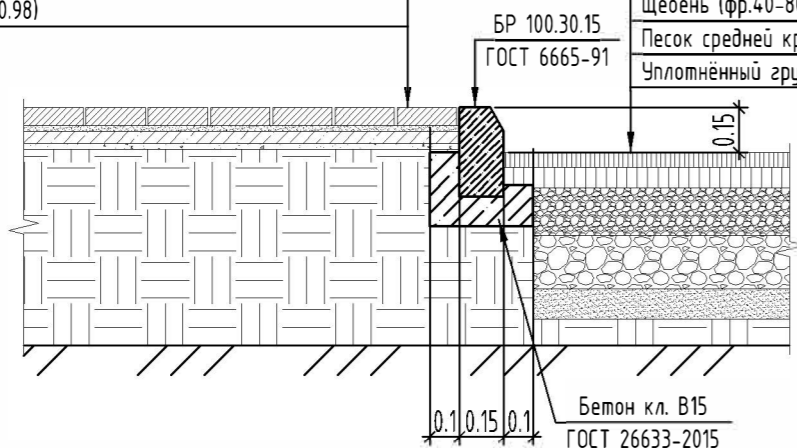
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, II марки по ГОСТ 9128-2013, 50мм
Обработка основания вязким битумом
БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 -0.3 л/м ²
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон II марки по ГОСТ 9128-2013, 70мм
Обработка основания вязким битумом
БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 -0.8 л/м ²
Фракционный щебень (фр.40-80) М600 по ГОСТ 8267-93* уложенный по принципу заклинки 160мм
Щебень (фр.40-80) М600 по ГОСТ 8267-93* 180мм
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 100мм
Уплотненный грунт (К улп>0.98)

а-а



(Тротуар - тип 3)

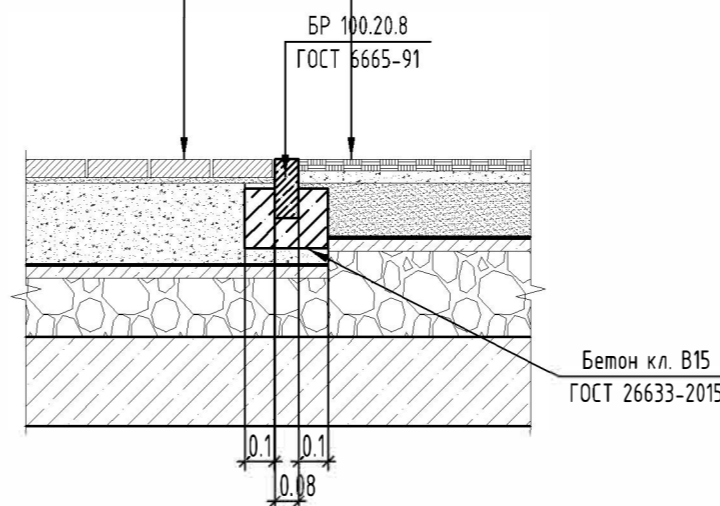
Плитка бетонная -60мм
Цементно-песчаная смесь М100 по ТУ-400-24-114-7813 20мм
Щебень ГОСТ 8267-93* фракции 20-40мм с пределом прочности на сжатие от 700 до 1000 кг/см ² 150мм
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 100мм
Уплотненный грунт (К улп>0.98)



(Тротуар) - Тип 6

Плитка бетонная тротуарная -60мм
Цементно-песчаная смесь М100 по ТУ-400-24-114-7813 -20мм
Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014 -180-270мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог) -8мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Техноэласт ЭПП ТЕХНОНИКОЛЬ №1, ТУ 5775-011-17925162-2003 -2мм
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм - 40мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону - 200 ± 290мм
Основание- ж/б плита покрытия - 300мм

е-е



(Тротуар) - тип 6

Плитка бетонная тротуарная -60мм
Цементно-песчаная смесь М100 по ТУ-400-24-114-7813 -20мм
Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014 -180-270мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог) -8мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Техноэласт ЭПП ТЕХНОНИКОЛЬ №1, ТУ 5775-011-17925162-2003 -2мм
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм - 40мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 32496-2013 с проливкой цементным молоком по уклону - 200 ± 290мм
Основание- ж/б плита покрытия - 300мм

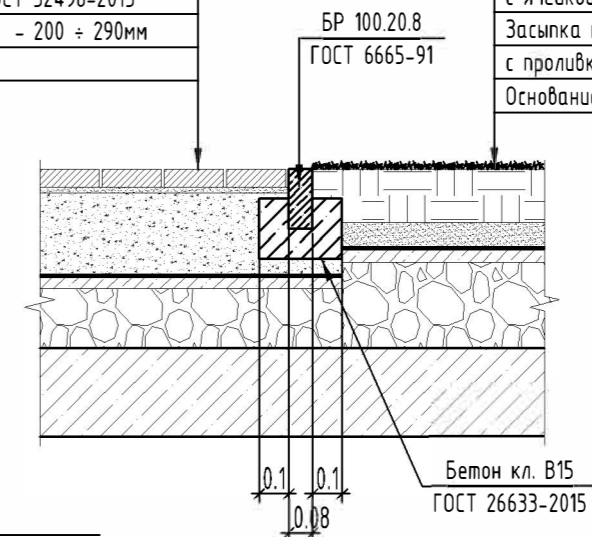
(Резиновое покрытие) - тип 2

Резиновая плитка на втулках ТУ 2533-001-01714507709-2012 500x500x40мм
Цементно-песчаная смесь ГОСТ 31357-2007 40мм
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-2014 180-270мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог) -8мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Техноэласт ЭПП ТЕХНОНИКОЛЬ №1, ТУ 5775-011-17925162-2003 -2мм
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм - 40мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 9757-90 с проливкой цементным молоком по уклону - 200 ± 290мм
Основание- ж/б плита покрытия - 300мм

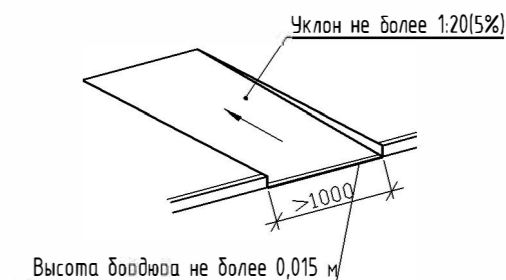
(Газон)

Растительный грунт 180 мм
Песчаное основание. Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014 содержание пылевато глиняной фракции 0%- 80-170 мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Дренажная мембрана PLANTER гео (или аналог) -8мм
Геотекстиль (полотно излопробивное) G-150-200 -1мг/м ²
Техноэласт ЭПП ТЕХНОНИКОЛЬ №1, ТУ 5775-011-17925162-2003 -2мм
Цементно-песчаная стяжка М150, армированная сеткой из Ф4ВрI с ячейкой 100x100мм - 40мм
Засыпка керамзитовым гравием $\chi=600\text{кг/м}^2$ ГОСТ 9757-90 с проливкой цементным молоком по уклону - 200 ± 290мм
Основание- ж/б плита покрытия 300мм

б-б



Тип А
Съезд с тротуара на проезжую часть (СП 59.13330.2012)



07/21-МЗ-ПЗУ

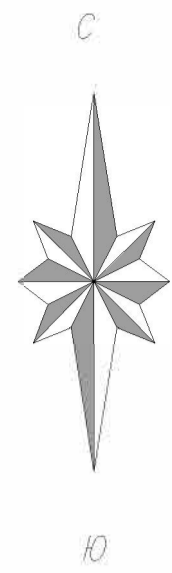
Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/3. Жилой дом 1

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Хрящёва В.Д.				11.21	Жилой дом 1	п	8
Проверил	Корнелио В.Э.				11.21			
ГАП	Шубин С.В.				11.21			
ГИП	Корнелио В.Э.				11.21			
Н. контр.	Корнелио В.Э.				11.21			

Узлы покрытий.
М 1:25



Формат А4x3



Примыкание дороги к участку на период строительства
 Согласовано "Департаментом автомобильных дорог и организацией дорожного движения г. Ростова на Дону от 15.06.2022г.
 Согласно письму от 22.04.2022г.

Примыкание дороги к участку на период строительства
 Согласовано "Департаментом автомобильных дорог и организацией дорожного движения г. Ростова на Дону от 15.06.2022г.
 Согласно письму от 22.04.2022г.

Въезд/Выезд для пожарной техники

Въезд/Выезд для легкового транспорта и пожарной техники

Условные обозначения.

- Границы земельного участка КН 61:44:0022702:67
- Граница группы жилой застройки
- Движение пожарной техники
- Движение легкового транспорта
- Существующие жилые дома
- Проектируемый жилой дом
- Парковочные места для МГН

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания и гаражом	21-30	1	251	251	1159,28	1159,28				
2	Рампа въезда-выезда	15	1	107	107	115,70	115,70				
3	Закрытая мусорокамера	1	1	-	-	27,02	27,02				
4	Трансформаторная подстанция (сущ.)	-	1			20,00	20,00				
5	Трансформаторная подстанция (проект)	-	1			20,00	20,00				
	Итого площадь застройки					1342,00	1342,00				
	Площадки						342,30				
А	Площадка для игр детей	-	-			135,80	135,80				
Б	Площадка спортивная	-	-			57,80	57,80				
В	Площадка для отдыха	-	-			76,40	76,40				
Г	Хозяйственная площадка	-	-			21,70	21,70				
Д	Гостевая автостоянка на 4 м/места	-	-			50,60	50,60				

						07/21-МЗ-ПЗУ			
						Группа жилой застройки многоквартирными жилыми домами по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Шолохова, 211/3. Жилой дом 1			
Изм.	Жел. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой дом 1	Страниц	Лист	Листов
Разработал	Храчева В.Д.				10.21		п	9	
Проверил	Корнило В.Э.				10.21				
ГИП	Корнило В.Э.				10.21				
Н. контр.	Корнило В.Э.				10.21	Схема организации дорожного движения			

ДЕПАРТАМЕНТ

АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ
И

ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ
ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

* * *

344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 93,
тел.: (863) 210-88-99, факс: (863) 210-88-90
e-mail: dadiodd@rostov-gorod.ru

344019, г. Ростов-на-Дону
ул. Советская, 63, ком. 4-4а-4б

Исх. № 10/2022/15 от 22.08 2022 г.
На № _____ от «__» _____ 2022 г.

В соответствии с представленным запросом по вопросу выдачи технических условий на организацию (устройство) присоединения (примыкания) к автомобильным дорогам общего пользования местного значения на период строительства объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1», расположенном на земельном участке с КН 61:44:0022702:67.

В соответствии с приложенным графическим материалом, ближайшими автомобильными дорогами общего пользования местного значения для доступа к земельному участку с КН 61:44:0022702:67 являются ул. Зои Космодемьянской и ул. Зеленая.

Ул. Зои Космодемьянской и ул. Зеленая являются улицами и дорогами местного значения – улицы в жилой застройке (III). Присоединение (примыкание) к указанным автомобильным дорогам общего пользования местного значения необходимо запроектировать и выполнить посредством использования существующего выезда на ул. Зои Космодемьянской и ул. Зеленая с проезда, расположенного между земельными участками КН 61:44:0000000:783 и КН 61:44:0000000:781.

До начала производства работ, а при условии разработки проектной документации на строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства до подачи проектной документации на рассмотрение в экспертизу, необходимо:

- разработать и согласовать с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону схему организации дорожного движения на период производства работ;

- учитывая наличие проезда между земельными участками КН 61:44:0000000:783 и КН 61:44:0000000:781, соединяющего ул. Зои Космодемьянской и ул. Зеленая, обратиться с заявлением и схемой организации дорожного движения на период производства работ в адрес администрации Первомайского района города Ростова-на-Дону и Управления благоустройства и лесного хозяйства Ростова-на-Дону;

- при принятии проектных решений при разработке схемы организации дорожного движения предусмотреть организацию движения пешеходов (обеспечить беспрепятственный и безопасный проход пешеходов, в том числе маломобильных групп населения и инвалидов) в соответствии с требованиями

СП 42.13330.2016, СП 34.13330.2021, СП 59.13330.2020, ОДМ 218.6.019-2016, ГОСТ Р 58350-2019;

- принять необходимые меры по обеспечению безопасности движения пешеходов и транспортных средств вблизи объекта строительства.

В случае ограничения движения транспортных средств и (или) пешеходов по автомобильным дорогам общего пользования местного значения, не менее чем за 30 (тридцать) дней до начала производства работ обратиться в Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону с целью получения соответствующего нормативного правового акта об ограничении движения транспортных средств и (или) пешеходов.

Обеспечить постоянное наличие технических средств организации дорожного движения, ограждающих и направляющих устройств, предусмотренных проектом организации дорожного движения и ограждения мест производства работ. При необходимости заменять пришедшие в негодность или устанавливать отсутствующие технические средства. Размещение строительной техники и перевозку грузов выполнять без загрязнения автомобильной дороги.

Заместитель директора



Н.А. Тамразян

Российская Федерация
Ростовская область
Администрация г. Ростова-на-Дону

**Управление благоустройства и лесного
хозяйства города Ростова-на-Дону
(УБиЛХ)**

юр. адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону,
ул. Социалистическая, д.77;
факт. адрес: 344010, г. Ростов-на-Дону,
пр. Соколова, д.92
E-mail: priemnaia06@mail.ru
тел./факс (863) 210 19 78

Генеральному директору
ООО «Манхэттен»

Костюченко Д.В.

09.06.2022 № 59.73-1264/9
на № 59.73-465 от 20.05.2022

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Управлением благоустройства и лесного хозяйства города Ростова-на-Дону (далее - Управление) рассмотрено Ваше обращение (вх. 59.73-465 от 20.05.2022) по вопросу согласования схемы дорожного движения транспортных средств в период строительства объекта «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1», расположенном на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0022702:67.

По результатам рассмотрения сообщая.

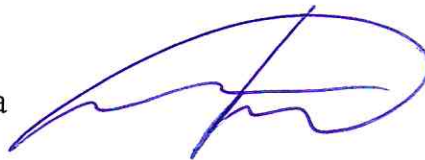
Согласно ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Государственная регистрация является обязательным условием постановки автомобильных дорог на баланс казенного учреждения и учета их в составе основных средств на счете 0 101 13 000 «Сооружения – недвижимое имущество учреждения» (п. 5 Инструкции № 162н).

На основании вышеизложенного, межквартальный проезд расположенный в границах адресного ориентира: строительный объект «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3.

Жилой дом 1», расположенном на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0022702:67 на балансе Управления не числится.

И.о. начальника Управления
благоустройства и лесного хозяйства
города Ростова-на-Дону



А.Н. Семенченко

Фролова Яна Николаевна
(863) 210-21-01



Ростовская область
Администрация города Ростова-на-Дону

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕРВОМАЙСКОГО
РАЙОНА**

ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ
ул. Ворожецкого, д.48, Ростов-на-Дону,
344029
тел.252-00-14; факс 252-44-70
E-mail: adminper@rostov-gorod.ru

Генеральному директору
ООО «СЗ «МАНХЭТТЕН»
Костюченко Д. В.

ул. Советская, 63, ком. 4-4а-4б
г. Ростов-на-Дону
344019

06.06.2022 № 59.26.07/1072
На № 59.26.1309 от 20.05.2022

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Ваш запрос, направленный от лица технического заказчика ООО «АДДК» (договор от 01.10.2021, представитель К. Ф. Швалев) по вопросу согласования схемы организации дорожного движения на время проведения строительных работ по адресному ориентиру: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3, «Жилой дом 1», расположенном на земельном участке с кадастровым № 61:44:0022702:67 рассмотрен.

По результатам рассмотрения сообщая, что структурное подразделение администрации МКУ «УЖКХ» Первомайского г. Ростова-на-Дону, согласно уставной деятельности, не уполномочено согласовывать схемы организации дорожного движения.

Первый заместитель главы
администрации
Первомайского района
города Ростова-на-Дону по
ЖКХ и строительству



Лишавская
Валентина
Георгиевна

Р.В. Романов
+7 (863) 252-88112





«СОГЛАСОВАНО»
 Департамент автомобильных дорог
 Управление дорожного движения
 г. Ростов-на-Дону
 15.06.2022
 Спецификация дорожных знаков

Знак	Номер знака по ГОСТ Р 52290-2004	Наименование знака	Количество
	1.23	Дети	2
	1.25	Дорожные работы	4
	1.33	Прочие опасности	2
	2.1	Главная дорога	4
	2.4	Уступите дорогу	2
	2.5	Движение без остановки запрещено	1
	3.1	Въезд запрещен	2
	3.24	Ограничение максимальной скорости	1
	3.24	Ограничение максимальной скорости	1
	8.2.1	Зона действия	3

- Условные обозначения:**
- Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0022702:67
 - Проезжая часть
 - Тротуар
 - Дорожный знак
 - Осторожно! Ведутся строительные работы! Въезд строительной техники!
 - Ворота

Примечание:
 1. Дорожные знаки приняты по ГОСТ Р 52290-2004 "Технические средства организации дорожного движения. Знаки дорожные". Типоразмер дорожных знаков - II, тип крепления дорожных знаков к стойке - II, материал изготовления дорожных знаков - оцинкованная листовая сталь толщиной не менее 0,7 мм, светоотражающая пленка дорожных знаков - тип Б.
 2. Существующие дорожные знаки, противоречащие временной схеме организации дорожного движения (на период строительства) зачехляются.
 3. Организация (устройство) примыкания (примыкания) на период строительства выполнена в соответствии с техническими условиями №АД 629/5 от 22.04.2022.

28/04/2022-МЗ				
Разработка проектных решений по организации (устройству) присоединения (примыкания) к автомобильным дорогам общего пользования и желелезных дорог и организации дорожного движения на период производства работ в период строительства объектов жилищного строительства многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1а, расположенный на земельном участке с КН 61:44:0022702:67				
Изм.	Кол. ч.	Лист	Ввод	Дата
Разработал	Фейзуллаев			
Автомобильная дорога				
Схема организации дорожного движения в период строительства объектов жилищного строительства многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1а, расположенный на земельном участке с КН 61:44:0022702:67, М 1:10000				
		Страница	Лист	Листов
		П	1	1
ООО «МОДЖОТРАНС»				

Участок с размещением проектируемого многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой на 56 мест

Парковка временного хранения автомобилей (гостевая стоянка) на 4 места в границах участка

Трехярусная надземная автостоянка автомобилей общей вместимостью 336 мест с размещением 70 парковочных мест постоянного хранения автомобилей и 20 парковочных мест временного хранения автомобилей для объекта: "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону проспект Шолохова 211/3. Жилой дом 1"

Земельный участок 392, поз.81 образованный в рамках проекта планировки территории по проспекту Шолохова от №191 до №211/1 (постановление Администрации г. Ростова-на-Дону от 13.05.2021г. №393) для размещения объекта транспортной инфраструктуры для группы жилой застройки "Жилой комплекс Манхеттен"

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0022703:1 S-968 м2

под размещение стоянки автомобилей общей вместимостью 70 мест (договор аренды №1 от 26.06.2020 г.) с размещением 28 парковочных мест временного хранения автомобилей (11 мест проектируемый жилой дом, 17 мест офисные помещения) для проектируемого объекта: "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону проспект Шолохова 211/3. Жилой дом 1"

Приложение №1 к разделу "Схема планировочной организации земельного участка" шифр 07-21/МЗ-ПЗУ

Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта: "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону проспект Шолохова 211/3. Жилой дом 1"

ДОГОВОР № 1 **субаренды земельного участка**

г. Ростов-на-Дону

«26» июня 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Ростовский паркинг», в лице директора Мкртчян Инны Борисовны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Ростовский кемпинг»**, именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, зарегистрированное Инспекцией ФНС России по Кировскому району г. Ростова-на-Дону 22.08.2007 года за основным государственным регистрационным номером 1076163008943, ИНН 6163087104, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, д. 61, в лице первого заместителя генерального директора Швалева Константина Федоровича, действующего на основании доверенности от 09.06.2020г., удостоверенной нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа Азизьяном Филиппом Айказовичем, зарегистрированной в реестре нотариуса за № 61/219-н/61-2020-8-286 с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны» и по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор субаренды земельного участка на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор передает Субарендатору на безвозмездной основе недвижимое имущество (далее по тексту – «Земельный участок», «Недвижимое имущество», «Недвижимость», «Объект»): Земельный участок, общей площадью 968 кв.м., Кадастровый номер: 61:44:0022703:1, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова, дом 272, который принадлежит Арендатору на праве аренды на основании Договора аренды (далее - Договор аренды) земельного участка № 37593 от «20» июля 2018 года, запись о регистрации договора аренды в ЕГРН № 61:44:0022703:1-61/001/2018-3 от 24.07.2018 (аренда), а Субарендатор обязуется принять во временное владение и пользование Недвижимость.

1.2. Состояние недвижимого имущества на момент передачи в субаренду: пригодное для использования по назначению указанному в п. 2.1 настоящего договора.

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

2.1. Недвижимое имущество предоставляется Субарендатору для размещения автомобильного транспорта в количестве 70 машино-мест, согласно прилагаемой Схемы организации парковочных машино-мест по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова, дом 272, (далее по тексту – Объект) для размещения индивидуальных автомобилей будущими жителями (собственники, владельцы) следующих проектируемых объектов строительства Субарендатора (далее именуемые - «собственники помещений в многоквартирных домах»):

- «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 1 и Жилой дом 2 (I и II этап строительства)».
«Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» (КН 61:44:0022702:300) и

- «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/3. Жилой дом 1» (КН 61:44:0022702:67).

А также жителями существующих многоквартирных жилых домов, расположенных в границах проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания территории) по проспекту Шолохова, от № 191 до 211/1, утвержденных Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону от 23.09.2019г. № 850.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

3.1. Передача и прием всей «недвижимости» (п. 1.1 настоящего договора), осуществлена до подписания настоящего договора. Субарендатор ознакомился с техническим и санитарным состоянием земельного участка, претензий к нему не имеет, согласен принять его в пользование. С момента подписания настоящего договора обязательство Арендатора передать недвижимое имущество Субарендатору считается исполненным, а Стороны согласны признать данный договор имеющим силу передаточного акта.

3.2. В момент подписания акта приема-передачи Арендатор передает Субарендатору ключи от ворот (при их наличии) для доступа в арендуемое недвижимое имущество, после чего персоналу Арендатора, собственникам помещений в многоквартирных домах должен быть обеспечен беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок.

3.3. В случае, когда Субарендатор произвел за свой счет и с письменного согласия Арендатора отделимые и неотделимые без вреда для имущества улучшения, Арендатором возмещается стоимость согласованных улучшений в период действия договора.

3.4. При исполнении обязанностей по договору стороны самостоятельно отвечают за все действия (бездействия) перед государственными, контрольными, правоохранительными органами как за фактическое использование имущества, так и за причиненный имущественный ущерб и моральный вред правам и законным интересам третьих лиц.

4. СРОК СУБАРЕНДЫ.

4.1 Настоящий договор субаренды –заключен на неопределенный срок. Договор субаренды регистрации не подлежит в силу ст. 609, 615 ГК РФ. Договор заключен на срок, не превышающий срок договора аренды.

4.2, Договор субаренды может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

а) по решению суда;

б) по взаимному соглашению сторон (между сторонами составляется соглашение о расторжении договора субаренды и недвижимое имущество передается и принимается по акту приема-передачи);

в) по причине систематического нарушения Субарендатором или Арендатором условий договора, о чем стороне направляется уведомление о расторжении договора в срок за 30 (тридцать) дней до его расторжения.

4.3. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

4.4. Субарендатор имеет преимущественное право на продление договора.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Арендная платы за переданное недвижимое имущество (Земельный участок) на весь срок аренды, указанный в п.4.1 настоящего договора не взимается и составляет 0 (ноль) рублей на весь срок аренды,

5.2. Субарендатор несет затраты по фактическому обеспечению арендуемого недвижимого имущества коммунальными (электроэнергия, тепло-водо-газоснабжение) и иными эксплуатационными расходами на основании счетов, выставляемых энерго-тепло-водо-газоснабжающими организациями-поставщиками коммунальных и иных услуг и которые оплачиваются Субарендатором самостоятельно.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Предоставить недвижимое имущество –Земельный участок Субарендатору по акту приема-передачи, в котором указывается санитарно-техническое состояние имущества на момент передачи в аренду;

- 6.1.2. В случае необходимости самостоятельно и за свой счет, производить благоустройство предоставленного в аренду имущества;
- 6.1.3. Обеспечивать беспрепятственное использование Субарендатором имущества на условиях настоящего договора;
- 6.1.4. Обеспечивать надлежащее обслуживание арендуемого недвижимого имущества коммунальными услугами и другими видами коммуникаций.
- 6.2. Арендатор имеет право осуществлять проверку порядка использования Субарендатором недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора.
- 6.3. Уведомление о передаче Арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по настоящему договору должно быть направлено Арендатором собственнику земельного участка в разумный срок после заключения настоящего договора в письменной или иной форме, позволяющей Арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом, в соответствии с требованиями законодательством РФ.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

- 7.1. Субарендатор обязан:
- 7.1.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по его целевому назначению в соответствии с п. 2.1 настоящего договора;
- 7.1.2. Своевременно производить коммунальные расходы;
- 7.1.3. Содержать недвижимое имущество в надлежащем санитарном состоянии;
- 7.1.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования коммунальными услугами на арендуемом земельном участке.
- 7.1.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендатора на арендуемый земельный участок с целью проверки его использования в соответствии с условиями настоящего договора;
- 7.1.6. Своевременно производить за свой счет благоустройство земельного участка.
- 7.1.8. В случае возникновения аварий принимать все необходимые меры к их устранению, незамедлительно уведомить об этом Арендатора.
- 7.2. Субарендатор имеет право:
- 7.2.1. Обозначать местонахождение арендуемого имущества путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов.
- 7.2.2. Устанавливать пропускной режим на территории арендуемого имущества.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.
- 8.2. Сторона, нарушившая договор, обязана возместить другой стороне причиненные таким нарушением убытки.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 9.1. Стороны устанавливают, что все возможные претензии по настоящему договору должны быть рассмотрены сторонами в течение 10 (десяти) дней с момента получения претензии, врученной лично стороне договора, или уполномоченному представителю, либо направленной по почте, заказной корреспонденцией, телеграммой, факсом по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае изменения адреса места нахождения одной из сторон, риски связанные с надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору возлагаются на сторону, изменившую адрес и несвоевременно, либо ненадлежащим образом не уведомившую об изменении адреса места нахождения.
- 9.2. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде Ростовской области.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством.

10.3. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающиеся настоящего договора, теряют силу.

10.4. Все исправления по тексту настоящего договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями сторон в каждом отдельном случае.

10.5. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения сведений указанных в статье 11 настоящего договора.

10.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

1. Схема организации парковочных машиномест по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова, дом 272.

11. РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН:

«Субарендатор»

ООО «Ростовский кемпинг»

Адрес: 344010, г. Ростов-на-Дону,

ул. Советская 61

ОГРН 1076163008943

ИНН 6163087104; КПП 616701001

р/сч 40702810152090004058

к/с 30101810600000000602,

БИК 046015602

в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк России»

г. Ростов-на-Дону

«Арендатор»

ООО «Ростовский паркинг»

Адрес: 344011, г. Ростов-на-Дону,

ул. Текучева, д. 112/1, комната 22

ОГРН 1176196029888

ИНН: 6164115259;

Р/с: 40702810652090017231

БИК 046015602

в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк России» г. Ростов-на-Дону

ООО «Ростовский кемпинг»



Швалев К.Ф./

Директор

ООО «Ростовский паркинг»



Мкртичан И.Б./

Приложение № 1
к договору № 1
субаренды земельного участка
от «26» июня 2020 года

Схема организации парковочных машино-мест по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова, дом 272.



ООО «Ростовский кемпинг»



/Швалев К.Ф./

Директор
ООО «Ростовский парк-инг»



/Мкртуциян И.Б./