

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Арт-плюс»»**

**«Торгово-выставочный комплекс по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный  
участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**05-22-ПЗУ**

**Том 2**

Изм	№ док.	Подпись	Дата
1	32-23		10.23

г. Ростов-на-Дону  
2023г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Арт-плюс»»**

**«Торгово-выставочный комплекс по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный  
участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2.**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**05-22-ПЗУ**

**Том 2**

**Директор**

**Харченко С.С.**

**Главный инженер**

**Харченко С.С.**

Изм	№ док.	Подпись	Дата
1	32-23		10.23

г. Ростов-на-Дону  
2023г..

# СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. Текстовая часть.....	3
Общие данные .....	3
А. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства .....	4
А1. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка .....	5
Б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка .....	6
В. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.....	6
Г. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства .....	7
Д. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод .....	7
Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	8
Ж. Описание решений по благоустройству территории.....	9
И Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	9
К. Расчёт требуемой вместимости автостоянок.....	9
Л Расчет количества образования твердых коммунальных отходов .....	10

Взам. инв. N		Подп. и дата					05-22-ПЗУ.ТЧ				
1	-	Зам.	32-23	<i>Лар</i>	10.23						
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата						
Инв. N подл.		Разработал	Гаврилова	<i>Лар</i>	09.23	Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
		ГИП	Харченко	<i>Лар</i>	09.23				П	1	20
		Н.контроль	Харченко	<i>Лар</i>	09.23				ООО «Компания «АРТ-ПЛЮС»		

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационная схема	
2	Разбивочный план. М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	План земляных масс. М 1:500	
5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
6	План благоустройства территории. М 1:500	
7	Схема размещения парковочных мест на земельном участке с КН 61:44:0070501:18 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259	

Приложения

1	Выписка от 06.09.2022 г. № 99/2022/491704898 из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996 площадью 11123+/- 37кв.м;
2	Градостроительный план земельного участка № РФ 61-3-10-0-00-2023-1820-0 от 19.09.2023 года. Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону
3	Технические условия №132/22/214 от 13.09.2022г. На организацию (устройство) присоединения (примыкания) к улично-дорожной сети города Ростова-на-Дону от земельного участка с КН 61:44:0000000:996, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Доватора. Выданные Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону.
4	Схема организации дорожного движения для объекта «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996» выполненная ИП Прихоженко А.Ю. Шифр ИП 50-22-ОДД, согласованная в установленном порядке.
5	Договор аренды парковочных мест от 01.04.2023г. между ООО «РостИнвест» и ООО «Донская Транспортная Компания» расположенных на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0070501:18, по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Доватора, 259.

Инва. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

# 1. Текстовая часть

## Общие данные

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996» разработан на основании следующих документов:

- Технического задания на разработку проектной и рабочей документации на строительство объекта;

- Градостроительного плана земельного участка № РФ 61-3-10-0-00-2023-1820-0 от 19.09.2023 года.

- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий 018-22-ИГДИ ТОМ 1, выполненный ООО «Гео Плюс» в 2022 году.

- Топографической съемки, выполненной ООО «Гео Плюс», в 2022 году, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента Архитектуры и Градостроительства города Ростова-на-Дону;

- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для разработки проектной документации 3791-ИГИ выполненный ООО «Ростовское многопрофильное предприятие «Гео ПЭН» в 2022г;

При разработке настоящего Раздела проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ (в редакции от 04.08.2023г.);

- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 15.09.2023г.);

- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в редакции от 14.07.2022г.);

- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»;

- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий»;

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Инд. N подл.	Взам. инв. N
Подп. и дата	

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

## А) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Торгово-выставочный комплекс располагается на земельном участке с КН 61:44:0000000:996, который расположен по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Доватора.

Земельный участок КН61:44:0000000:996 принадлежит ООО «Донская транспортная компания» (ООО «ДТК») на праве аренды. По итогам торгов между ООО «ДТК» и Департаментом имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону 10.01.2022г. заключен договор аренды земельного участка с КН61:44:0000000:996, площадью 11 123 кв. м, по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, на срок: 8 лет 8 месяцев. Согласно условиям договора аренды земельный участок предоставлен в целях строительства торгово-выставочного комплекса.

На участок выдан градостроительный план № РФ 61-3-10-0-00-2023-1820-0 от 19.09.2023 года.

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) № РФ-61-3-10-0-00-2023-1820-0 от 19.09.2023 градостроительный регламент и порядок использования земельного участка КН61:44:0000000:996 определен:

- Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (редакция от 15.08.2023);
- Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) коммунальной зоны жилого района «Левенцовский» в границах: красная линия по южной стороне Доватора, просп. 9-го Мая, проезд жилого района «Левенцовский», ул. Жданова, пер. Гарнизонный (корректировка)» (ред. от 31 .08.2023).

Согласно сведениям ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-1820-0 от 19.09.2023 и ПЗЗ г. Ростова-на-Дону земельный участок расположен в территориальной зоне обслуживания объектов необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ПД/8/5 и имеет основной вид разрешенного использования «торгово-выставочной комплекс».

Согласно ст. 35 Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (редакция от 15.08.2023), градостроительный регламент территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД):

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания тер-

Интв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
---------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

4

риторий, предназначенных для размещения объектов преимущественно производственно-делового и коммерческого назначения.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Не устанавливаются

Согласно Приложению №1 ГПЗУ и в соответствии с Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) коммунальной зоны жилого района «Левенцовский» (ред. от 31.08.2023):

Наименование объекта капитального строительства: Торгово-выставочный комплекс;

Этажность, min-max 1– 5;

Количество этажей (в том числе подземных) min-max –;

Площадь застройки, min-max кв.м, 3000– 5450;

Процент застройки, max, % 60;

Общая площадь, min-max кв.м, 5500-20580;

Общая площадь подземной части, min-max кв.м -;

Площадь участка, нормативная;

Фактическая площадь участка, га, 1,1123

Вид разрешенного использования земельного участка КН61:44:0000000:996 «Торгово-выставочный комплекс» установленный Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) коммунальной зоны жилого района «Левенцовский» (ред. от 31.08.2023) и вид разрешенного использования земельного участка «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), код: 4.2)», установленный для территориальной зоны ПД, согласно ПЗЗ города Ростова-на-Дону, утвержденным Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (редакция от 15.08.2023), тождественно равны.

Назначение проектируемых объектов соответствует виду разрешенного использования.

Инт. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Площадь земельного участка составляет 11 123 м кв. Граница участка имеет форму, близкую к прямоугольнику. Участок граничит:

- с запада – с земельным участком с КН 61:44:0070502:5 - Для эксплуатации строительно-информационного и торгового центра;

- с севера – с земельным участком с КН 61:44:0070502:4 – на котором расположены здания ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в Ростовской области», предназначенные для деятельности в области метрологии и свободные территории;

- с юга ограничена улицей Жданова;

- с востока ограничена проспектом Маршала Жукова.

Согласно ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-1820-0 от 19.09.2023, выписке ЕГРН от 06.09.2022 г. № 99/2022/491704898 и топографической съемке на участке строительства в настоящий момент объекты капитального строительства отсутствуют. На земельном участке размещены некапитальные металлические сооружения предназначенные для размещения охраны и хранения инвентаря для уборки. Твердые покрытия представлены площадкой из щебня.

На земельном участке произрастают зеленые насаждения – **52 дерева и 2 кустарника, сохранить которые не представляется возможным** согласно заключению экспертной комиссии по обследованию состояния зеленых насаждений на предмет возможности пересадки от 20 декабря 2022г. Деревья, подлежащие сносу, не имеют декоративной и экологической ценности и предлагаются для замены на устойчивые к неблагоприятным факторам и отвечающие высокой декоративности.

Из инженерных сетей по участку проходит трубопровод ливневой канализации диаметром 500 мм, по забору проходит кабель 0,4 кВ, вдоль восточной границы проходит кабель связи, вдоль южной границы участка располагаются опоры ВЛ.

В соответствии с письмом комитета по охране ОКН области №20/1-7104 от 23.08.2022г. на земельном участке с КН 61:44:0000000:996 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

Рельеф площадки строительства частично спланирован, участок ровный с общим уклоном на юго-восток. Перепад отметок составляет порядка 3,0 м: от 75,56 до 78,60 м.

На основании анализа результатов статистической обработки и в соответствии с классификацией грунтов (ГОСТ 25100-2020) выделены следующие ИГЭ:

ИГЭ-Н – Техногенный грунт: суглинок тяжелый, пылеватый, твердой консистенции (при водонасыщении тугопластичной консистенции), просадочный.

ИГЭ-1 – Суглинок тяжелый, пылеватый, твердой консистенции (при водонасыщении мягкопластичной консистенции), слабопросадочный, незасоленный.

ИГЭ-2 – Суглинок тяжелый, пылеватый, мягкопластичной консистенции, непросадочный.

Инд. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Колп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ



ИГЭ-3 – Суглинок тяжелый, пылеватый, полутвердой консистенции, непрсадочный, ненабухающий.

Грунты ИГЭ-Н относятся к классу дисперсные, подклассу связные, типу техногенно-перемещенные, виду насыпные, подвиду грунты планомерно возведенных массивов и насыпей (суглинки).

Грунты ИГЭ-1, 2 и 3 относятся к классу дисперсные, подклассу связные, типу осадочные, подтипу делювиальные, виду минеральные, подвиду глинистые грунты (суглинки).

Насыпные грунты не рекомендуется использовать в качестве оснований фундаментов.

Грунтовые воды по состоянию на августе 2022 года вскрыты повсеместно и установились на глубине 3,0-5,5м (абс. отм. 71,39 – 72,68м) в толще мягкопластичных суглинков ИГЭ-2. Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков, а так же залповых протечек из водонесущих коммуникаций. Зеркало грунтовых вод направлено по падению рельефа.

Положения уровня грунтовых вод не постоянно и подвержено сезонным колебаниям 1,0-1,5м. С учетом величины сезонных колебаний, прогнозный уровень грунтовых вод (замеренный от настоящего на период изысканий) составляет 1,5-4,0м (абс. отм. 72,89 – 74,18м).

Район исследуемого участка (Ростов-на-Дону) по картам ОСР-2015 СП 14.13330.2018 составляет по карте А 6 баллов, по карте В 6 баллов и по карте С 7 баллов. По сейсмическим свойствам грунты основания площадки изысканий относятся ко II категории. Площадка проектируемого строительства в соответствии с СП 14.13330.2018 по карте А ОСР-2015 характеризуется сейсмичностью 6 баллов, по карте В 6 баллов и по карте С 7 баллов.

Глубина промерзания грунтов в пределах изучаемой территории согласно СП 22.13330.2016 п. 5.5.2, п.5.5.3, СП 131.13330.2020 составляет 0,65м.

Ситуационный план проектируемого участка представлен на листе 1 Графической части.

### **А1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

Земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны для объекта: «Торгово-выставочный комплекс «ООО «Донская транспортная компания (61:44-6.3572) (Решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 02.06.2023 №07/82-Р «Об установлении санитарно-защитной зоны для объекта «Торгово-выставочный комплекс «ООО «Донская транспортная компания»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11123,00 кв.м;

Земельный участок частично расположен в границах санитарно-защитной зоны ООО «Ростинвест», многофункциональный комплекс по продаже автомоби-

Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
1	-	Зам.	32-23	<i>Кол</i>	10.23

Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	05-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
1	-	Зам.	32-23	<i>Кол</i>	10.23		7

лей. В границах СЗЗ не допускается использовать участок для размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений, организаций отдыха детей, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, для производства и переработки сельхозпродукции.

Проектом предусмотрено размещение торгово-выставочного комплекса, что допускается в границах СЗЗ ООО «Ростинвест».

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования, составляет 11123,00 кв.м.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11123,00 кв.м. Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.2101). Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Приказ Минпромторга России от 30.01.2023 №239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (зарегистрирован 14.07.2023 №74294)), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11123,00 кв. м.

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

В связи с данными ограничениями требуется разработать Технический отчет для проектирования с определением максимальной абсолютной высоты объекта, а также необходимо согласовать фактическую высоту объекта в Войсковой части №41497.

Технические отчеты с определением высоты и документы по согласованию прикладываются к разделу 05-22-ПЗ.

Инд. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

8

Согласно заключению МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 за №77/418/966 от 13.03.2023 года по согласованию размещения и высоты объекта строительства: «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996» вопрос размещения и высоты объекта «рассмотрен и согласован».

Так же согласно заключению №77/418/966 от 13.03.2023 г. объект располагается в границах зоны с повышенными значениями уровня авиационного шума.

В связи с этим при проектировании объекта применен ряд мероприятий способствующих снижению воздействия авиационного шума при эксплуатации здания:

- планировочная организация застройки (ломаные фасады и разновысотность объемов) способствует рассеиванию шумов;
- ограждающие конструкции приняты с учетом защиты помещений от воздушного шума, стены и кровля обеспечивают звукоизоляцию не менее 52дБ, алюминиевые витражные конструкции с однокамерным стеклопакетом обеспечивают звукоизоляцию не менее 26дБ.
- территория свободная от застройки и покрытий озеленяется разбивкой клумб из цветников из многолетников, высадкой хвойных и лиственных пород деревьев, кустарников. Зелёные насаждения будут являться дополнительной преградой для распространения от возможных источников шумового воздействия.

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 требованиям и особым условиям градостроительного плана земельного участка

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

Выполнен проект санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996.

Получено экспертное заключение регистрационный №0115/23 от 17.04.2023г.

С учетом сложившейся градостроительной ситуации, настоящим проектом СЗЗ установлена санитарно-защитная зона для проектируемого объекта «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996», расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Доватора, от кадастровой границы промплощадки Предприятия (земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:996) на расстоянии:

- в северном направлении - на расстоянии 40 метров;

Инд. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Колп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

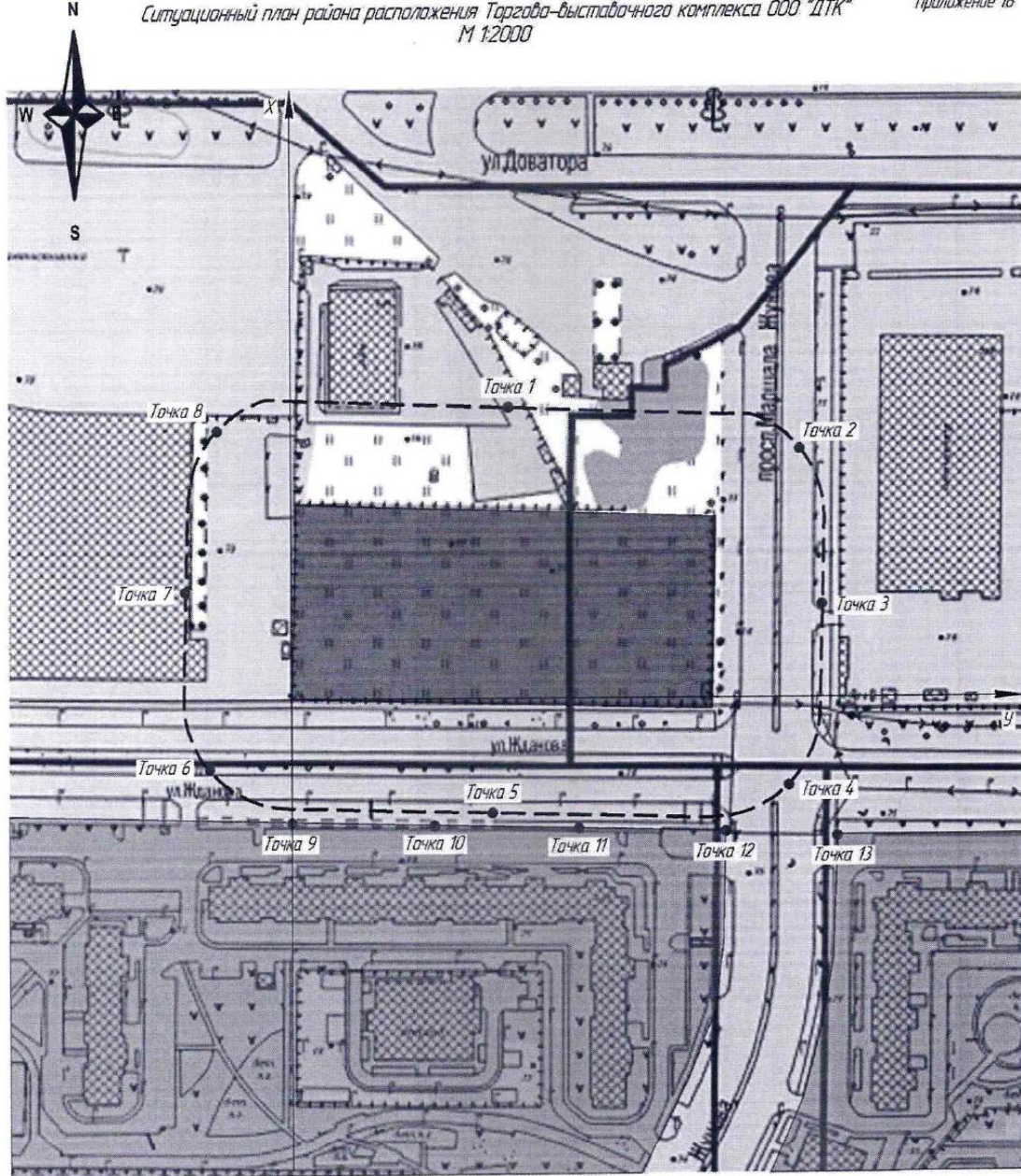
Лист

9

- в северо-восточном направлении - на расстоянии 40 метров;
- в восточном направлении - на расстоянии 40 метров;
- в юго-восточном направлении - на расстоянии 40 метров;
- в южном направлении - на расстоянии 40 метров;
- в юго-западном направлении – на расстоянии 40 метров;
- в западном направлении – на расстоянии 40 метров;
- в северо-западном направлении – на расстоянии 40 метров.

Ситуационный план района расположения Торгово-выставочного комплекса ООО "ДТК"  
М 1:2000

Приложение 10



**В) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка**

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоб</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Планировочная организация земельного участка с 61:44:0000000:996 выполнена в соответствии с технологическим заданием, конфигурацией участка, требованиями градостроительного плана, функциональным зонированием, действующих технологических, санитарных и противопожарных требований.

Согласно градостроительному плану на земельный участок устанавливаются следующие ограничения:

- площадь участка максимальная - не устанавливается;
- площадь минимальная – не устанавливается;
- высота максимальная – не устанавливается;
- количество надземных этажей максимальное – 5;
- количество надземных этажей минимальное – не устанавливается;
- минимальный процент озеленения земельного участка – не устанавливается;
- минимальная торговая площадь – 5000 м кв.;
- максимальная торговая площадь – не ограничена.

В соответствии с показателями раздела АР максимальная этажность проектируемого объекта – 2; торговая площадь – 5271,47 м кв.

### Сравнительная таблица показателей по проекту и ГПЗУ

	Согласно проекту	Согласно требований ГПЗУ
Этажность,	2	min-max 1– 5
Количество этажей (в том числе подземных)	2	min-max –
Площадь застройки, кв.м.	4248,24	min-max 3000– 5450
Процент застройки, max, %	38,2	60
Общая площадь, кв.м.	6897,77	min-max 5500-20580
Общая площадь подземной части, min-max кв.м.	0	–
Площадь участка, нормативная		–
Фактическая площадь участка, га	1,1123	1,1123
Минимальный процент озеленения земельного участка, %	2,9	не устанавливается
- высота максимальная	17,05	не устанавливается
- минимальная торговая	5271,47	5000

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

площадь, кв.м.		
- максимальная торговая площадь, кв.м.	5271,47	не ограничена

Таким образом, требования, предъявляемые Градостроительным планом, выполняются.

Проектом предусмотрено размещение следующих зданий и сооружений:

- Основное здание, блоки №1 – №9 (поз. 1.1-1.9 по плану) - Торгово-выставочный комплекс состоит из девяти двухэтажных блоков с собственным фундаментом и наружными ограждающими конструкциями, между блоками организованы проходы в уровне 1-го этажа шириной 4,5-8,5 м, а в уровне 2-го этажа блоки объединены между собой эксплуатируемой кровлей первого этажа.

- фонтан (поз. 2);
- здание технического назначения №1 (поз. 3) (трансформаторная подстанция);
- здание технического назначения №2 (поз. 4) (котельная, насосная, вспомогательное помещение сетей связи);
- труба котельной (поз. 5);
- ограждение хозяйственной зоны (поз. 6);
- лестница №1 (поз. 7);
- лестница №2 (поз. 8);
- резервуар-накопитель поверхностного стока №1 (поз. 9);
- резервуар-накопитель поверхностного стока №2 (поз. 10);
- ЛОС производительностью 1 л/с (поз. 11);
- резервуар-аккумулятор поверхностного стока №1 (поз. 12).

Проектом предусмотрено проектирование следующих площадок:

- парковка (поз. А);
- площадка для контейнеров ТБО (поз. Б).

В соответствии с проектом западная часть участка отведена под устройство открытой парковки для посетителей и хозяйственной зоны, в восточной части предусмотрено размещение павильонов выставочного комплекса.

Хозяйственная зона запроектирована в ограждении с устройством калитки. В Хозяйственной зоне проектом предусмотрены: здание технического назначения №1 (поз. 4) (трансформаторная подстанция), здание технического назначения №2 (поз. 4) (котельная, насосная, вспомогательное помещение сетей связи), труба котельной (поз. 5) и площадки для ТБО (поз. Б).

На открытой парковке предусмотрено размещение парковочных мест размерами в количестве 97 штук из них размером 5,30x2,50 м. – 90 шт. размером 6,00x3,60 м. – 6 шт.

На проектируемом участке располагается торговый блок с эксплуатируемой кровлей. Для подъема на второй этаж устраиваются лестницы, эскалаторы, панорамные и грузовые лифты

В центральной части между блоками предусмотрена площадка с фонтаном и установкой малых архитектурных форм.

Изм. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Для обеспечения противопожарной защиты проектируемого объекта разработаны специальные технические условия, утвержденные на заседании нормативно-технического совета, о чем говорится в письме Главного управления МЧС России по Ростовской области № ИВ-203-1280 от 27.03.2023 г.

Согласно указанным СТУ в плане организации земельного участка предусмотрены следующие мероприятия:

1. С северо-западного угла в районе блока №7 предусмотрена площадка для разворота пожарной техники размером 15,0 x 16,0 м. Предусмотрено нанесение разметки границ площадки на дорожное покрытие светоотражающей краской. Площадка оборудована табличкой с надписью светоотражающей краской «Площадка для установки пожарной техники»

2. Ширина центрального прохода между двумя группами торговых блоков предусмотрена не менее 8,5 м.

3. В объеме центрального прохода (на отметке 0,000м и на отметке открытой переходной галереи +4,500м) исключено размещение горючей загрузки.

4. В проходах между торговыми блоками на отметке 0,000м исключено размещение горючей загрузки.

5. Для предотвращения распространения пожара между торговыми блоками Объекта в пределах одного пожарного отсека предусмотрено минимально допустимое расстояние между обращенными друг к другу стенами торговых блоков не менее 4,5 м.

**Г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Основные технико-экономические показатели по Разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка» приведены в таблице:

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N					05-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
			1	-	Зам.	32-23		<i>Кол</i>
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата			

**Технико-экономические показатели**  
(Сравнительная таблица ТЭП по проекту и ГПЗУ)

Наименование показателя	Показатель по проекту	Согласно требований ГПЗУ
1. Площадь земельного участка с КН 61:44:0000000:996	1,1123 га	-
2. Площадь застройки (9-ти торговых блоков, а также эксплуатируемой кровли первого этажа, так как она находится на высоте ниже 4,5 м. и зданий технического назначения №1 и №2) в том числе;	4248,24 м кв.	Не более 6673,8 м кв.
- площадь застройки 9 торговых блоков, а также эксплуатируемой кровли первого этажа, так как она находится на высоте ниже 4,5 м)	4144,64 м кв.	
- здание технического назначения №1 (поз.3)	27,50 м кв.	
- здание технического назначения №2 (поз.4)	67,59 м кв.	
- труба котельной (поз.5)	8,51 м кв.	
3. Площадь покрытий	7225,0 м кв.	Не устанавливается
4. Площадь озеленения	318,30 м кв.	Не устанавливается
5. Процент застройки	38,2%	Не более 60%
6. Процент озеленения	2,9%	Не устанавливается
7. Этажность	2	min-max 1– 5
8. Количество этажей (в том числе подземных)	2	min-max –
9. Общая площадь, кв.м.	6897,77	min-max 5500-20580
10. Высота максимальная	17,05	не устанавливается

Инд. N подл.	Взам. инв. N
Подп. и дата	

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

14



## Расчет баланса территории

Наименование показателя	Показатель
1. Площадь земельного участка с КН 61:44:0000000:996	<b>1,1123 га</b>
2. Площадь застройки 9 торговых блоков (поз.1.1-1,9) только на отм.0,000 (для расчетов ПЗУ), зданий технического назначения №1 (поз.3), №2 (поз.4) и трубы котельной (поз.5) в том числе;	<b>3518,9 м кв.</b>
- 9 торговых блоков (поз.1.1-1,9) только на отм. 0,000 (для расчетов ПЗУ)	3415,30 м кв.
- здание технического назначения №1 (поз.3)	27,50 м кв.
- здание технического назначения №2 (поз.4)	67,59 м кв.
- труба котельной (поз.5)	8,51 м кв.
3. Площадь покрытий	<b>7225,0 м кв.</b>
4. Площадь фонтана (поз.2),	<b>60,80 м кв.</b>
5. Площадь озеленения	<b>318,30 м кв.</b>

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

Согласно данным отчета об инженерно-геологических изысканиях опасные геологические процессы на территории не обнаружены.

Перед началом строительства должны быть произведены следующие мероприятия:


- демонтаж существующих некапитальных объектов для размещения охраны и хранения инвентаря для уборки; (Согласно письму заказчика №14 от 01 ноября 2023г. данные объекты будут демонтированы и вывезены с территории строительства до начала производства работ).

- демонтаж существующих опор и сетей наружного освещения (Согласно письму заказчика №14 от 01 ноября 2023г. данные опоры и сети будут демонтированы и вывезены с территории строительства до начала производства работ);

- демонтаж существующих покрытий из щебня;
- сплошная вертикальная планировка территории.

По участку вдоль южной стороны проходит транзитная сеть ливневой канализации из полиэтиленовой трубы D=500мм. В связи с тем, что данная сеть не попадает в пятно застройки, а так же расстояние от нее до фундаментов проектируемого здания составляет 4,6 м. что превышает минимально допустимой расстояние 3,0 м. согласно требованиям СП 42.13330.2016, таблица 12.5, вынос данной сети не требуется и проектной документацией не предусмотрен.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	32-23		10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

По границе участка вдоль восточной стороны проходит транзитная сеть связи. В связи с тем, что данная сеть не попадает в пятно застройки, а так же расстояние от нее до фундаментов проектируемого здания составляет 7,6 м. что превышает минимально допустимой расстояние 0,6 м. согласно требованиям СП 42.13330.2016, таблица 12.5, вынос данной сети не требуется и проектной документацией не предусмотрен.

### Е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка площадки строительства выполнена в соответствии с отметками рельефа прилегающих территорий, а также для организации отвода поверхностных вод от проектируемых зданий.

Для сопряжения проектируемого рельефа с прилегающими территориями проектом предусмотрено устройство откосов и подпорных стен (при перепадах более 0,5 м), а также устройство бортового камня (при незначительных перепадах).

В соответствии с принятыми решениями на участке выполняется насыпь высотой до 1,50 м.

Проектные уклоны по проездам приняты от 5 до 30 %, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод, на участке въезда на территорию – до 50 %.

Для сбора поверхностных вод проектом предусматривается устройство закрытой системы ливневой канализации, на участке торгового блока предусмотрено устройство лотков с отводом в дождеприемники, из которых вода собирается в две емкости. Вывоз поверхностных вод из сборных емкостей осуществляется согласно договору №3663-Э/2023 от 17.04.2023 г. между ООО «ДТК» и ООО «ЭкоРодина».

Для стыковки с существующим рельефом проектом предусмотрено устройство подпорной стены вдоль западной и частично северной границ участка.

В связи с тем, что устройство подпорной стены требуется по границе участка которую пересекает сеть ливневой канализации из полиэтиленовой трубы D=500мм, в проектной документации предусмотрено выполнение инженерно-защитных мероприятий в виде стальных футляров длиной 5м. диаметром 720мм, в месте пересечения подпорной стены и сети ливневой канализации.

Устройство футляра согласовано письмом от 10.11.2023г. №АД 923/3 от Департамента автомобильных дорог и организации автомобильного движения города Ростова-на-Дону

Отсыпка и уплотнение грунта должна производиться в соответствии с требованиями СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги» и СП 45.13330.2012 «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.

Плотность грунта в насыпи (коэффициент уплотнения), а также плотность грунтов выемки на глубину рабочего слоя (до 0,35 м.) должна составлять не менее 0,95 от максимально возможной, но не менее  $\rho = 1,65 \text{ т/м}^3$ . Максимально возможная

Инд. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Кол</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

плотность грунта определяется лабораторным путем по методу стандартного уплотнения перед производством земляных работ.

Коэффициент относительного уплотнения грунта определен при производстве инженерных изысканий и составляет 1,10.

Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), настоящим проектом на всех путях движения МГН по территории (площадке) предусмотрено строительство специальных съездов (рампы) на пересечениях проектируемых тротуаров с проезжей частью проектируемых автопроездов. Продольные уклоны на съездах (рампах) для движения МГН не превышают нормативных значений и составляют 83 ‰ (1:12). Ширина съездов (рампы) для движения МГН составляет 1,00 м. Высота бортового камня на примыканиях съездов (рампы) к проезжей части проектируемых автопроездов не превышает нормативных значений и составляет 0,01 м. Места расположения и конструкция съездов (рампы) для движения МГН приведены на чертежах настоящего Раздела.

### **Ж) Описание решений по благоустройству территории**

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории (площадке) проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство автопроездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- установка малых архитектурных форм;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;

- посев газонов и посадка кустарников на участках благоустройства;

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

Настоящим проектом предусмотрено на участках озеленения – на вновь устраиваемых газонах – нанесение привозного растительного грунта слоем не менее 0,15 м. Нанесенный растительный грунт уплотнению не подлежит.

Конструкции твердых покрытий приняты с учетом их функционального назначения:

- для покрытий проездов и парковки - асфальтобетонное покрытие;
- для площадок и дорожек запроектировано плиточное покрытие (тип 2) толщиной 0,06 м, на слое из цементно-песчаной смеси толщиной 0,05 м на основании из щебня – 0,20 м, укладывается на иглопробивное нетканое полотно Дорнит ИП-200. Общая толщина конструкции составляет 0,31 м;

Размещение и конструкцию покрытий – см. лист ПЗУ-6.

Проектируемые автопроезды и открытая автостоянка имеют асфальтобетонное покрытие.

### **И) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Инт. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

17

Основной подъезд автотранспорта к территории (площадке) проектируемого комплекса предусмотрен от проезжей части ул. Жданова, с южной стороны.

Подъезд запроектирован в соответствии с Техническими условиями №132/22/214 от 13.09.2022г. На организацию (устройство) присоединения (примыкания) к улично-дорожной сети города Ростова-на-Дону от земельного участка с КН 61:44:0000000:996, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Доватора. Выданными Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону.

Выполнены и согласованы в установленном порядке:

- Схема организации дорожного движения для объекта «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996».

- Проект организации дорожного движения для объекта «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996» на период производства работ.

На участке запроектирован кольцевой проезд по участку парковки, ширина проездов предусмотрена 6,0 м.

С северо-западного угла Объекта предусмотрена площадка для разворота пожарной техники размером не менее чем 15,0 x 16,0 м.

Разметку границ площадки нанести на дорожное покрытие светоотражающей краской. Площадку оборудовать табличкой с надписью светоотражающей краской «Площадка для установки пожарной техники»

### К) Расчет требуемой вместимости автостоянок

Расчет требуемой вместимости автостоянок для торгово-выставочного комплекса выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного плана на земельный участок, и ст. 27 Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (редакция от 15.08.2023):

Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства и максимально допустимого уровня территориальной доступности (Приложение № 2 ГПЗУ):

Код	Наименование функционального назначения объекта	Наименования видов объектов в зависимости от их функционального назначения	Предельные значения расчётных показателей		
			минимально допустимого уровня обеспеченности		максимально допустимого уровня территориальной доступности, м
			для проектируемых и реконструируемых объектов капитального строи-	для существующих объектов капитального строительства, машино-место	

Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
1	-	Зам.	32-23	<i>Иванов</i>	10.23

			тельства, машино-место	
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торговые центры, торговые центры, комплексы)	Объекты, предназначенные для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, соответствующих коду 4.4, и (или) оказание услуг, соответствующих коду 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, общая площадь которых превышает 5 000 м <sup>2</sup>	Количество м/м определяется отдельно для каждой организации с соответствующим кодом, а затем суммируется.	200

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412):

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Объекты торговли (торговые центры, торговые центры, торговые центры, комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2

Согласно пункт 2.9. статьи 27. Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (редакция от 15.08.2023). Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов ка-

Инва. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

19

питательного строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, и максимально допустимого уровня их территориальной доступности:

Код	Наименование функционального назначения объекта	Наименования видов объектов в зависимости от их функционального назначения	Предельные значения расчётных показателей		
			минимально допустимого уровня обеспеченности		максимально допустимого уровня территориальной доступности, м
			для проектируемых и реконструируемых объектов капитального строительства, машино-место	для существующих объектов капитального строительства, машино-место	
1	2	3	4	5	6
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы)	Объекты, предназначенные для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, соответствующих коду 4.4, и (или) оказание услуг, соответствующих коду 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, общая площадь которых превышает 5 000 м <sup>2</sup>	Количество м/м определяется отдельно для каждой организации с соответствующим кодом, а затем суммируется.		200
4.4	Магазины	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.), торговая площадь которых составляет до 5 000 м <sup>2</sup>	1 м/м на 40 м <sup>2</sup> расчётной площади	1 м/м на 50 м <sup>2</sup> расчётной площади	Не устанавливается
		Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.), торговая площадь которых составляет до 5 000 м <sup>2</sup>	1 м/м на 60 м <sup>2</sup> расчётной площади	1 м/м на 70 м <sup>2</sup> расчётной площади	Не устанавливается
		Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты), торговая площадь которых составляет до 5 000 м <sup>2</sup>	1 м/м на 30 м <sup>2</sup> расчётной площади	1 м/м на 35 м <sup>2</sup> расчётной площади	Не устанавливается

Согласно таблице пункта 2.9. статьи 27 для кода 4.2 (Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы). Объекты, предназначенные для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, соответствующих коду 4.4, и (или) оказание услуг, соответствующих коду 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, общая площадь которых превышает 5 000 м<sup>2</sup> - количество

Изм. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

м/м определяется отдельно для каждой организации с соответствующим кодом, а затем суммируется.

В составе торгово-выставочного комплекса общей площадью более 5000 кв. предусматривается размещение нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, соответствующих коду 4.4. Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.), торговая площадь которых составляет до 5 000 м<sup>2</sup>, что соответствует требованиям Градостроительного плана на земельный участок № РФ-61-3-10-0-00-2023-1820-0 от 19.09.2023 (Приложение №2).

Количество нормативных парковочных мест определяется как 1 м/м на 40 м<sup>2</sup> расчётной площади

Количество нормативных парковочных мест составляет:  
 $5005,76 / 40 = 125$  шт.

Согласно требованиям п. 5.2.1 СП 59.13330.2020, 10 % машино-мест предусмотрено для людей с инвалидностью, в т.ч. 5 мест и еще 3% числа мест свыше 100 для передвигающихся на кресле-коляске.

Таким образом, количество мест для людей с инвалидностью составляет:  
 $125 * 0,10 = 13$  м-мест;

Количество мест для передвигающихся на кресле-коляске:  
 $5 + 25 * 0,03 = 6$  машино-мест.

Расчетное количество машино-мест на стоянке:

- машино-место обычного размера – 112;
- машино-мест для людей с инвалидностью обычного размера – 7;
- машино-мест с габаритами 6,0\*3.6 м – 6;
- итого машиномест – 125.

Согласно проектным решениям, на участке предусмотрено устройство открытой площадки на 97 машино-мест, в т.ч. 7 для людей с инвалидностью обычного размера и 6 машино-мест для людей на креслах-колясках.

Дефицит мест в размере 28 шт. для парковки восполняется на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0070501:18, расположенном по адресу: Россия, Ростовская область, г. ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259, согласно договору аренды парковочных мест от 01.04.2023 г. между ООО «ДТК» и ООО «РостИнвест».

Фактическое количество машино-мест арендованных согласно договору аренды парковочных мест от 01.04.2023 г. между ООО «ДТК» и ООО «РостИнвест» составляет – 69 (шестьдесят девять)

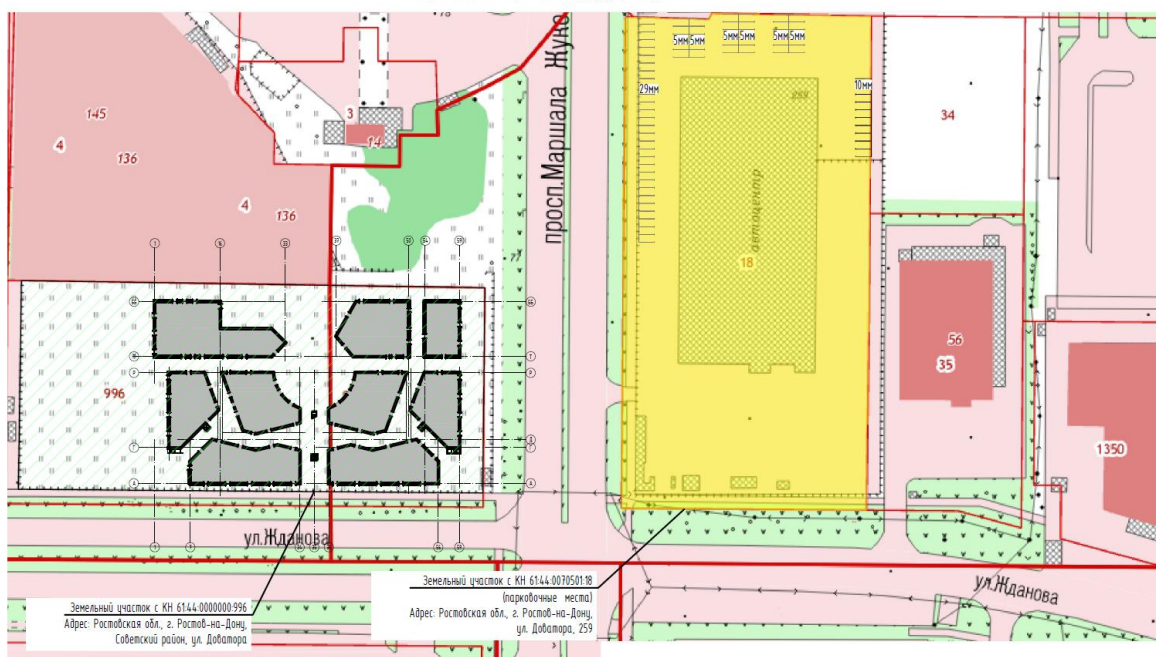
Инва. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Кол</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

05-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

21



Итого, общее количество машино-мест для торгово-выставочный комплекса составляет 166 шт., что превышает требуемые 125шт.

#### Л) Расчет количества образования твердых коммунальных отходов

Расчет количества образования твердых коммунальных отходов выполнен на основании Приложения N 1 к постановлению министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 16.12.2022 N 8, из расчета 32,079 кг/год (0,459 м куб./год) на 1 кв. м общей площади. Количество образующихся отходов в сутки составит:

$$6468,31 * 32,079 / 365 = 568,48 \text{ кг/сут.}$$

$$6468,31 * 0,459 / 365 = 8,67 \text{ м куб./сут.}$$

Вывоз образующихся отходов выполняется ежедневно, емкость одного контейнера составляет 1,1 м куб. Количество контейнеров составляет:

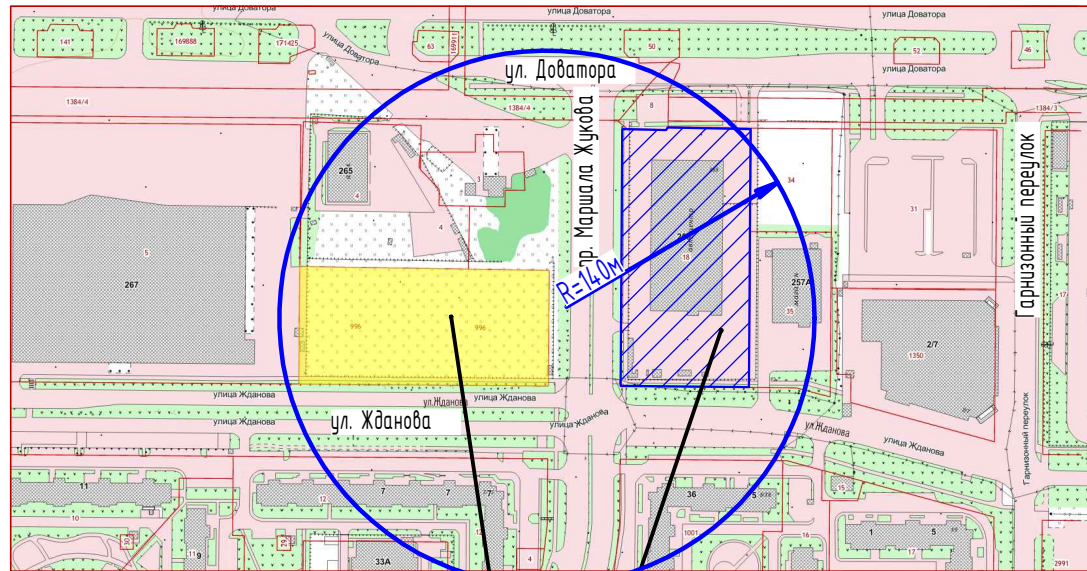
$$8,67 / 1,1 = 8 \text{ шт.}$$

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

1	-	Зам.	32-23	<i>Лоп</i>	10.23
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

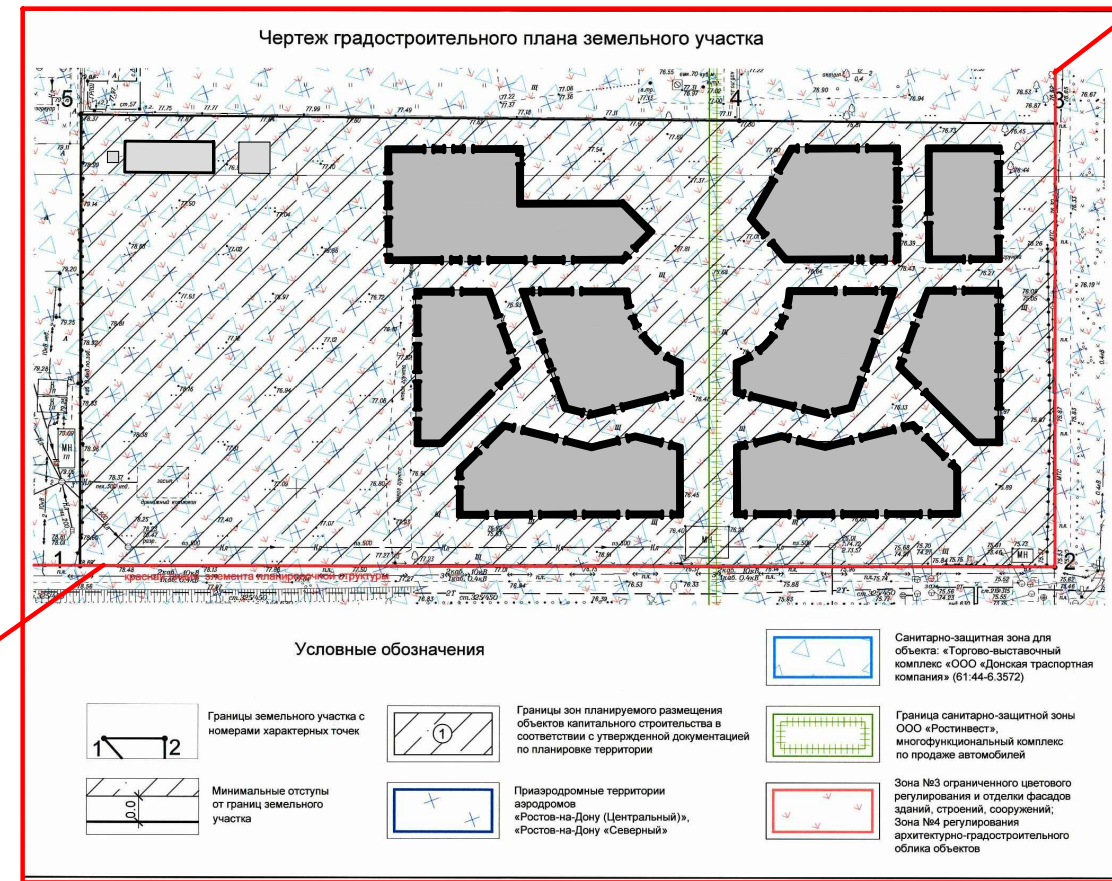


## **Графическая часть**



Земельный участок с КН 61:44:0000000:996  
 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,  
 Советский район, ул. Доватора

Земельный участок с КН 61:44:0070501:18  
 (парковочные места)  
 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,  
 ул. Доватора, 259



Красная линия

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	423423,17	2195310,06
2	423419,23	2195465,23
3	423490,26	2195467,04
4	423491,95	2195416,84
5	423495,44	2195311,89

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационная схема.	
2	Разбивочный план. М1:500	
3	План организации рельефа. М1:500	
4	План земляных масс. М1:500	
5	План благоустройства территории. М1:500	
6	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
7	Схема размещения парковочных мест на земельном участке с КН 61:44:0070501:18 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259	

- Чертежи раздела ПЗУ разработаны на основании задания на проектирование, Градостроительного плана земельного участка № Рф 61-3-10-00-2023-1820-0 от 19.09.2023 года.
- Топографическая съемка выполнена в М 1:500, ООО «Гео Плюс» в марте 2022 г.
- Система координат - МСК61, система высот - Балтийская.
- Технические решения, принятые в разработанном проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.
- Заказчик при закупке оборудования, строительных конструкций и материалов обязан требовать от поставщиков копии действующих сертификатов (разрешительных документов), заверенные подписью и печатью изготовителя (поставщика) или нотариуса.

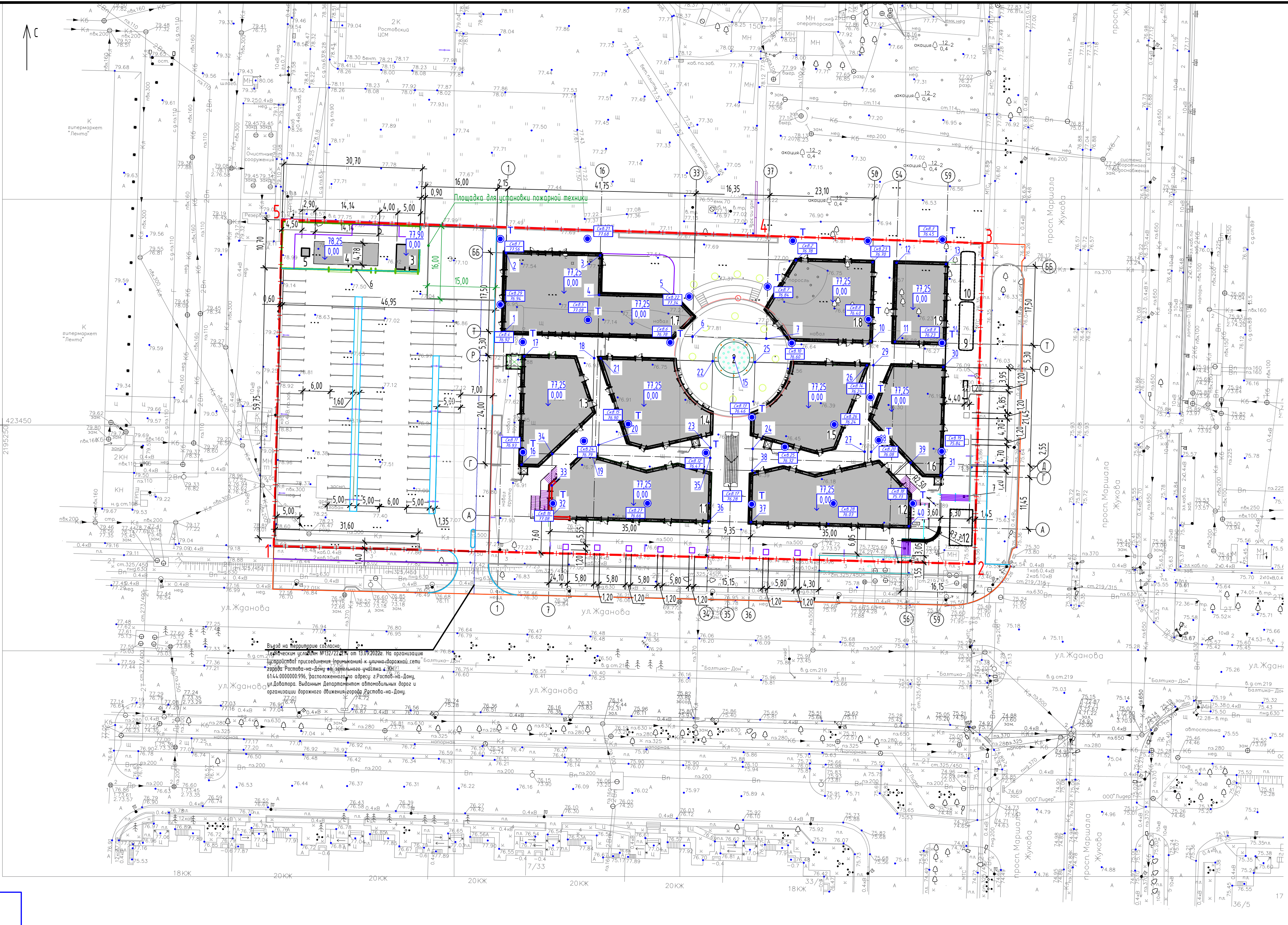
						05-22-ПЗУ				
						Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996				
1	-	Зам.	№32-23	<i>[Signature]</i>	10.23	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		П	1	7	
Разработал	Гаврилова М.В.		<i>[Signature]</i>		09.23		Ситуационная схема	ООО "Компания" АРТ-ПЛЮС "		
Проверил	Харченко С.С.		<i>[Signature]</i>		09.23					
ГАП	Абузов И.М.		<i>[Signature]</i>		09.23					
ГИП	Харченко С.С.		<i>[Signature]</i>		09.23					
Н. контр.	Харченко С.С.		<i>[Signature]</i>		09.23					

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Точки привязки проектируемых зданий

№ точки	X	Y
1	423470,61	2195361,06
2	423488,11	2195361,50
3	423487,58	2195382,34
4	423478,83	2195382,12
5	423478,42	2195398,62
6	423469,56	2195402,79
7	423469,15	2195419,13
8	423486,49	2195425,68
9	423486,06	2195442,67
10	423468,56	2195442,23
11	423468,42	2195447,63
12	423485,93	2195447,97
13	423485,64	2195458,92
14	423468,15	2195458,48
15	423464,91	2195411,96
16	423441,21	2195364,92
17	423465,20	2195365,53
18	423464,81	2195381,03
19	423443,36	2195380,48
20	423445,59	2195381,99
21	423464,77	2195382,48
22	423464,14	2195407,26
23	423444,96	2195406,77
24	423444,72	2195416,13
25	423463,91	2195416,61
26	423463,23	2195441,40
27	423444,10	2195440,91
28	423444,06	2195442,36
29	423463,24	2195442,85
30	423462,85	2195458,34
31	423438,86	2195457,73
32	423429,62	2195371,61
33	423436,61	2195371,61
34	423443,59	2195371,75
35	423442,72	2195406,72
36	423428,70	2195406,36
37	423428,49	2195415,71
38	423439,91	2195416,01
39	423441,60	2195451,05
40	423427,57	2195450,70

Сведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
				квартир	зданий	здания	здания	общая нормируемая	здания	здания	
1	Блок №1	2	1								
2	Блок №2	2	1								
3	Блок №3	2	1								
4	Блок №4	2	1								
5	Блок №5	2	1								
6	Блок №6	2	1								
7	Блок №7	2	1								
8	Блок №8	2	1								
9	Блок №9	2	1								
10	Фонит	-	-								
11	Здание технического назначения №1	-	-								
12	Трансформаторная подстанция	1	1								
13	Здание технического назначения №2	-	-								
14	Котельная, насосная, вспомогательное помещение сетей связи	1	1								
15	Труба котельной	-	-								
16	Узрение хозяйственной зоны	-	-								
17	Лестница №1	-	-								
18	Лестница №2	-	-								
19	Резервуар накопитель поверхностного стока №1 V=70м³ (подзем)	-	-								
20	Резервуар накопитель поверхностного стока №2 V=70м³ (подзем)	-	-								
21	Л/с производительность 1 л/с (подзем)	-	-								
22	Резервуар аккумулятор поверхностного стока №1 V=75м³ (подзем)	-	-								
23	Итого площадь застройки	-	-								
24	Площадки	-	-								
25	Парковка	-	-								
26	Площадка для контейнеров ТБО	-	-								

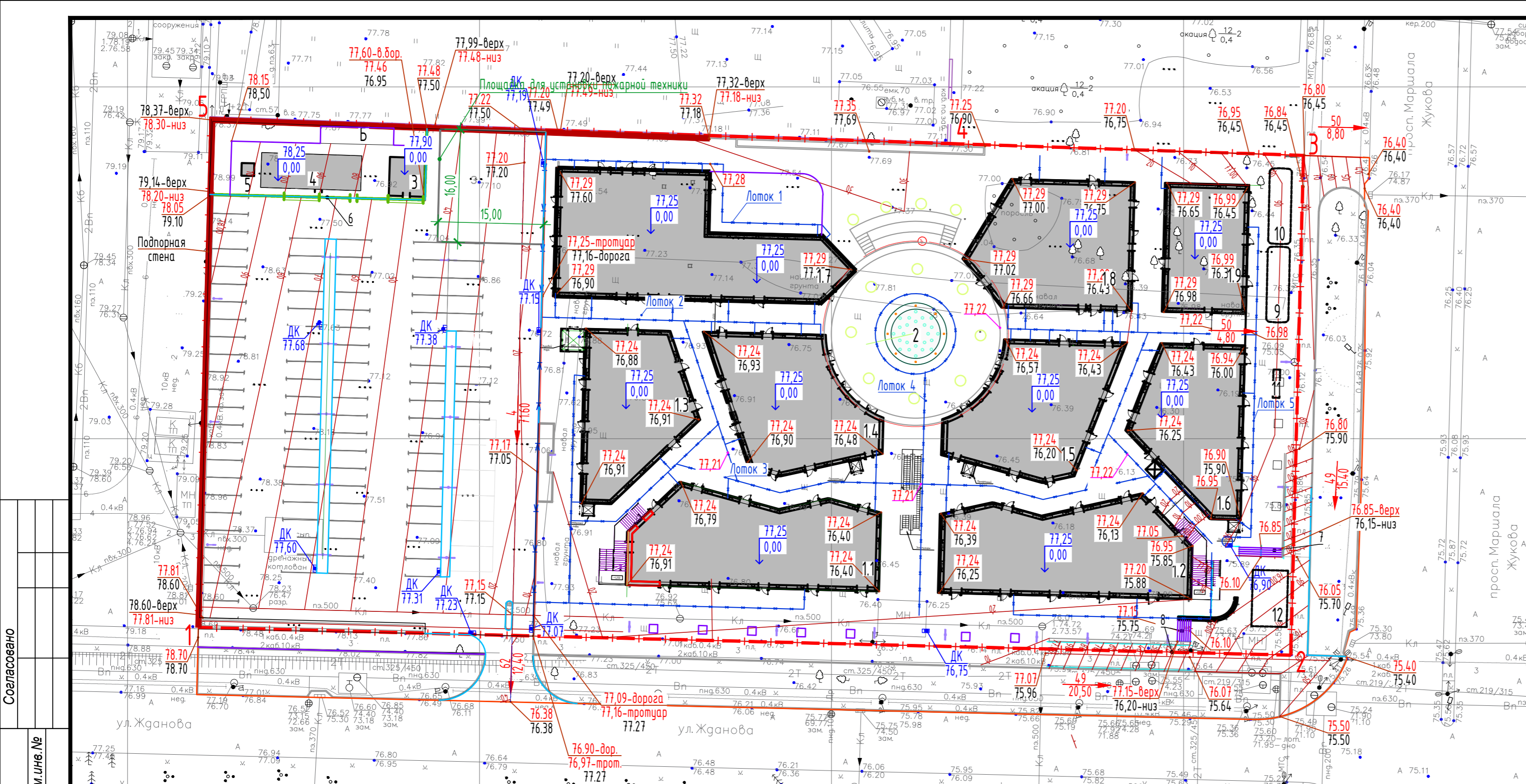
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	Наименование	Количество
1	Площадь отведенного участка с 614-4-000000-996, м²	11123,00
2	Площадь застройки, м²	3579,70
3	Процент застройки, %	32,2
4	Площадь твердых покрытий, м²	7225,00
5	Площадь озеленения, м²	318,30
6	Процент озеленения, %	2,9

1. Общие данные см. на листе 1.  
2. Привязка проектируемых зданий и сооружений - координатная. Привязка элементов благоустройства - размерная.

05-22-ПЗУ

1	-	Зам. №32-23	10.23	Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 614-4-000000-996	
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.		Дата
Разработал	Гаврилова М.В.				09.23
Проверил	Харченко С.С.				09.23
ГАП	Абузов И.М.				09.23
ГИП	Харченко С.С.				09.23
Н. контр.	Харченко С.С.			09.23	
Разбивочный план.				М 1:500	
Схема планировочной организации земельного участка				Лист 2	
ООО "Компания АРТ-ПЛЮС"				Листов	



Ведомость водоотводных сооружений

Вид сооружения	Координата оси или номер сооружения	Координата (пикетаж)		Длина, м	Тип укрепления или конструкция	Примечание
		начала	конца			
Лоток	1			645,0	ж.б.	"BetaMax Drive /В-15.21.16 -Б-3 или аналог

Ведомость объемов работ на устройстве лотка

Поз.	Наименование	Ед.изм.	Кол. на 1 м	Кол.на лотки
1	Выравнивающий слой песка среднего толщиной 0,02 м, ширина 0,21 м	м <sup>3</sup>	0,00420	2,70900
2	Бетонная обойма из бетона В15	м <sup>3</sup>	0,08130	52,43850
3	Пленка полиэтиленовая, 1, полотно 0,2 мм, первый сорт, ГОСТ 10354-82, ширина 0,41 м	м <sup>2</sup>	0,41000	264,45000
4	Щебеночно-песчаная смесь СГОСТ 25607-2009, h=100мм, ширина 0,41 м	м <sup>3</sup>	0,04100	26,44500

1. Общие данные см. на листе 1.

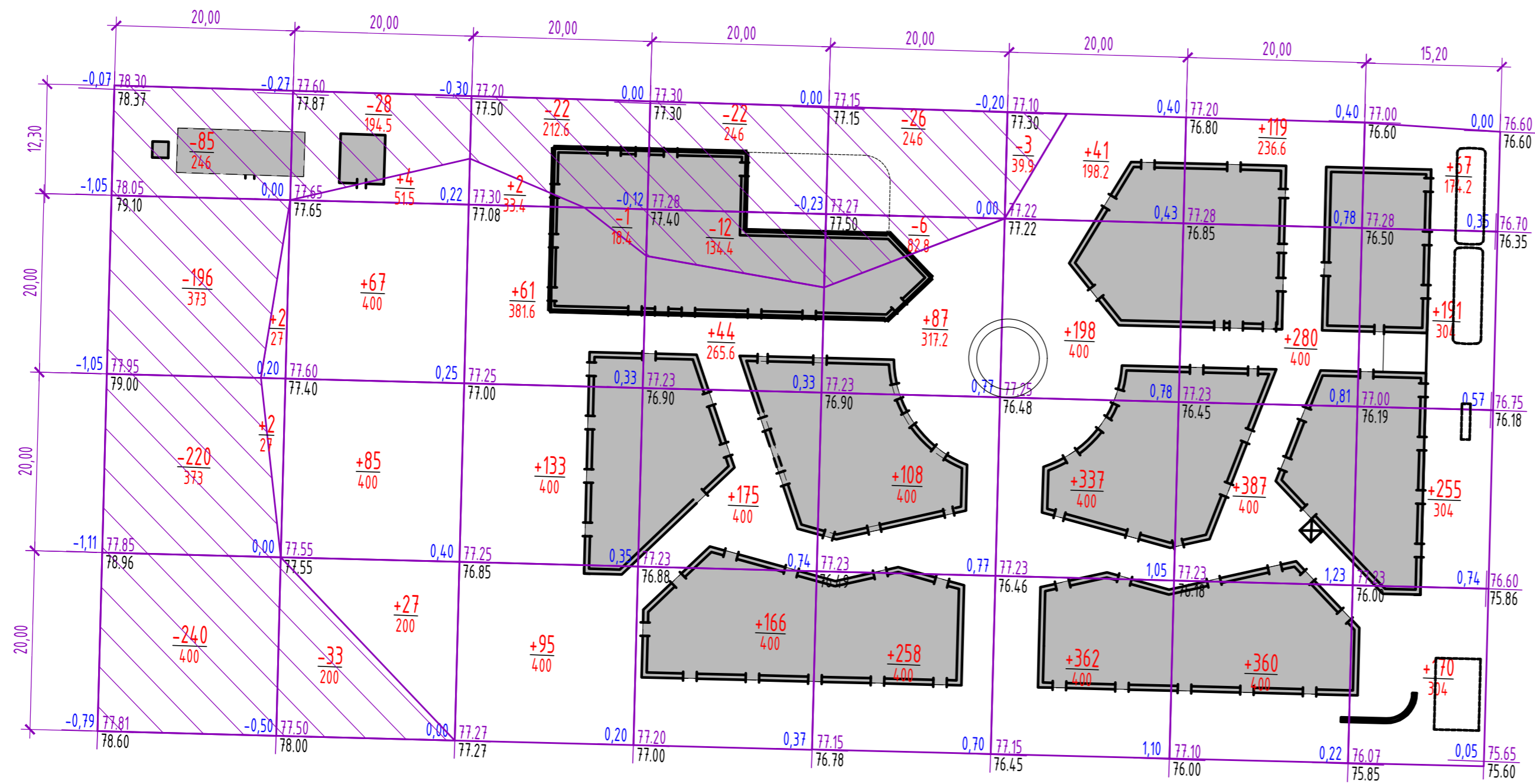
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>			Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	застройки		здания	всего	
					здания	всего			
1.1	Блок №1	2	1						
1.2	Блок №2	2	1						
1.3	Блок №3	2	1						
1.4	Блок №4	2	1						
1.5	Блок №5	2	1						
1.6	Блок №6	2	1						
1.7	Блок №7	2	1						
1.8	Блок №8	2	1						
1.9	Блок №9	2	1						
2	Фонتان	-	-						
3	Здание технического назначения №1. Трансформаторная подстанция	1	1			27,50			
4	Здание технического назначения №2. Котельная, насосная, вспомогательное помещение сетей связи	1	1			67,59			
5	Труба котельной	-	-			8,51			
6	Ограждение хозяйственной зоны	-	-						
7	Лестница №1	-	-						
8	Лестница №2	-	-						
9	Резервуар накопитель поверхностного стока №1 V=70м <sup>3</sup> (подзем.)	-	-						
10	Резервуар накопитель поверхностного стока №2 V=70м <sup>3</sup> (подзем.)	-	-						
11	ИОС производительность 1 л/с (подзем.)	-	-						
12	Резервуар аккумулятор поверхностного стока №1 V=75м <sup>3</sup> (подзем.)	-	-						
	Итого площадь застройки					3518,9			
	Площадки								
А	Парковка	-	-						
Б	Площадка для контейнеров ТБО	-	-						

05-22-ПЗУ

1	-	Зам. №32-23	10.23	Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996		
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Дата			
Разработал	Гаврилова М.В.	09.23				
Проверил	Харченко С.С.	09.23				
ГАП	Абдузов И.М.	09.23				
ГИП	Харченко С.С.	09.23		Схема планировочной организации земельного участка		
Н. контр.	Харченко С.С.	09.23				
План организации рельефа. М 1:500				Стадия	Лист	Листов
				П	3	
				ООО "Компания" АРТ-ПЛЮС "		

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

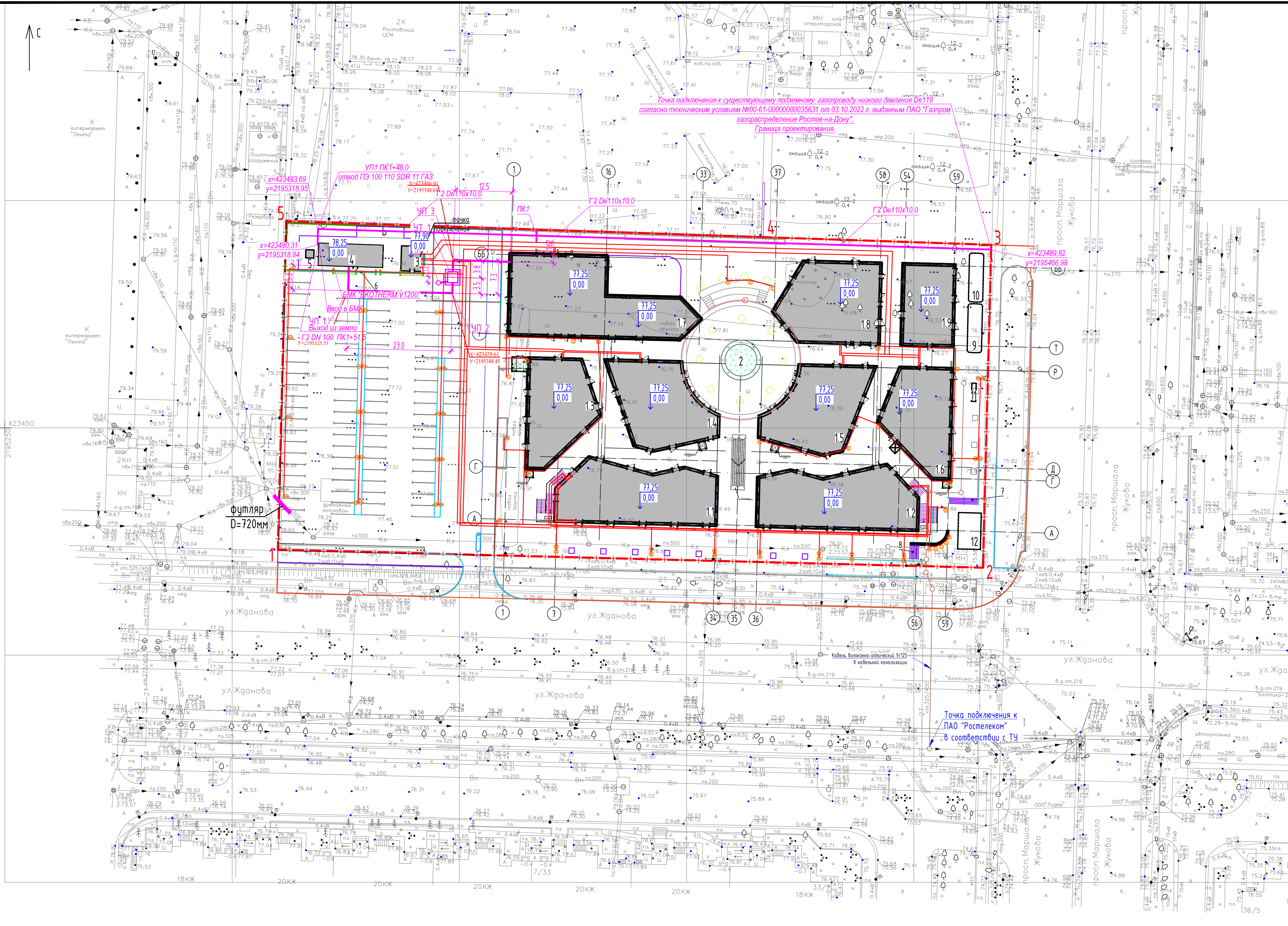


Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	в границах		за границами		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	4083	894	48	0	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:					
а) подземных частей зданий (сооружений)	-	-	-	-	
б) инженерных сетей	-	-	-	-	
в) покрытий тип 1 (S=2945 м кв., h=0.62 м)		1826		42	
г) покрытий тип 2 (S=185 м кв., h=0.20 м)		37		0	
д) покрытий тип 3 (S=4095 м кв., h=0.26 м)		1065		47	
и) на участках озеленения (S=380 м кв., h=0.15 м)		57		45	
3. Поправка на уплотнение	408		5		
4. Всего пригодного грунта	4491	2985	53	134	
5. Недостаток пригодного грунта		1506	81		
6. Плодородный грунт, всего	57	57	45	45	
в т.ч.					
а) используемый для озеленения территории	57		45		
б) срезка почвенно-растительного грунта		0		0	
в) недостаток плодородного грунта		57		45	
7. Итого перерабатываемого грунта	4548	4548	179	179	

Итого, м³	Насыпь(+)	4	183	291	385	453	938	1146	683	Всего, м³	0
	Выемка(-)	741	61	23	34	32	3	0	0		-894

- Общие указания - см. лист 1.
- Размеры и площади фигур для подсчета объемов земляных масс приведены на листе.
- По данным инженерно-геологических изысканий на участке почвенно-растительный грунт отсутствует.
- Насыпь производить местным грунтом, послойно, толщина слоя не более 0,3 м, с уплотнением до  $K_{упл} = 0,95$  естественной плотности грунта. Уплотнение производить катками за 8 проходов.

05-22-ПЗУ					
Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Гаврилова М.В.		<i>М.В. Гаврилова</i>	09.23
Проверил		Харченко С.С.		<i>С.С. Харченко</i>	09.23
ГАП		Абдузов И.М.		<i>И.М. Абдузов</i>	09.23
ГИП		Харченко С.С.		<i>С.С. Харченко</i>	09.23
Н. контр.		Харченко С.С.		<i>С.С. Харченко</i>	09.23
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План земляных масс. М 1:500				П	4
				ООО "Компания" АРТ-ПЛЮС "	



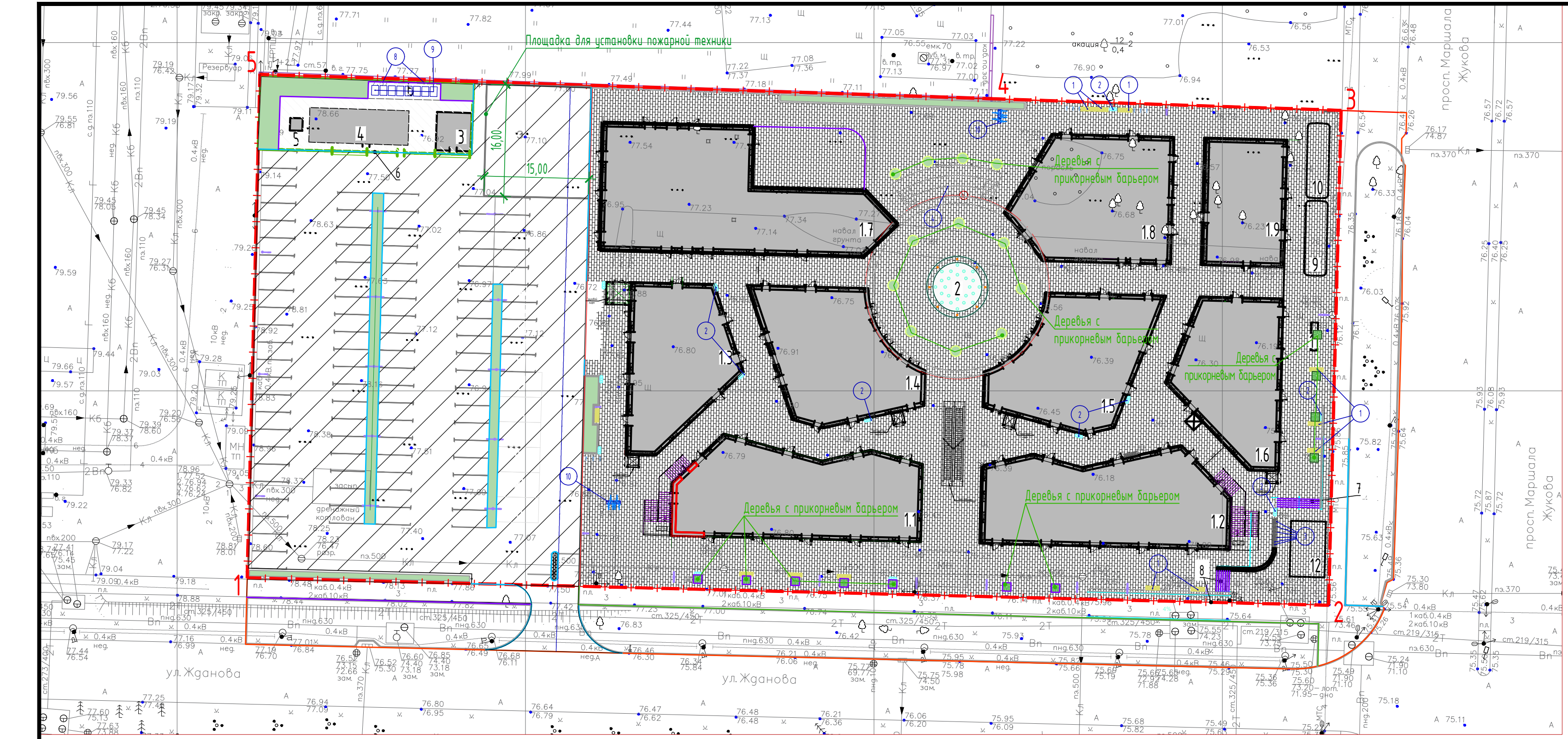
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений										
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	зданий	зданий	зданий	зданий	зданий	зданий
1.1	Блок №1	2	1							
1.2	Блок №2	2	1							
1.3	Блок №3	2	1							
1.4	Блок №4	2	1							
1.5	Блок №5	2	1							
1.6	Блок №6	2	1							
1.7	Блок №7	2	1							
1.8	Блок №8	2	1							
1.9	Блок №9	2	1							
2	Фонتان	-	-							
3	Здание технического назначения №1 Трансформаторная подстанция	1	1							27,50
4	Здание технического назначения №2 Котельная, насосная, вспомогательное помещение сетей связи	1	1							67,59
5	Труба котельной	-	-							8,51
6	Уграждение хозяйственной зоны	-	-							
7	Лестница №1	-	-							
8	Лестница №2	-	-							
9	Резервуар накопитель поверхностного стока №1 V=70м <sup>3</sup> (подзем)	-	-							
10	Резервуар накопитель поверхностного стока №2 V=70м <sup>3</sup> (подзем)	-	-							
11	ЛОС производительность 1 л/с (подзем)	-	-							
12	Резервуар аккумулятор поверхностного стока №1 V=75м <sup>3</sup> (подзем)	-	-							
	Итого площадь застройки									3518,9
	Площадки									
А	Парковка	-	-							
Б	Площадка для контейнеров	-	-							

Условные обозначения

- T1 — подающий трубопровод тепловой сети
- T2 — обратный трубопровод тепловой сети
- B1 — трубопровод питьевой воды
- K1 — трубопровод бытовой канализации
- K2 — трубопровод ливневой канализации
- G2 — газопровод
- сети электроснабжения
- сети связи

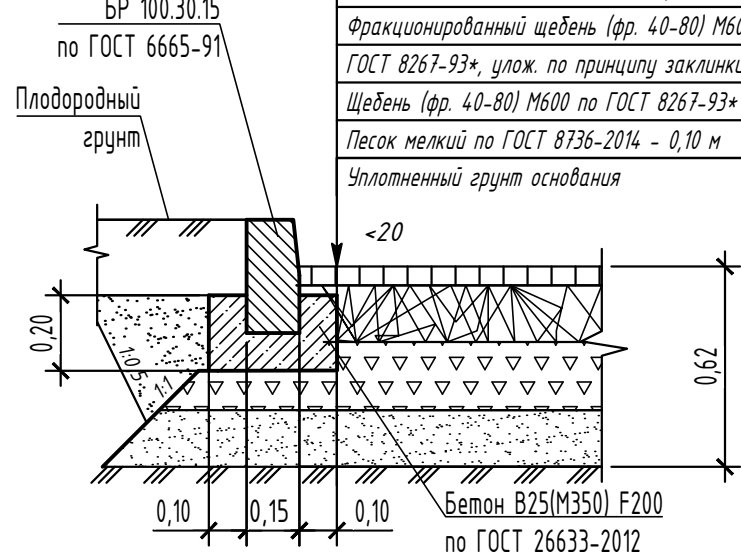
1. Общие данные см. на листе 1.

05-22-ПЗУ					
Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 614-4-000000-996					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Гаврилова М.В.			09.23
Проверил		Харченко С.С.			09.23
ГАП		Абузов И.М.			09.23
ГИП		Харченко С.С.			09.23
Н. контр.		Харченко С.С.			09.23
Схema планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Сводный план инженерных сетей.			П	5	
М 1:500			ООО "Компания АРТ-ПЛЮС"		
Формат А3х3					



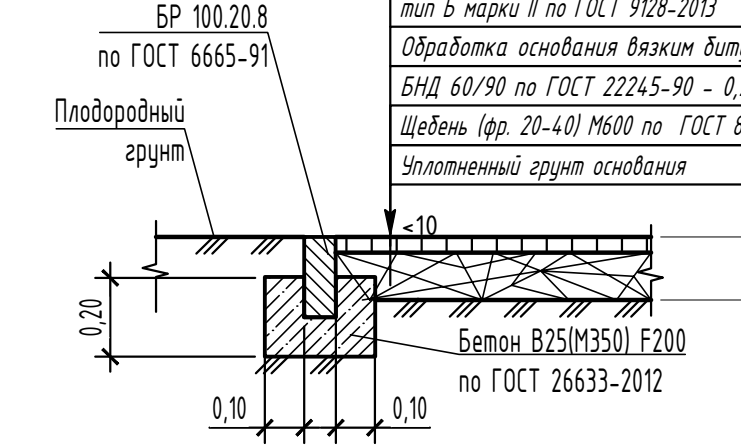
**ПРОЕЗДЫ И ПЛОЩАДКИ (тип 1)**

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б марки II по ГОСТ 9128-2013 - 0,05 м  
 Обработка вязким битумом  
 БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 - 0,3 л/м<sup>2</sup>  
 Горячий плотный крупнозернистый асфальтобетон тип Б марки II по ГОСТ 9128-2013 - 0,07 м  
 Обработка основания вязким битумом  
 БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 - 0,8 л/м<sup>2</sup>  
 Фракционированный щебень (фр. 40-80) М600 по ГОСТ 8267-93\*, улож. по принципу заклинки - 0,16 м  
 Щебень (фр. 40-80) М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,24 м  
 Уплотненный грунт основания



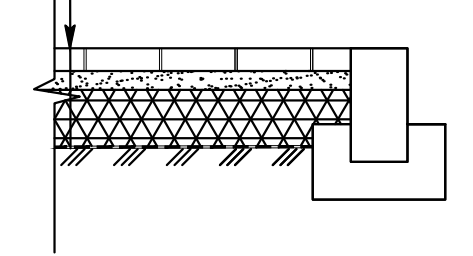
**ОТМОСТКИ, ТРОТУАРЫ (тип 2)**

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б марки II по ГОСТ 9128-2013 - 0,05 м  
 Обработка основания вязким битумом  
 БНД 60/90 по ГОСТ 22245-90 - 0,2 л/м<sup>2</sup>  
 Щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,15 м  
 Уплотненный грунт основания

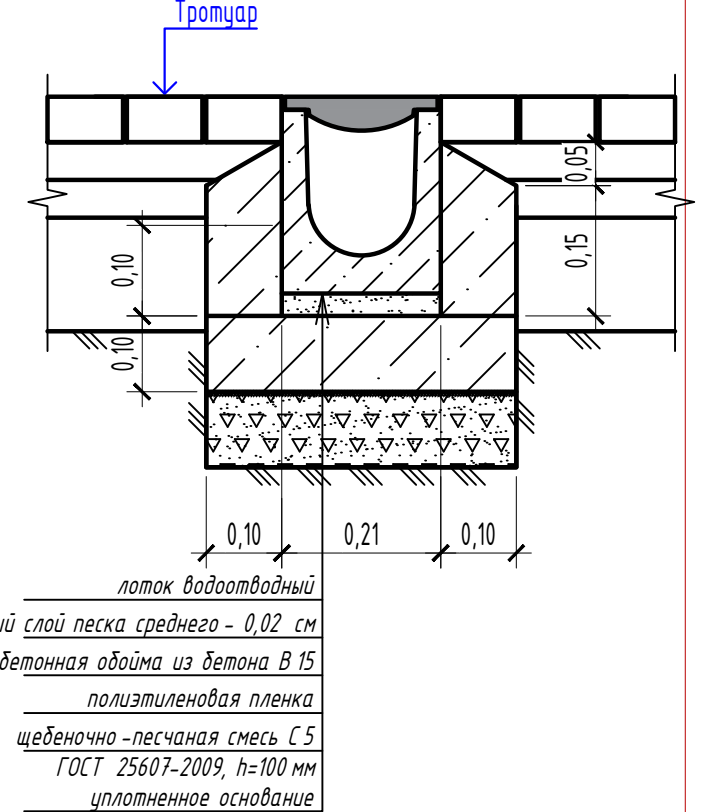


**Конструкция тротуаров (тип 3)**

Плитка тротуарная В.1Фк6 по ГОСТ 17608-2017 - 0,08 м  
 Цементно-песчаная смесь (цемент 15%, песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, цемент ЦЕМ I 32,5 Н по ГОСТ 31038-2016 - 0,05 м  
 Фракционированный щебень (фр. 5-10) М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,05 м  
 Фракционированный щебень (фр. 20-40) М600 по ГОСТ 8267-93\* - 0,15 м  
 Полотно нетканое иглопробивное Дорнит ИТ-200 по ТУ 8397-004-2017/8138-2010  
 Уплотненный грунт основания



**Установка лотка**



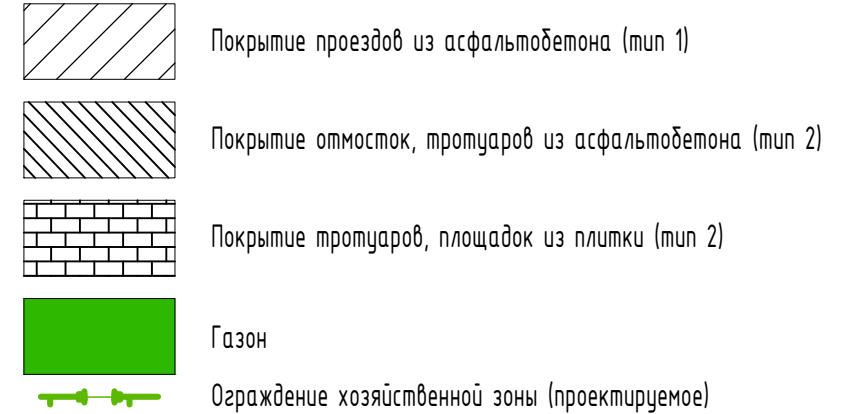
Ведомость проездов, тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
В границах участка с КН 61:44-0000000:996				
1	Проезд с бордюром из бортового камня БР 100.30.15, l=338 м	1	2945,00	
2	Отмостка, площадки (асфальтобетон) с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, l=40 м	2	185,00	
3	Отмостка, площадки (плитка) с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, l=239 м и БРШ 25.20.8В, l=58 м	3	4095,00	
			Итого твердые покрытия	7225,00
За границей участка с КН 61:44-0000000:996				
4	Проезд с бордюром из бортового камня БР 100.30.15, l=250 м	1	350,0	
5	Отмостка, тротуары с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, l=42 м	3	650	
			Итого твердые покрытия	1000,00

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол. (в границах)	Кол. (за границами)	Примечание
В границах отведенного участка					
1	Клен Фримана Оттом Блэйз	19	0	122	ЗКС, 3,0-3,5 м
2	Клен Глобузум	15	0	0	ЗКС, 3,0-3,5 м
3	Ель колючая голубая	2	12	0	ЗКС, 2,0 м
4	Тополь пирамидальный	8	0	0	ЗКС, 3,5-4,0 м
5	Липа мелколистная ранчо	0	7	0	ЗКС, 3,0-3,5 м
6	Катальпа ф. шаровидная	8	0	0	ЗКС, 2,0-2,5 м
7	Церус канадский	4	0	0	ЗКС, 2,0-2,5 м
8	Можжевельник скальный	0	29	0	ЗКС, 1,5 м
9	Можжевельник средний Минт Джулет	0	22	0	ЗКС, 1,0 м
10	Вейгела	1	17	0	ЗКС, 1,0 м
11	Барбарис Тунберга	3	7	0	ЗКС, 0,5 м
12	Спирея японская широбана	45	21	0	ЗКС, 0,5 м
13	Ива пурпурная "Нана"/бузина черная "Ауреа"	14	7	0	ЗКС, 1,0 м
14	Газон партерный	380,00	1385,00	0	

Условные обозначения



Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Скамейка «Пляжика», артикул QSC0302180	10	ООО "Аданат"
2		Урна «Ванн» для раздельного сбора с перфорацией с крышкой, артикул 9109	15	ООУ "Аданат", 1 фундамент размерами 0,3x0,3x0,4 м
3		Бетонное модульное сиденье с настилом	6	ООО "Аданат"
4		Скамейка «Трибуна», артикул: 10566	1	ООО "Аданат"
5		Триствольная решетка «Алегра кружевая», артикул 6001-1	10	ООО "Аданат"
6		Триствольная решетка «Алегра квадратная», артикул 6000-2	10	ООО "Аданат"
7		Качели «Гнездо»	1	ООУ "Аданат", 1 фундамент размерами 0,5x0,5x0,6 м
8		Контейнерная площадка «Промо» открытая, артикул: 5031-3	2	ООУ "Аданат", 1 фундамент размерами 0,5x0,5x0,6 м
9		Контейнер евро на 1100 л	8	Компания «Версия-Центр»
10		Велопарковка "Лавиринт"	2	ООО "Аданат", 4 анкерных болта

Ведомость объемов работ на обустройство парковки

№ п/п	Наименование вида работ	Ед. изм.	Количество
0	Разметка дорожная		0
0	1,14,1 Пешеходный переход (ширина 2,0 м)	шт./м	1/7 м
0	1,24,3 Инвалид (площадь одного знака 0,69 кв.)	шт.	14
0	Разметка парковочных мест, ширина 0,10 м	м	600
0	Разметка пожарной площадки светоотражающей краской	м	31
0	Установка таблички с надписью светоотражающей краской "Площадка для установки пожарной техники" на стойке СКМ 1,40 (Д=40 мм, S=3 мм, L=3,0 м, вес - 11 кг) с монолитным фундаментом размерами (Ø300, высота - 0,5 м)	шт.	1

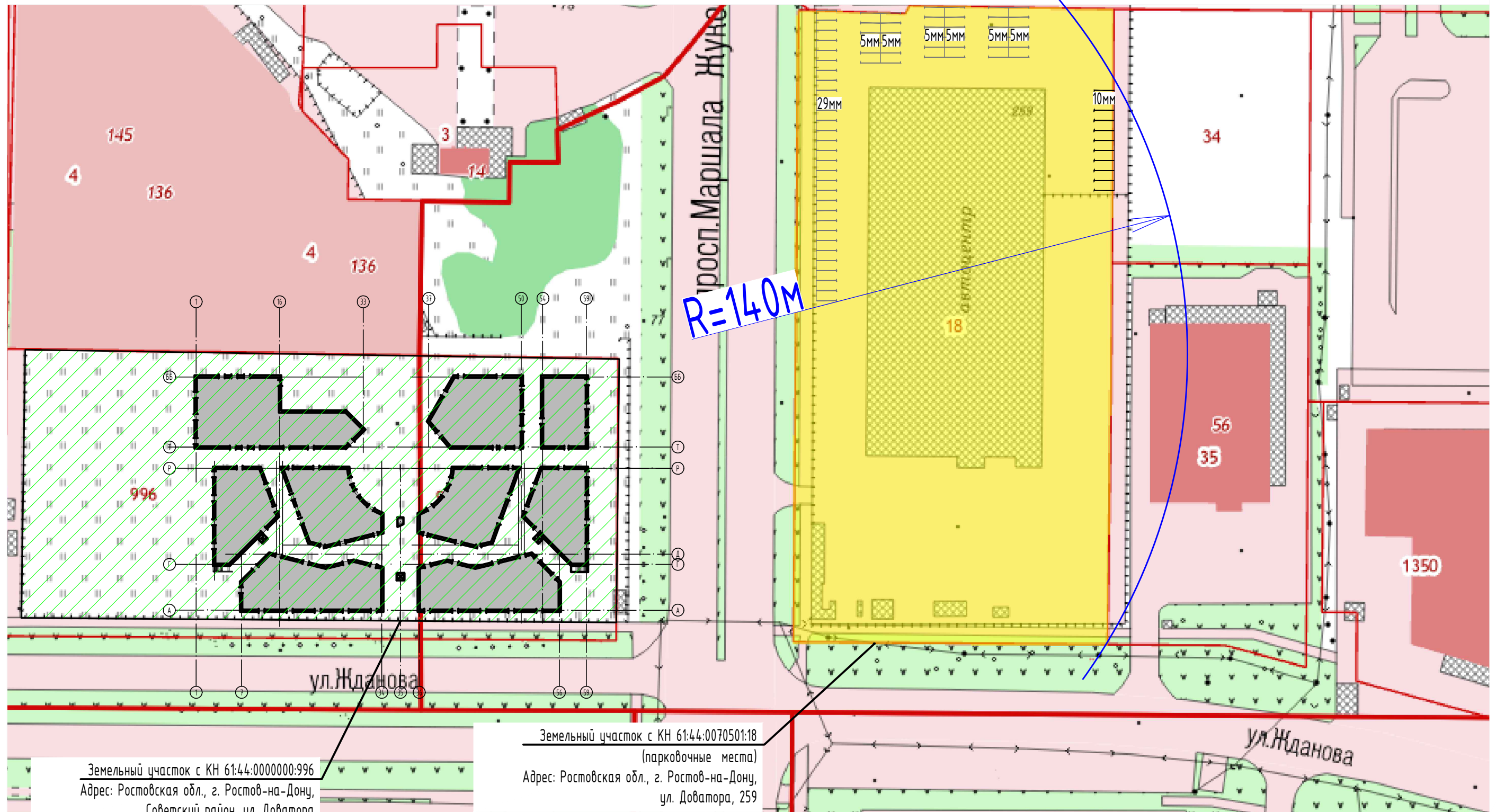
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	зданий	зданий	общая нормируемая	зданий	зданий	зданий
1.1	Блок №1	2	1							
1.2	Блок №2	2	1							
1.3	Блок №3	2	1							
1.4	Блок №4	2	1							
1.5	Блок №5	2	1							
1.6	Блок №6	2	1							
1.7	Блок №7	2	1							
1.8	Блок №8	2	1							
1.9	Блок №9	2	1							
2	Фонтан	-	-							
3	Здание технического назначения №1	1	1							
4	Здание технического назначения №2	1	1							
5	Труба котельной	-	-							
6	Уграждение хозяйственной зоны	-	-							
7	Лестница №1	-	-							
8	Лестница №2	-	-							
9	Резервуар накопитель поверхностного стока №1 V=70м <sup>3</sup> (подзем)	-	-							
10	Резервуар накопитель поверхностного стока №2 V=70м <sup>3</sup> (подзем)	-	-							
11	ЛОС производительность 1 л/с (подзем)	-	-							
12	Резервуар аккумулятор поверхностного стока №1 V=75м <sup>3</sup> (подзем)	-	-							
					Итого площадь застройки				3518,9	
Площадки										
А Парковка										
Б Площадка для контейнеров ТБО										

- Общие указания - см. лист 1.
- Благоустройство производится после прокладки всех подземных инженерных сетей и коммуникационных сооружений.
- Свободные от проездов и площадок территории засеять семенами газонных трав без добавки растительного грунта.
- Рекомендуемый способ трамбовки для устройства газона: обсыпка - 20%, мялка - 80%. Расход семян - 40 г/м<sup>2</sup>.
- Фундаменты под МАФ выполняются из бетона В15.
- Сажени деревьев лиственных пород должны соответствовать требованиям ГОСТ 24909-81 "Сажени деревьев декоративных лиственных пород. Технические условия".  
 Норма для саженцев 4 группы:  
 - высота саженца - 4,0-5,0 м, высота штамба - 1,8-2,2 м, диаметр штамба - свыше 5,0 см;  
 - количество скелетных ветвей - не менее 7; величина кома - 1,3х1,3х0,6 м.
- Все саженцы с закрытой корневой системой.

					05-22-ПЗУ					
1	-	Зам.	№32-23	10.23	Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44-0000000:996					
Разработал	Гаврилова М.В.	Ставля	Лист	Листов	Схема планировочной организации земельного участка					
Проверил	Харченко С.С.	п	6							
ГАП	Абузов И.М.				План благоустройства территории.					
ГИП	Харченко С.С.				М 1:500					
Н. контр.	Харченко С.С.				ООО "Компания АРТ-Плюс"					

Схема размещения парковочных мест на земельном участке с КН 61:44:0070501:18  
 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259



Земельный участок с КН 61:44:0000000:996  
 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,  
 Советский район, ул. Доватора

Земельный участок с КН 61:44:0070501:18  
 (парковочные места)  
 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,  
 ул. Доватора, 259

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1	-	Зам.	№32-23	<i>Лар</i>	10.23
Разработал		Гаврилова М.В.		<i>Лар</i>	09.23
Проверил		Харченко С.С.		<i>Лар</i>	09.23
ГАП		Абдузов И.М.		<i>Лар</i>	09.23
ГИП		Харченко С.С.		<i>Лар</i>	09.23
Н. контр.		Харченко С.С.		<i>Лар</i>	09.23

05-22-ПЗУ			
Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996			
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	7
Схема размещения парковочных мест на земельном участке с КН 61:44:0070501:18 Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259		ООО "Компания" АРТ-ПЛЮС "	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 06.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>06.09.2022 № 99/2022/491704898</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0000000:996</b>	

Номер кадастрового квартала:	61:44:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	09.07.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Доватора
Площадь:	11123 +/- 37кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	82795274.03
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>06.09.2022 № 99/2022/491704898</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0000000:996</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-выставочного комплекса
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>06.09.2022 № 99/2022/491704898</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0000000:996</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКОТРАНС" ИНН 6623121815

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>    </u> Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : <u>    </u>	
Всего разделов: <u>    </u>		
Всего листов выписки: <u>    </u>		
<b>06.09.2022 № 99/2022/491704898</b>		
Кадастровый номер:	<b>61:44:0000000:996</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	
1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2.1.	не зарегистрировано	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.1.1. вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	18.01.2022
	номер государственной регистрации:	61:44:0000000:996-61/183/2022-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	сроком на 8 лет 8 месяцев с момента передачи участка
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Донская транспортная компания", ИНН: 6164121005
	основание государственной регистрации:	'договор аренды земельного участка' №38298 от 10.01.2022
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>06.09.2022 № 99/2022/491704898</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0000000:996</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>06.09.2022 № 99/2022/491704898</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:44:0000000:996</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	423423.17	2195310.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	423495.44	2195311.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	423491.95	2195416.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	423490.26	2195467.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	423419.23	2195465.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Администрация города Ростова-на-Дону**  
Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

**Градостроительный план земельного участка №**

Р Ф - 6 1 - 3 - 1 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 1 8 2 0 - 0

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**  
заявления ООО «Донская транспортная компания» от 02.09.2023 № 1041-101427

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка**

Ростовская область

(субъект Российской Федерации)

город Ростов-на-Дону

(муниципальный район или городской округ)

**Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	423423,17	2195310,06
2	423419,23	2195465,23
3	423490,26	2195467,04
4	423491,95	2195416,84
5	423495,44	2195311,89

**Кадастровый номер земельного участка** (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории  
61:44:0000000:996

**Площадь земельного участка**

11123,00 кв.м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства**

Объекты капитального строительства отсутствуют

**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	423423,17	2195310,06
-	423495,44	2195311,89

	423491,95	2195416,84
	423490,26	2195467,04
	423419,23	2195465,23

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории**

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) коммунальной зоны жилого района «Левенцовский» в границах: красная линия по южной стороне ул. Доватора, просп. 9-го Мая, проезд жилого района «Левенцовский», ул. Жданова, пер. Гарнизонный (корректировка)» (ред. от 31.08.2023).

- Постановление Мэра города Ростова-на-Дону от 06.04.2007 № 350 «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки района «Левенцовский» (ред. от 06.08.2007).

- Постановление Мэра города Ростова-на-Дону от 03.10.2007 № 1000 «Об утверждении документации по планировке и межеванию территории жилой застройки района «Левенцовский».

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

### **Градостроительный план подготовлен**

Мельников Глеб Владимирович,

директор Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону,

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)



(подпись)

Г.В. Мельников

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 19.09.2023

(ДД.ММ.ГГГГ)

### **1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка**

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе

1: 500, выполненной ООО «Гео Плюс», март 2022 года

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

### **Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)**

Отделом подготовки градостроительных планов земельных участков

Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(дата, наименование организации)

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

Земельный участок расположен в территориальной зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ПД/8/5. Установлен градостроительный регламент.

**2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной**



власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается,

- Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 15.08.2023).

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) коммунальной зоны жилого района «Левенцовский» в границах: красная линия по южной стороне ул. Доватора, просп. 9-го Мая, проезд жилого района «Левенцовский», ул. Жданова, пер. Гарнизонный (корректировка)» (ред. от 31.08.2023).

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

**Основные виды разрешенного использования земельного участка:**

Торгово-выставочный комплекс (№ уч-ка – 61:44:0000000:996, № по ПП 11)

**условно разрешенные виды использования земельного участка:**

-

**вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:**

-

**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га	4	5	6	7	8
<b>2.7.1, 4.9, 6.0, 6.9</b>							
-	-	<p><u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u></p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> Не устанавливается*;</p>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1

	га Не устанавливается;		количество <u>надземных этажей</u> минимальное Не устанавливается;			
<b>2.7.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га 0,003;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 1;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливае тся;	-	см. приложен ие №1
<b>3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> Не устанавливается;	Не устанавливае тся;	-	см. приложен ие №1
<b>3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.2, 3.5.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5, 3.10.2, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 8.3</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> Не устанавливается;	60 **;	-	см. приложен ие №1
<b>4.2, 4.4, 4.6, 4.10, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> Не устанавливается;	60**;	-	см. приложен ие №1
<b>4.3</b>						





							участка		ний	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

### 3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ Не имеется, Не имеется,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)  
 инвентаризационный или кадастровый номер Не имеется

#### 3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ Информация отсутствует, Информация отсутствует,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

#### Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует от Информация отсутствует  
 (дата)

### 4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Принимаются в соответствии со статьей 23 Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и статьей 22 Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии со статьями 5-10 Нормативов градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».		
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) коммунальной зоны жилого района «Левенцовский» в границах: красная линия по южной стороне ул. Доватора, просп. 9-го Мая, проезд жилого района «Левенцовский», ул. Жданова, пер. Гарнизонный (корректировка)» (ред. от 31.08.2023).								
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показ-	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный пока-	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный пока-

1	2	затель	4	5	затель	7	8	затель
Принимаются в соответствии со статьей 23	Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.		Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и статьей 22			Принимаются в соответствии со статьями 5-10	Нормативов градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».	
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) коммунальной зоны жилого района «Левенцовский» в границах: красная линия по южной стороне ул. Доватора, просп. 9-го Мая, проезд жилого района «Левенцовский», ул. Жданова, пер. Гарнизонный (корректировка)» (ред. от 31.08.2023).								

### 5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11123,00 кв.м.

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

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

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

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

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

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь

земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11123,00 кв.м.

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.2101). Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Приказ Минпромторга России от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»» (зарегистрирован 14.07.2023 № 74294)), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11123,00 кв.м.

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

– Земельный участок расположен в границах:

1) санитарно-защитной зоны для объекта: «Торгово-выставочный комплекс «ООО «Донская транспортная компания» (61:44-6.3572) (Решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 02.06.2023 № 07/82-Р «Об установлении санитарно-защитной зоны для объекта: «Торгово-выставочный комплекс «ООО «Донская транспортная компания»)), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11123,00 кв.м;

2) санитарно-защитной зоны ООО «Ростинвест», многофункциональный комплекс по продаже автомобилей (Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ростовской области №61.РЦ.07.000.Т.001030.07.09 от 03.07.2009).

В соответствии с частью 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

## 6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный)	1	423423,17	2195310,06

1	2	3	4
Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.2101)	2	423419,23	2195465,23
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»	3	423490,26	2195467,04
	4	423491,95	2195416,84
Санитарно-защитная зона для объекта: «Торгово-выставочный комплекс «ООО «Донская транспортная компания» (61:44-6.3572)	5	423495,44	2195311,89

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Санитарно-защитная зона ООО «Ростинвест», многофункциональный комплекс по продаже автомобилей	-	-	-

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

## 8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

III квартал коммунальной зоны жилого района «Левенцовский»

**9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию**

Сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 10 м <sup>3</sup> /сутки водоотведение - 10 м <sup>3</sup> /сутки
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	15 м <sup>3</sup> /час
ПАО «Мобильные ТелеСистемы»	техническая возможность подключения имеется



ПАО «Ростелеком»	100 Гбит/с
ООО «Ростовские тепловые сети»	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Теплокоммунэнерго»	техническая возможность подключения отсутствует

### 10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.10.2017 №398 «Об утверждении «Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону» в новой редакции»

### 11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	423495,26	2195467,17
	423490,26	2195467,04
	423419,23	2195465,23
	423423,17	2195310,05
	423423,30	2195305,07

### 12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	1. Требования к объемно-планировочным характеристикам объектов не подлежат установлению; 2. Требования к стилистическим характеристикам объектов не подлежат установлению; 3. Требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону; 4. Требования к отделочным материалам фасадов объектов, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону; 5. Требования к консольным выступающим элементам объектов не подлежат установлению; 6. Требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов не подлежат установлению; 7. Требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов не подлежат установлению; 8. Требования к остеклению фасадов объектов не подлежат установлению; 9. Требования к техническому и инженерному оборудованию на фасадах объектов не подлежат установлению; 10. Требования декоративной подсветки фасадов объектов не подлежат установлению.	-

### Приложение №1

Иные показатели	
В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 856 (ред. от 31.08.2023);	
Наименование объекта капитального строительства: Торгово-выставочный комплекс	
Этажность, min-max 1-5	
Количество этажей (в том числе подземных), min-max -	
Площадь застройки, min-max кв.м, 3000-5450	
Процент застройки, max, % 60	
Общая площадь, min-max, кв.м 5500-20580	
Общая площадь подземной части, min-max, кв.м -	
Площадь участка, нормативная -	
Площадь участка, фактическая, га 1,1123	
Примечание номер ОКС по ранее утвержденной документации по планировке территории (постановление № 856 от 28.06.2016) - 11	
Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями зданий, строений, сооружений для	85% (может быть увеличен в условиях градостроительной реконструкции при подготовке

всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	документации по планировке территории)
4.2	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается
4.2	
Минимальная торговая площадь	5000 кв.м
4.2	
Максимальная торговая площадь	не ограничена

## Приложение №2

Для зданий и сооружений различного функционального назначения допускается совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей при обосновании разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения, при этом, максимальное снижение общего количества машино-мест не может превышать 20% от суммарного требуемого количества машино-мест для зданий и сооружений различного функционального назначения.

Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, и максимально допустимого уровня их территориальной доступности:

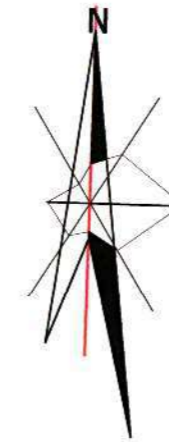
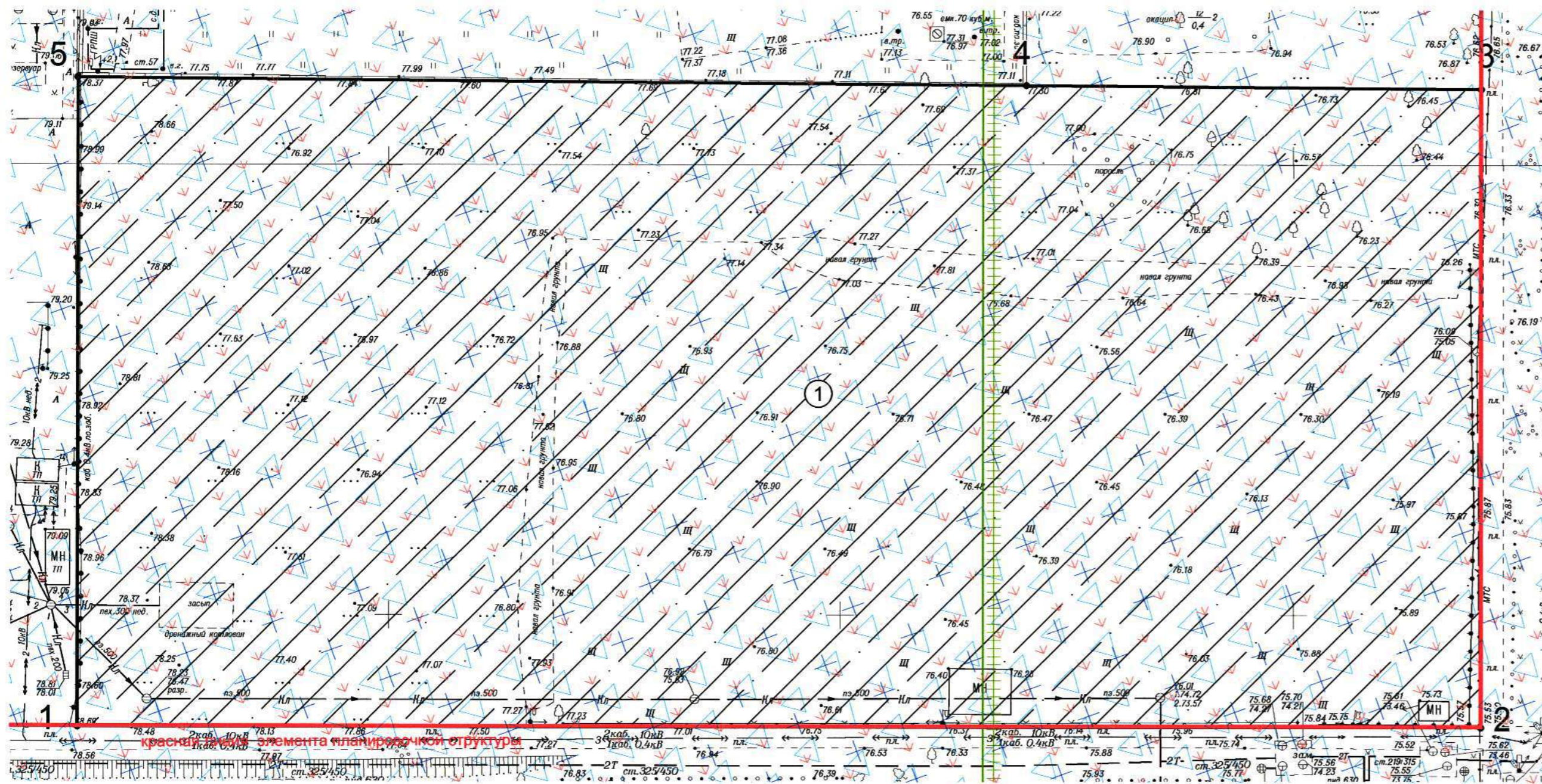
Код	Наименование функционального назначения объекта	Наименования видов объектов в зависимости от их функционального назначения	Предельные значения расчётных показателей		
			минимально допустимого уровня обеспеченности		максимально допустимого уровня территориальной доступности, м
			для проектируемых и реконструируемых объектов капитального строительства, машино-место	для существующих объектов капитального строительства, машино-место	
1	2	3	4	5	6
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы)	Объекты, предназначенные для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, соответствующих коду 4.4, и (или) оказание услуг, соответствующих коду 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, общая площадь которых превышает 5 000 м <sup>2</sup>	Количество м/м определяется отдельно для каждой организации с соответствующим кодом, а затем суммируется.		200

И.о. начальника отдела подготовки градостроительных планов земельных участков

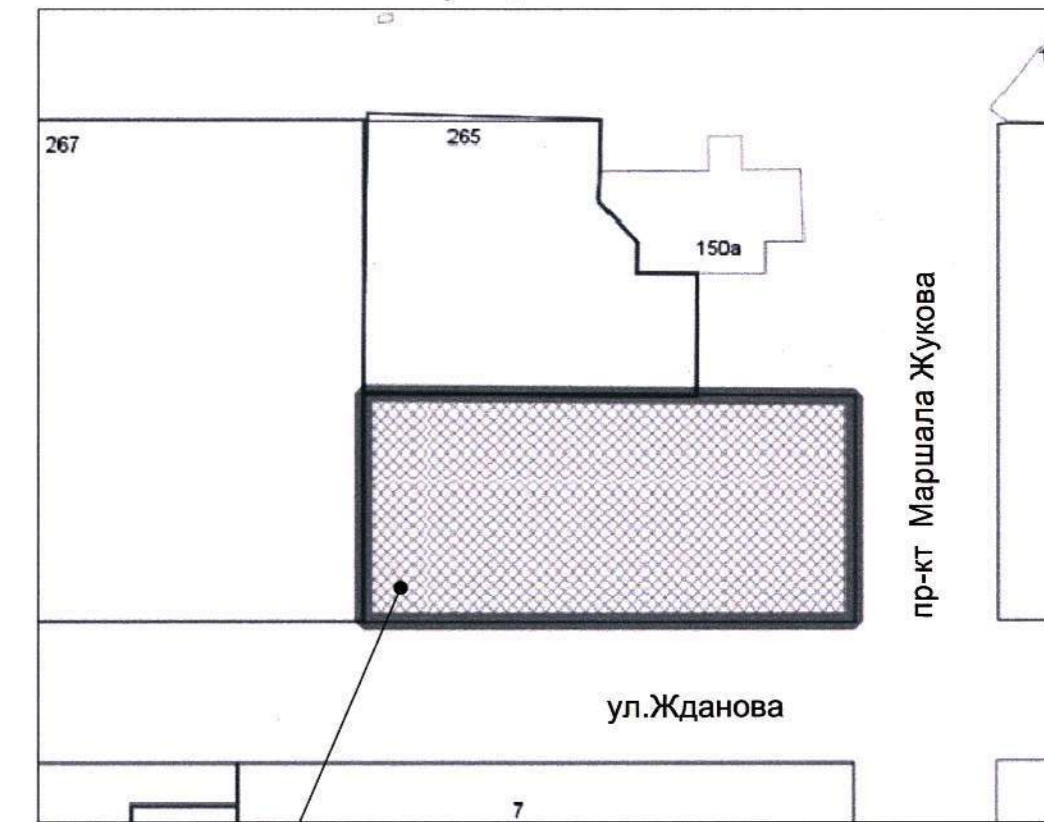


Е.М. Пенчченко

# Чертеж градостроительного плана земельного участка



## Ситуационный план

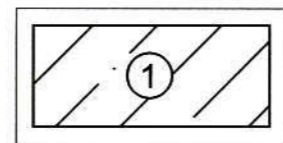


Земельный участок

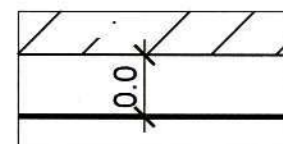
### Условные обозначения



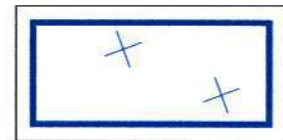
Границы земельного участка с номерами характерных точек



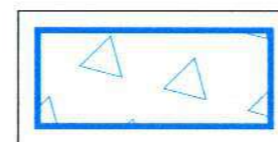
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории



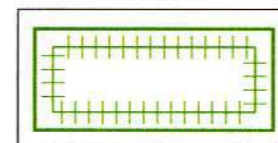
Минимальные отступы от границ земельного участка



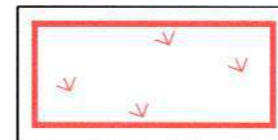
Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный»



Санитарно-защитная зона для объекта: «Торгово-выставочный комплекс «ООО «Донская транспортная компания» (61:44-6.3572)



Граница санитарно-защитной зоны ООО «Ростинвест», многофункциональный комплекс по продаже автомобилей



Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений; Зона №4 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО «Гео Плюс» в марте 2022 года.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону в сентябре 2023 года.

Утверждаю:  
 Директор Департамента  
 Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка от 19.09.2023 № РД-61-3-10-0-06-2023-1820-0



*Г.В. Мельников*  
 Г.В. Мельников

					Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону		
					Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ПД/8/5		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	Земельный участок по адресу:	
						г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, ул. Доватора (КН 61:44:0000000:996)	
						Стадия	Лист
							Листов
И.о.нач. отдела	Пенченко Е.М.				09.23	Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков	
Разработал	Лозгунова Н.К.				09.23	Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500	
Проверил	Иванченко А.В.				09.23		

Российская Федерация  
Администрация города Ростова-на-Дону  
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения  
города Ростова-на-Дону

344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 93, телефон (863) 210-88-99, факс (863) 210-88-90

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

13.09.2022

№132/22/214

На организацию (устройство) присоединения (примыкания) к улично-дорожной сети города Ростов-на-Дону от земельного участка с КН 61:44:0000000:996, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора.

ООО «Донская  
транспортная компания»  
Освиной Л.В.

Организацию (устройство) присоединения (примыкания) необходимо выполнять в соответствии с требованиями по обеспечению безопасности дорожного движения, руководствуясь соответствующими нормативными и правовыми актами, действующими на момент проектирования и реализации объекта.

Технические характеристики и параметры присоединения (примыкания) необходимо принять следующие:

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1.	Ширина	По расчету, исходя из назначения и предполагаемого использования по схеме движения на период эксплуатации, но не менее 3,0 м
2.	Радиус закруглений	Выполнить по расчету (границу между проезжей частью и тротуаром, в месте организации примыкания, выделить конструктивно пониженным бортовым камнем)
3.	Тип дорожной одежды / вид покрытия	Капитальный / усовершенствованный

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 (переустройства) присоединения (примыкания);

- при принятии проектных решений при разработке схемы организации (переустройства) присоединения (примыкания) предусмотреть организацию движения пешеходов по конструктивно выделенному тротуару, устройство которого необходимо выполнить в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016, СП 34.13330.2021, СП 59.13330.2020.

После выполнения работ по организации (переустройству) присоединения (примыкания) получить в Департаменте автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону справку о его соответствии согласованной схеме организации (переустройства) присоединения (примыкания), обеспечить наличие, исправную работу и соответствие установленным нормам, установленных технических средств регулирования дорожного движения.

Данные технические условия устанавливают исключительно технические требования к характеристикам и параметрам присоединения (примыкания) и не являются разрешительным документом на использование земельного участка (участков), снос зеленых насаждений, демонтаж и переустройство, инженерных коммуникаций, опор и т.д.

Срок действия данных технических условий

2 года

Заместитель директора

Н.А. Тамразян





**АГЕНТСТВО ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ**

**ИП ПРИХОЖЕНКО АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ**

344034, г. Ростов-на-Дону, ул.Рельефная, 30 тел. факс: (863) 224-01-29 ; (928)227-61-58

ОГРНИП 313619405800048 ИНН 616202089220

ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"

к/с № 30101810560150000061 БИК 046015061 р/с 40802810995250002244

E-mail: [genplanrgp@mail.ru](mailto:genplanrgp@mail.ru)

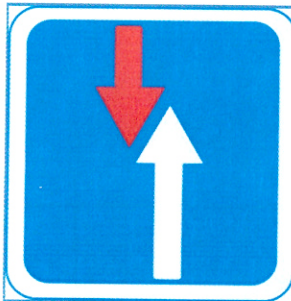
**ПРОЕКТИРУЕМ С 2000 г.**

**«Торгово-выставочный комплекс по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный  
участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996»**

**50-22-ОДД**

Ростов-на-Дону

2022 г.



**АГЕНТСТВО ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ**

**ИП ПРИХОЖЕНКО АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ**

344034, г. Ростов-на-Дону, ул.Рельефная, 30 тел. факс: (863) 224-01-29 ; (928)227-61-58

ОГРНИП 313619405800048 ИНН 616202089220

ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"

к/с № 30101810560150000061 БИК 046015061 р/с 40802810995250002244

E-mail: [genplanrgp@mail.ru](mailto:genplanrgp@mail.ru)

ПРОЕКТИРУЕМ С 2000 г.

Схема организации дорожного движения для объекта  
«Торгово-выставочный комплекс по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный  
участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996»

50-22-ОДД

ИП Прихоженко А.Ю.



Ростов-на-Дону

2022 г.

# Ситуационный план



## ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество		
			Всего	1 этап	2 этап
1	Устройство покрытий:				
	- типа А1	м <sup>2</sup>	45		
	- типа А1	м <sup>2</sup>	85		
	- типа Т1	м <sup>2</sup>	710		
2	Установка бортового камня:				
	- типа БР 100.30.15	п.м	63		
	- типа БР 100.20.8	п.м	230		
3	Средства организации дорожного движения		см. лист 2		

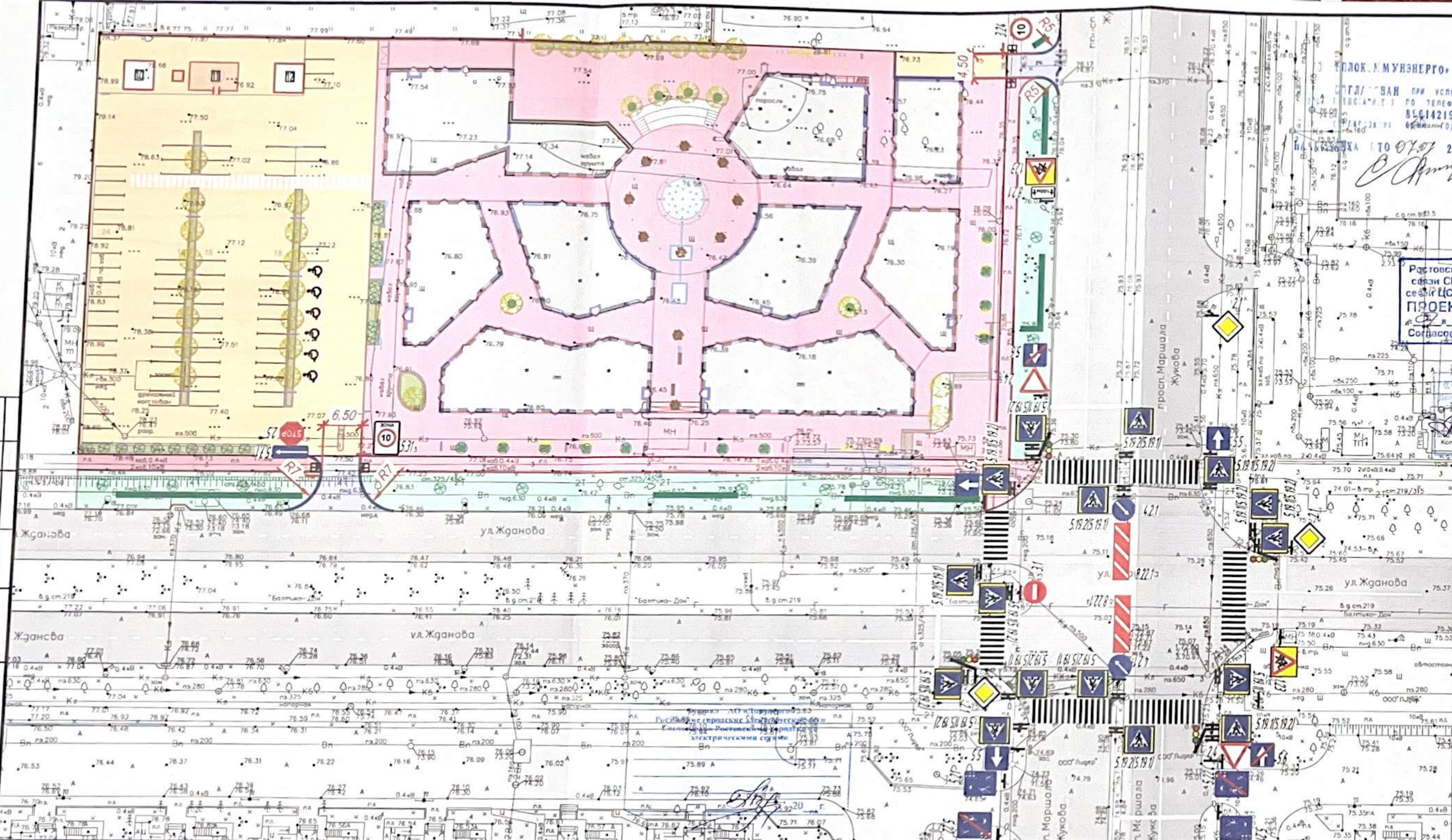
1. Чертежи настоящего раздела разработаны на топографической основе М1:500.
2. Условные обозначения соответствуют ГОСТ 21.204-93 и на чертежах комплекта не приводятся.

## ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

№ листа	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	План расположения средств ОДД, М1:500	
3	Конструкции дорожных одежд	

ИП 50-22-ОДД											
Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996											
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
ГИП				Прихоженко	2022						
Разраб.				Прихоженко	2022						
Схема организации дорожного движения (организация примыкания)					<table border="1"> <thead> <tr> <th>Стадия</th> <th>Лист</th> <th>Листов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	3
Стадия	Лист	Листов									
П	1	3									
Общие данные					ИП Прихоженко А.Ю.						

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



АО «Ростовводоканал»  
«СОГЛАСОВАНО»  
(для проектов)

Водоканал  
Сети водоснабжения  
Сети канализации

01.08.2023

Ростовский региональный центр связи СП Ростовской дирекции связи ЦСС филиал ОАО «РЖД»  
ПРОЕКТ СОГЛАСОВАН  
01.08.2023

Фирма ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» и «Ростов-на-Дону»  
1. За 3 дня до начала работ вывешивать предупреждающие знаки 5.19.25.19.1  
2. При организации работ на проезжей части вывешивать дорожные знаки 5.19.25.19.1

«СОГЛАСОВАНО»  
При производстве работ вывешивать предупреждающие знаки 5.19.25.19.1

СОГЛАСОВАНО  
Кабельный разрыв  
ПАО «РОСТЕЛЕКОМ»  
НЕУ  
Работы разрешены без вывешивания предупредительных знаков 5.19.25.19.1

Условные обозначения

- Дорожные знаки
- Стойки дорожных знаков проектируемые
- Стойки дорожных знаков существующие
- Проектируемый бортовой камень БР 100.30.15
- Пониженный бортовой камень БР 100.30.15
- Граница земельного участка
- Рядовая посадка кустарника
- Существующая проезжая часть
- Проектируемые проезды, парковки
- Существующий тротуар
- Проектируемый тротуар
- Проектируемая рама для МГН

Спецификация средств организации дорожного движения

N n/n	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Дорожные знаки II типоразмера	шт.	4
Приоритета:			
Движение без остановки запрещено			
Запрещающие:			
Ограничение максимальной скорости 324			
Особых предписаний			
Выезд на дорогу с односторонним движением 5.7.1			
Зона с ограничением максимальной скорости 5.31			

ПАО «Ростелеком»  
Фирма  
ИП Прихоженко А.Ю.  
Адрес: ул. Монастырский пер. 4  
г. Ростов-на-Дону, 344001  
т/ф: 2831001  
СОГЛАСОВАНО ПРИ УСЛОВИИ:  
Работы в охранной зоне линий и сооружений связи производить только в присутствии представителя филиала без применения землеройной техники.  
Ответственный за согласование:  
ИП Прихоженко А.Ю.  
01.08.2023

01.08.2023  
ПАО «Ростовская транспортная компания»  
ПРОЕКТ СОГЛАСОВАН  
01.08.2023

1. Схема разработана на основании технических условий № 132/22/214 от 13.09.2022 г. выданных Департаментом АДИОДД.
2. Все работы по устройству покрытия и установке средств организации дорожного движения выполняются в соответствии с действующими нормами.
3. При производстве работ обеспечить сохранность инженерных коммуникаций и покрытий автомобильной дороги.
4. В случае необходимости переустройства инженерных коммуникаций запросить соответствующие технические условия.
5. Дорожные знаки должны соответствовать ГОСТ 52290-2004.

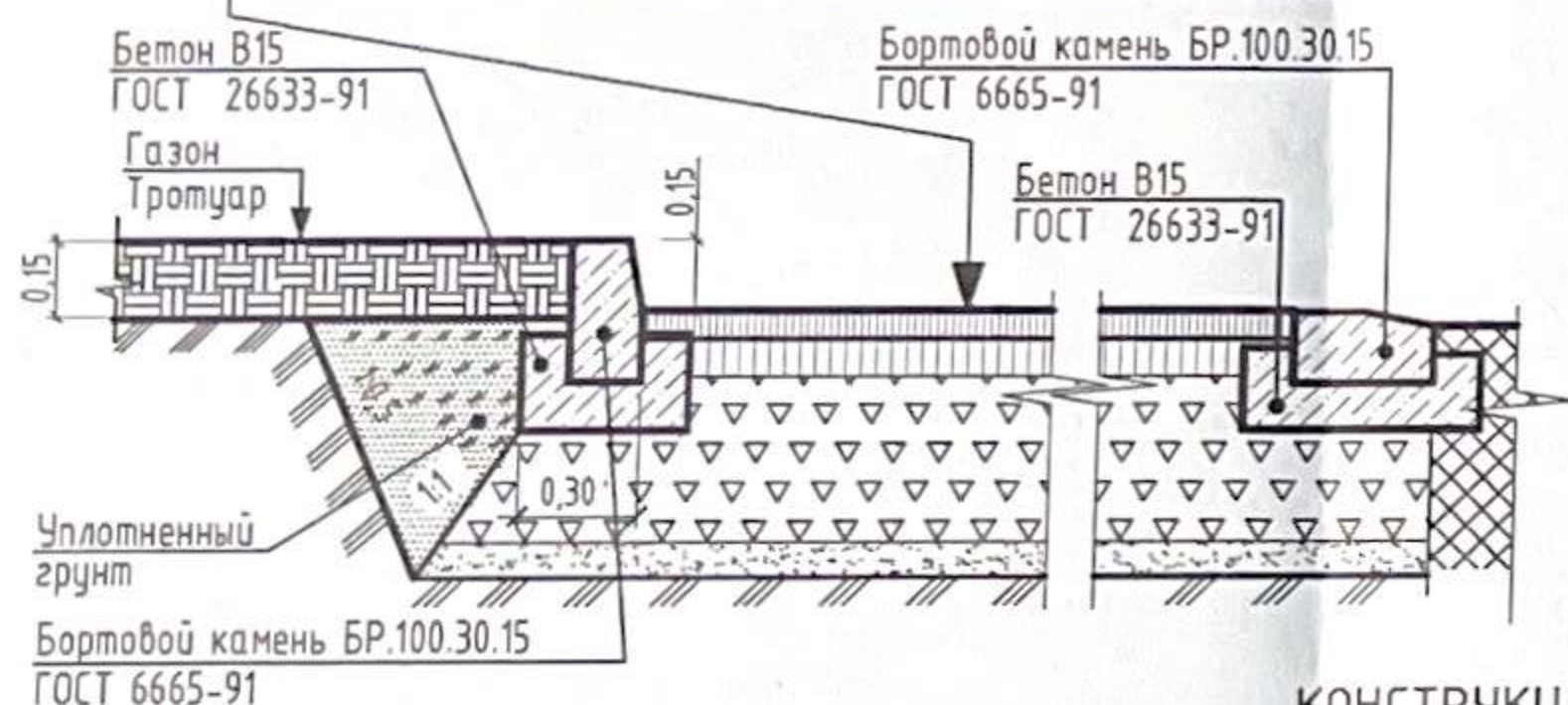
Изм.		Кол-во	Лист	№ док.	Повлился	Дата	ИП 50-22-ОДД		
Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 6144.0000000.996							Статус	Лист	Листов
ГИП	Прихоженко					2022	П	2	
Разраб.	Прихоженко					2022			
Схема организации дорожного движения (организация примыкания)									
План расположения средств ОДД М1500									ИП Прихоженко А.Ю.



## КОНСТРУКЦИИ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД

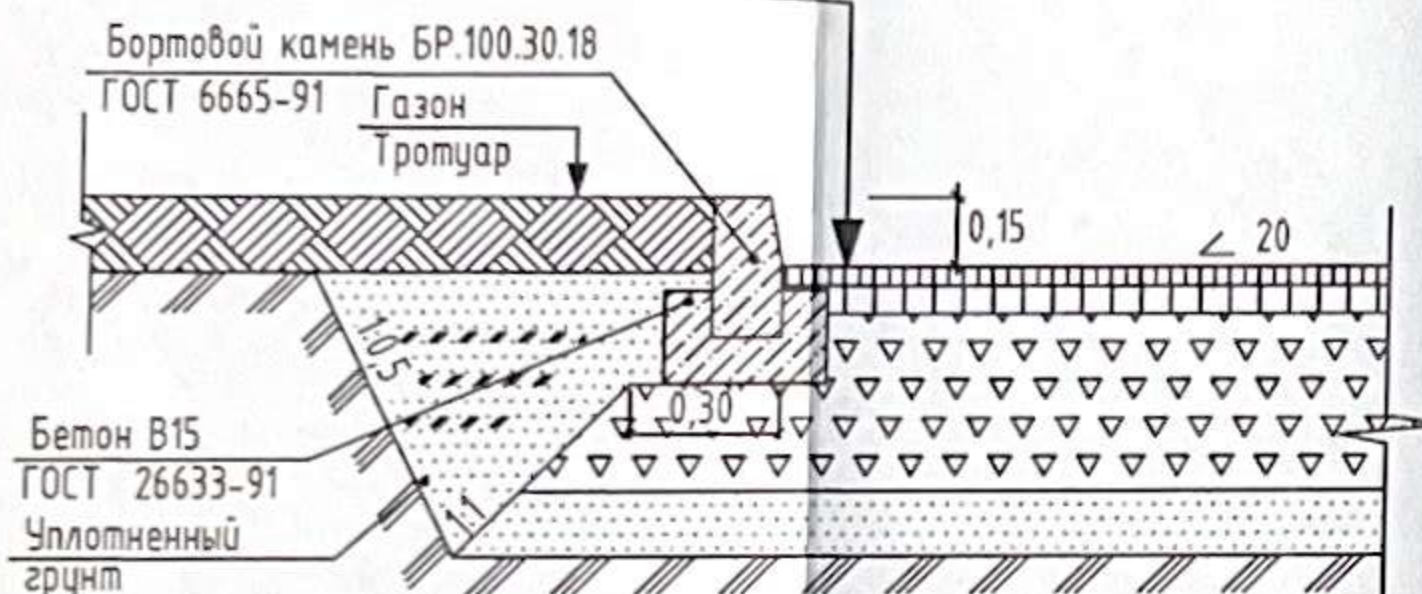
### Тип А1

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки I по ГОСТ 9128-97	- 0,05 м
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки II по ГОСТ 9128-97	- 0,07 м
Фракционированный щебень (фр. 40 - 80) М800 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки	- 0,35 м
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-93	- 0,10 м
Грунт уплотненный	



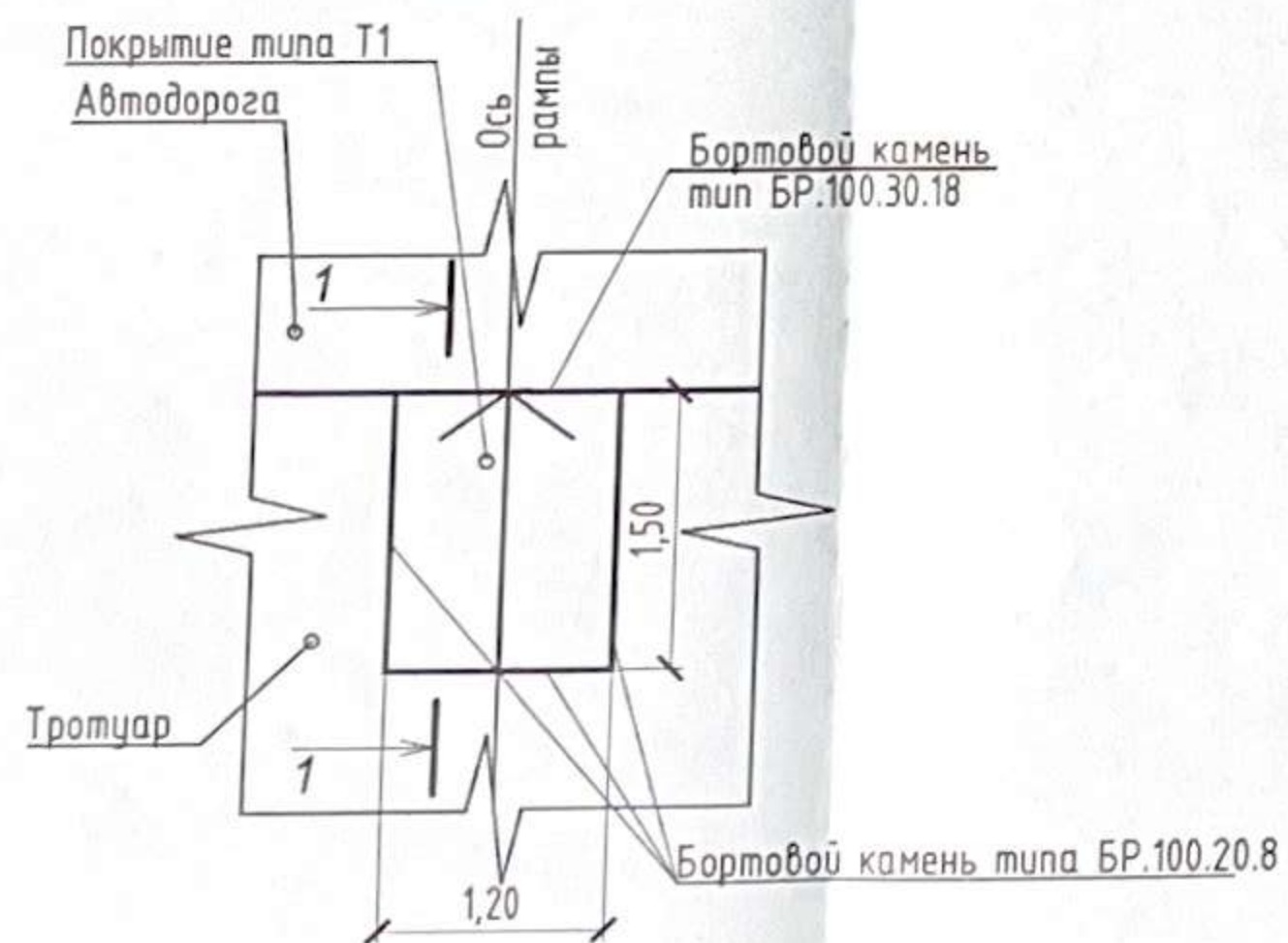
### Тип А2

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки I по ГОСТ 9128-97	- 0,04 м
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки II по ГОСТ 9128-97	- 0,06 м
Фракционированный щебень (фр. 40 - 80) М800 по ГОСТ 8267-93, уложенный по принципу заклинки	- 0,34 м
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-93	- 0,10 м
Уплотненный грунт	

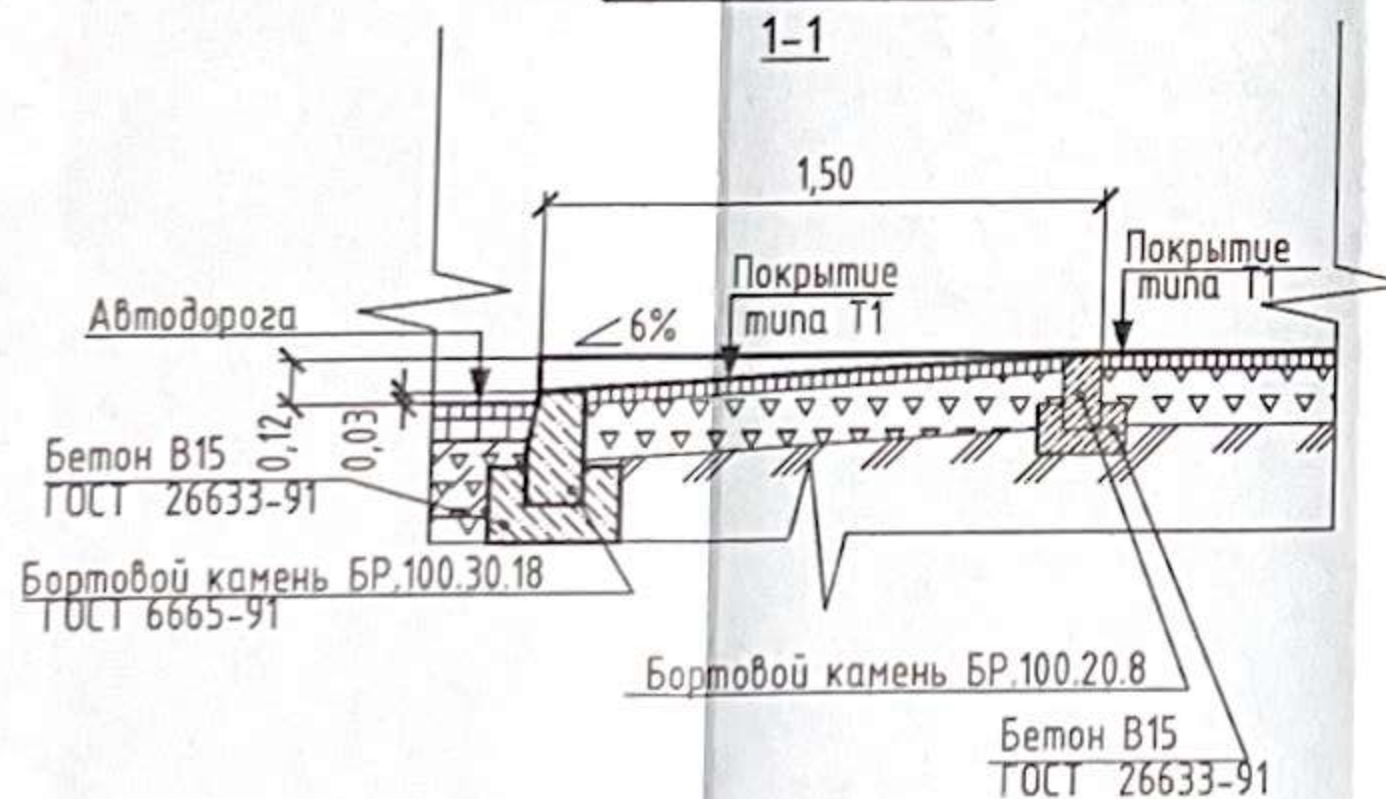


## КОНСТРУКЦИЯ РАМПЫ ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

### ПЛАН. М 1:50



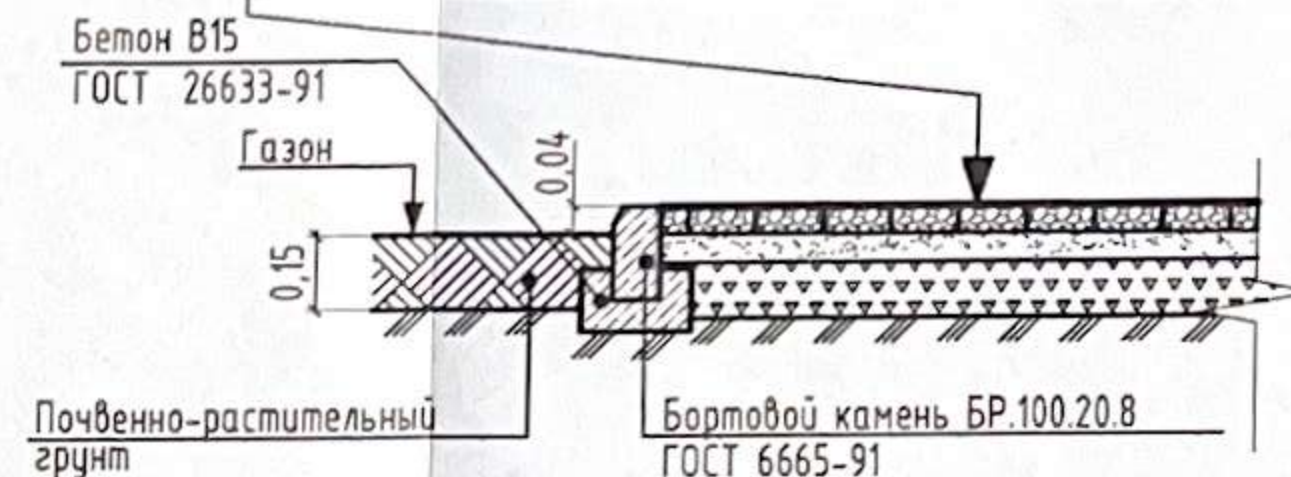
### РАЗРЕЗ. М 1:25



## КОНСТРУКЦИЯ ТРОТУАРА

### Тип Т1

Бетонная плитка ЭДД 1.6 по ГОСТ 17608-91	- 0,06 м
Выравнивающий слой	
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-93	- 0,04 м
Щебень непрерывной granulometрии, зерновой состав С6 М 600 по ГОСТ 25607-94	- 0,12 м
Геотекстиль плотностью 300-350 г/м2 1 слой	
Песок природный крупный по ГОСТ 8736-93	- 0,25 м
Уплотненный грунт	



1. Конструкции покрытий автодорог приняты на основании «Типовых конструкций дорожных одежд городских дорог» (Минжилкомхоз, 1984 г.) с учетом применения современных строительных материалов и практики строительства в г. Ростов-на-Дону.
2. Расчет конструкций дорожной одежды выполнен по ОДН 218.052-2002.
3. Конструкция покрытия типа А1 применяется для строительства примыкания с проспекта Маршала Жукова, А2 - для примыкания с улицы Жданова, Т1 - для строительства тротуаров.
4. Возвышение бортового камня над покрытием проезжей части автодороги по краям основной проезжей части автодороги - 0,15 м;
5. Укладка покрытий автодорог должна производиться в полном соответствии с С77 78.13330.2012 «Автомобильные дороги».

ИП 50-22-ОДД

Торгово-выставочный комплекс по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, земельный участок  
с кадастровым номером 61:44-0000000-996

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Прихоженко			2022	Схема организации дорожного движения (организация примыкания)	П	3
Разраб.		Прихоженко			2022			
Конструкции дорожных одежд							ИП Прихоженко А.Ю.	

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

г. Ростов-на-Дону

01 апреля 2023г.

**Общество с ограниченной ответственностью «РостИнвест»**, ОГРН 1076168002558, ИНН 6168016442, КПП 616801001, адрес юридического лица: 344103, г.Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259, в лице генерального директора Черноивановой Е.Е., действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ДОНСКАЯ ТРАНСПОРТНАЯ КОМПАНИЯ»** (сокращенное наименование: ООО «ДТК»), ОГРН 1186196014234, ИНН 6164121005, КПП 616401001, адрес юридического лица: 344082, г. Ростов-на-Дону, Привокзальная площадь, здание 3 (три) А, ком. 29 (двадцать девять), в лице генерального директора Основвиной Лидии Валентиновны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Употребляемые термины:

Территория парковки - **69 (шестьдесят девять) парковочных мест**, расположенных на земельном участке, кадастровый номер 61:44:0070501:18, по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259.

Парковочное место – специально обозначенное разметкой и дорожными знаками место на парковке, предназначенное для временного размещения одного транспортного средства.

Паркование – размещение транспортного средства на парковочном месте.

1.2. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование (аренду) **69 (шестьдесят девять) парковочных мест**, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0070501:18, по адресу: **Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 259**, для размещения автомобилей сотрудников и посетителей объекта «Торгово-выставочный комплекс по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:996» (далее – **«Объект»**), а Арендатор обязуется оплатить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

1.3. Схема расположения парковочных мест согласована Сторонами в Приложении № 1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Общество с ограниченной ответственностью «РостИнвест» является собственником земельного участка с кадастровым номером 61:44:0070501:18, запись в ЕГРН № 61-61-01/996/2010-555 от 10.02.2011 года.

1.5. Временной режим размещения автомобилей на парковочных местах - круглосуточно.

1.6. Настоящий договор не является и не содержит в себе элементов договора хранения или иного договора, в соответствии с условиями которого на Арендодателя может быть возложена ответственность за сохранность транспортных средств или иного имущества (в том числе находящегося в оставленных на парковке транспортных средствах).

1.7. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора парковочные места не заложены, под арестом не состоят и не обременены никакими другими обязательствами.

1.8. Передаваемые в аренду парковочные места находятся в удовлетворительном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым парковочным местам.

## 2. СРОК АРЕНДЫ И ПЕРЕДАЧА ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

2.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания, действует бессрочно, при этом настоящий договор не может быть прекращен (досрочно расторгнут) ранее истечения 1 (Одного) календарного года с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

2.2. Передача парковочных мест Арендодателем Арендатору осуществляется Арендодателем в дату подписания настоящего Договора – 01.04.2023г. На момент передачи парковочные места находятся в состоянии, пригодном для их нормальной эксплуатации. Арендатор ознакомлен с состоянием парковочных мест, и оно соответствует требованиям Арендатора. Арендатор не имеет претензий к состоянию парковочных мест. Настоящий пункт имеет силу акта приема-передачи.

2.3. В случае прекращения настоящего договора (досрочное расторжение настоящего договора) Арендатор обязан возвратить парковочные места Арендодателю по акту сдачи – приемки в дату его прекращения.

2.4. Настоящий договор не подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору составляет 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

3.2. Арендная плата оплачивается Арендатором ежеквартально, не позднее 30 (Тридцатого) числа последнего месяца квартала путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Обязательство Арендатора по оплате услуг считаются исполненными в день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Предоставить Арендатору возможность использовать парковочные места сотрудниками и посетителям в количестве 69 (шестьдесят девять) штук в соответствии с их разрешенным использованием.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. Осуществлять контроль за использованием парковочных мест Арендатором в соответствии с их разрешенным использованием (п.1.2. настоящего договора) и за соблюдением Арендатором положений Договора.

4.2.2. Требовать у Арендатора предоставления платежных документов, подтверждающих своевременность внесения арендной платы.

4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. До момента заключения настоящего договора ознакомиться с содержанием и условиями настоящего договора, правилами пользования парковкой.

4.3.2. Использовать парковочные места в соответствии с их разрешенным использованием (п.1.2. настоящего договора);

4.3.3. Своевременно, в порядке, на условиях и в сроки, установленные настоящим договором вносить плату за предоставленные места.

4.3.4. Выполнять обязанности, вытекающие из договорных отношений и предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.3.5. Обеспечить отсутствие мусора на занимаемом парковочном месте.

4.3.6. Не допускать на территории парковки вытекания топлива, масла, тормозной жидкости или антифриза. Очистка территории парковки от эксплуатационных жидкостей и/или топлива осуществляется Арендатором самостоятельно за счет собственных средств.

4.3.7. Содержать парковочное место в надлежащем порядке, не совершать незаконных и иных действий, способных вызвать повреждение территории парковки, а также расположенных в ней инженерных коммуникаций и транспортных средств третьих лиц.

4.3.8. В случае прекращения настоящего договора, в том числе в случае его досрочного расторжения, в последний срок действия настоящего договора освободить территорию парковки.

4.3.9. Не размещать и не хранить на территории парковки и на парковочном месте имущество, как связанное с эксплуатацией транспортного средства, так и личное.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Арендатором установленных сроков внесения платежей по настоящему договору, Арендодатель вправе взыскать пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

#### **6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОСВОБОЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

6.1. Настоящий договор прекращается в следующих случаях:

- досрочного расторжения настоящего договора;
- иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- в результате правомерного одностороннего отказа Арендодателя от дальнейшего исполнения настоящего договора.

6.3. Арендодатель вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего договора в следующем случае:

(а) просрочки оплаты Арендатором Арендной Платы на срок более 3-х (Трех) месяцев от установленного срока оплаты. (Данное условие действует без ущерба для всех остальных прав Арендодателя).

6.4. Арендодатель, решив воспользоваться предоставленным ему правом одностороннего отказа от дальнейшего исполнения настоящего договора, должен письменно уведомить Арендатора о своем отказе в срок, не менее чем 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого прекращения настоящего договора. Уведомление о таком отказе должно быть мотивированным и содержать указание об основании для отказа.

6.5. В случае досрочного прекращения настоящего договора Арендная Плата и иные платежи, предусмотренные настоящим договором, подлежат оплате Арендатором до даты возврата Арендодателю парковочных мест по акту сдачи-приемки.

6.6. В Дату досрочного прекращения настоящего договора, в том числе по соглашению Сторон Арендатор обязан:

- (а) подписать Акт сверки взаиморасчетов и погасить, в случае выявления, существующие задолженности;

- (б) освободить парковочные места и вывезти с них все свое имущество;
- (в) передать парковочные места Арендодателю по акту сдачи – приемки в состоянии, в котором они были переданы Арендатору в аренду (но с учетом степени нормального износа).

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все изменения и дополнения к Договору аренды будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны Сторонами в установленном законом порядке.

7.2. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются путём переговоров. Срок направления ответа на претензию – 7 (семь) дней с момента ее получения адресатом. Если стороны не придут к соглашению, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ростовской области.

7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Стороны согласовали, что любая корреспонденция (в т.ч. документы, сообщение, уведомления, извещения, требования, запрос) считается переданной Стороной настоящего договора в адрес другой Стороны и полученной адресатом:

а) в дату, указанную на копии корреспонденции Стороной настоящего договора (ее представителем или уполномоченным лицом) при вручении корреспонденции (в том числе при вручении корреспонденции, направленной с нарочным);

б) в дату, указанную в уведомлении о вручении корреспонденции, направленной по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении;

в) в дату отказа Стороны настоящего договора от получения направленной корреспонденции, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

г) в дату, на которую корреспонденция, (направленная по почте заказным почтовым отправлением, с уведомлением о вручении по адресу, указанному Стороной в разделе Предварительного договора «Адреса, реквизиты и подписи Сторон»), не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (согласно информации, полученной отправителем сообщения от организации почтовой связи);

д) в дату передачи сообщения иным способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по настоящему договору.

7.5. В случае изменения банковских или почтовых реквизитов Стороны обязаны письменно, в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить об этом друг друга с указанием произведенных изменений.

7.6. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «РостИнвест»

344103, г.Ростов-на-Дону

ул. Доватора, 259

ОГРН 1076168002558

ИНН 6168016442

КПП 616801001

р/с 40702810926100432746

в Южном филиале АО «Райффайзенбанк»

БИК 040349556

к/с 30101810900000000556

Генеральный директор

Черноivanова Е.Е./

### АРЕНДАТОР:

ООО «ДТК»

344082, г. Ростов-на-Дону,

Привокзальная площадь, здание 3 А, ком. 29

ИНН 6164121005 КПП 616401001

ОГРН 1186196014234

Р/с 40702810452090008110

Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк

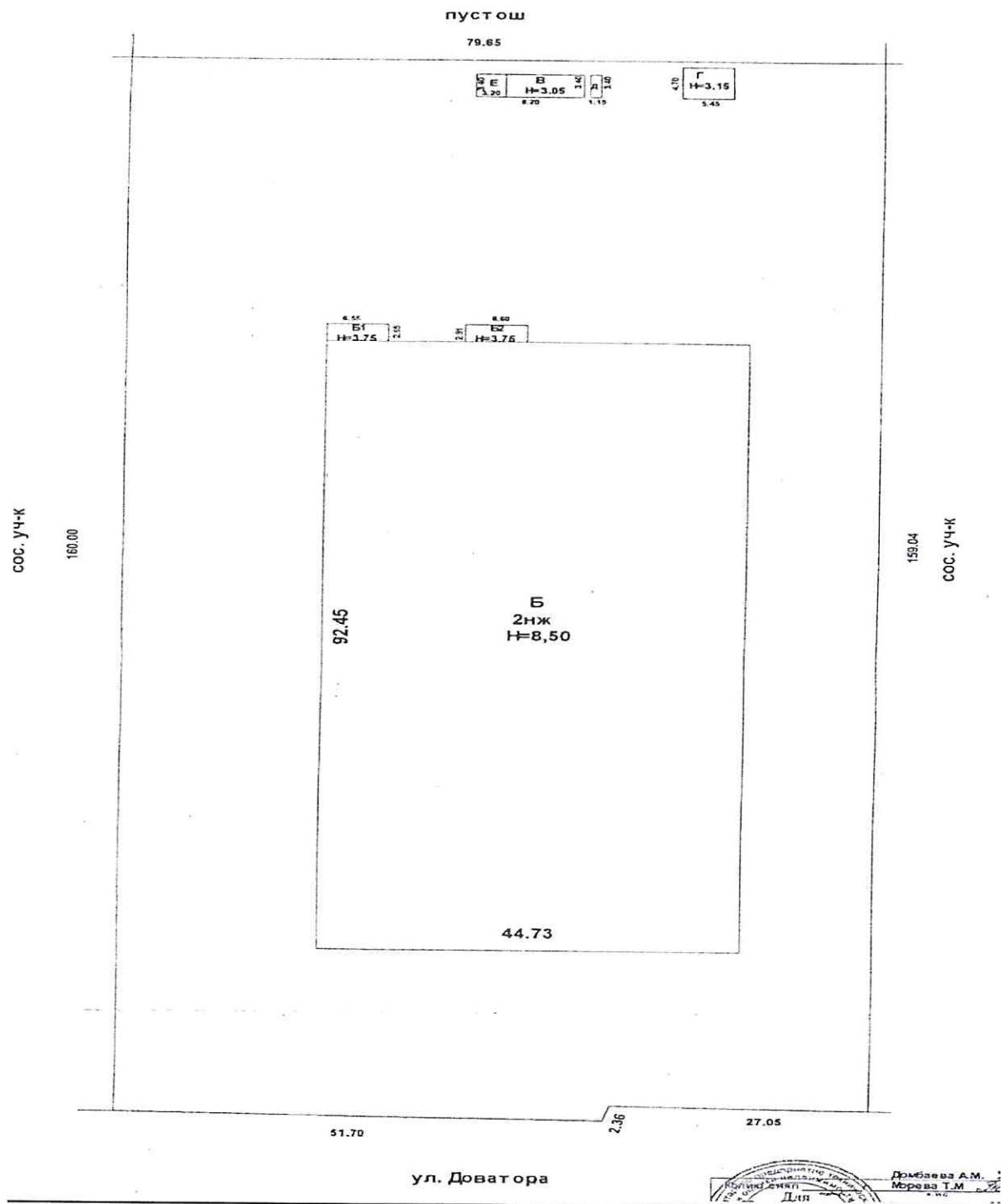
К/с 3010180600000000602

БИК 046015602

Генеральный директор ООО «ДТК»

Основина Л.В./

СХЕМА  
расположения парковочных мест



Настоящее приложение Сторонами Договора аренды согласовано.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО «РостИнвест»

Генеральный директор

*Черноivanова Е.Е.*  
/Черноivanова Е.Е./



**АРЕНДАТОР:**

ООО «ДТК»

Генеральный директор ООО «ДТК»

*Основа Л.В.*  
/Основа Л.В./

