

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

Многоквартирная жилая застройка  
в районе ул. Малиновского, 33 б в г. Ростове-на-Дону

«Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и  
гаражом в районе ул. Малиновского 33.б» (поз. 1-4)

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-4-ПЗУ

г. Ростов-на-Дону  
2023г

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	

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

Многоквартирная жилая застройка  
в районе ул. Малиновского, 33 б в г. Ростове-на-Дону

Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и  
гаражом в районе ул. Малиновского 33.б» (поз. 1-4)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/21-4-ПЗУ



Директор ООО «АПМ «Зодчий»

Сивцов В.А.

Главный инженер проекта

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Chief Engineer of the project.

Корнелио В.Э.

г. Ростов-на-Дону  
2023г.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Обозначение	Наименование	Лист
06/21-4-ПЗУ.С	Содержание раздела	
06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	
	а) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
	а (1)) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации	
	в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
	д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	ж) Описание решений по благоустройству территории	
	з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения	
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	
	к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	

Создано			



Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06/21-4-ПЗУ-С

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Составил	Шубин		10.23
ГИП	Корнелио		10.23
Н. контр.	Корнелио		10.23

Содержание раздела

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

ООО  
«АПМ «Зодчий»

Прилагаемые документы:	
06/21-4-ПЗУ	<b>Графическая часть</b>
Лист-1	Общие данные. Ситуационный план
Лист-2	Разбивочный план. М 1:500
Лист-3	План организации рельефа. М 1:500
Лист-4	План земляных масс. М 1:500
Лист-5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500
Лист-6	План благоустройства территории. М 1:500
Лист-7	План покрытий и озеленения. М 1:500
Лист-8	Узлы покрытий М 1:25
Лист-9	Схема организации дорожного движения
Лист 10	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-4-ПЗУ-С						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Данный раздел проектной документации на строительство объекта в многоквартирной жилой застройке в районе ул. Малиновского, 33 б: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского, 33 б» (поз.1-4) разработан в соответствии с требованиями:

1. Нормативных документов:

-«Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 года №605 (в ред. с изм. на 25.04.2023).

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

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений». (в ред. от 10.07.2022 с изм.1,2,3).

-СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», раздел 5 «Требования к земельным участкам».

-Технологические регламенты о требованиях пожарной безопасности.

2. Проект выполнен на основании:

-Документации по планировке территории, выполненной проектной организацией ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д».

-Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, об утверждении документации по планировке территории.

-Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.05.2023.

-Выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером КН:61:44:0073002:3540, площадью 6000,00 кв. м.

-Технического отчета по определению планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского, 33б в г. Ростове-на-Дону» за № Б-22-1556, выполненного ООО «ЮГЕО» в сентябре 2022 года.

-Заключения МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/418/607 от 13.09.2022 г.

-Технического отчета 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГЕО» в январе 2023 года.

-Топографической съемки, выполненной ООО «ЮГЕО» в январе 2023 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.01.2023 г.

-Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполненного ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 года.

-Письма Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (Минприроды Ростовской области) за №28.3-3.3/1054 от 05.03.2022 г.

Согласовано				

Взам.инв. №	
Подпись и дата	

Инв. № подл.					

06/21-4-ПЗУ-ТЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Шубин			10.23
ГИП		Корнелио			10.23
Н. контр.		Корнелио			10.23
Текстовая часть					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	26
ООО «АГМ «Зодчий»					

-Письма Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/3838 от 17.10. 2022 г.

-Письма Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/4480 от 28.11. 2022 г.

-Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-10692 от 08.12.2021 г.

-Технических условий на инженерное обеспечение проектируемого объекта.

-Специальных технических условий (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-4), согласованных заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 25.10.2023 № ИВ-203-4546, протокол №11 от 23.10.2023) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 13.11.2023 № 4956-Р/2023).

3. Настоящим проектом предусматривается:

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

-выполнение вертикальной планировки территории с целью обеспечения поверхностного водоотвода;

-благоустройство территории.

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

Освоение и застройка участка с элементами благоустройства, представленного под строительство объекта: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33б» (поз.1-4), выполняется на земельном участке, образованном в рамках документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

Земельный участок находится в Советском районе города Ростова-на-Дону. Кадастровый номер земельного участка КН:61:44:0073002:3540. Площадь участка -6000,00 кв. м.

Существующее окружение участка представлено:

-с севера – с улицей местного значения ул. Жданова;

-с запада – с земельным участком с КН:61:44:0073002:3541, образованном в рамках ППМ, под размещение многоквартирного жилого дома поз.1-5 (перспективная застройка); -с земельным участком с условным номером ЗУ:13, образованном в рамках ППМ под размещение трансформаторной подстанции (поз.1-11);

-с юга – с земельным участком с условным номером ЗУ:13, образованном в рамках ППМ под размещение трансформаторной подстанции (поз.1-11); - публичный сервитут земельного участка с условным номером С4, образован в рамках ППМ, предназначенный для устройства внутриквартального проезда проектируемой жилой застройки и прокладки инженерных сетей;

-с востока – с земельным участком с КН:61:44:0073002:3539, образованном в рамках ППМ, под размещение многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки с дошкольными образовательными организациями и гаражом (поз.1-3).

По данным технического отчета 06К-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года, земельный участок свободен от застройки и инженерных коммуникации.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

Согласно письму Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.2.1/4480 от 28.11. 2022 г., зеленые насаждения на земельном участке отсутствуют.

По данным технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполненного ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 г., в геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен на плиоценовой террасе р. Дон. Рельеф участка спокойный. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 72,73 (северо-восточная сторона участка) до 72,14 (юго-западная сторона участка). Грунтовая вода при бурении скважин установилась на глубине 2,40 - 6,20 м., от поверхности естественного (сложившегося) рельефа. Колебания УГВ находятся в пределах амплитуды сезонных колебаний 1,0...1,50 м. На территории участка, разведанных и эксплуатируемых месторождений полезных ископаемых нет. Площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов - суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), растительный грунт на ней отсутствует. Тип грунтовых условий по просадочности -I (первый)).

Согласно письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-10692 от 08.12.2021 г., на земельном участке охраняемые объекты археологии и объекты культурного наследия отсутствуют, земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

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

Земельный участок включен в систему улично-дорожной сети города. В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана города Ростова-на-Дону, основные транспортные связи проектируемой площадки строительства с городом осуществляются:

- с севера - ул. Доватора, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения; -ул. Жданова, являющейся улицей местного значения
- с востока - ул. Малиновского, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;
- с запада - пер. Зарядный, являющейся улицей местного значения.

Согласно «Схеме зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону» из состава Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок входит в состав территории, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В соответствии с в Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне ОЖ-8/4 - зона общественно-жилой застройки. Обоснование соответствия планируемых параметров земельного участка, предоставленного под размещение объекта капитального строительства: «Многokвартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33 б в г. Ростове-на-Дону» (поз.1-4) требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

## **А (1)) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.**

Согласно градостроительному плану земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0 от 18.05.2023, выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, для размещения объекта капитального строительства, на отведенном земельном участке, площадью 6000,00 м.кв., с кадастровым номером КН:61:44:0073002:3540 выделены особые условия использования территории:

### **-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)».**

Представлены:

-Заключение МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/418/607 от 13.09.2022 г.

-Технический отчет по определению планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского, 33б в г. Ростове-на-Дону» за № Б-22-1556, выполненного ООО «ЮжГео» в сентябре 2022 года.

Объект капитального строительства с координатами в системе ПЗ-90.02 в соответствии с отчетом № 22-1556, подготовленным ООО «ЮжГео», располагается вне зоны полос воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный).

На основании данных технического отчета за № Б-22-1556 получено заключение МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта строительства №77/418/607 от 13.09.2022 г.- объект с максимальной проектной абсолютной высотой в наивысшей точке 159,27 м (до верха молниеприемного устройства) при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 75.00 принятой проектом, (при отн. отм.0.000, соответствующей абс. отм.75.00 в соответствии с техническим отчетом № Б-22-1556 по определению координат высоты препятствий в системе ПЗ-90.02), не превышающей абсолютную высоту 165 м., как препятствие не оказывает влияния на безопасность полетов на аэродроме «Ростов-на-Дону (Центральный)».

Размещаемый объект - многоквартирный жилой дом, не предусматривает размещение радиотехнических и иных объектов, функционирование которых могут повлиять на безопасность полетов воздушных судов и создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме.

Согласно заключению в/ч 41497 № 77/418/607 от 13.09.2022 г. объект капитального строительства располагается в границах зоны с повышенными значениями уровня авиационного шума от воздействия шума авиационных двигателей при выполнении полетов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный) в следствии чего в проекте применены эффективные строительные материалы и конструкции с высокими шумоизоляционными характеристиками для наружных стен, в покрытии кровли (тепло-звукоизоляция), в том числе и для заполнения оконных проемов в наружных ограждающих конструкциях. Данные решения отражены в разделе 06/21-4-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4



**-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродрома - «Ростов-на-Дону «Северный».**

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео» земельный участок находится за пределами границ подзоны №3 аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» и соответственно в части ограничений установленных для данной подзоны не попадает.

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео» земельный участок находится за пределами границ подзоны №5 аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» Размещаемый на земельном участке объект капитального строительства не является опасным производственным объектом, определенным Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных процессов», функционирование которого может повлиять на безопасность полетов воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

**-Земельный участок расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».**

Размещаемый на земельном участке объект капитального строительства не предусматривает размещение производств, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно техническому отчету за № Б-22-1556, выполненному ООО «ЮжГео», земельный участок в части ограничений не попадает в границы приаэродромных территории и соответственно не находится в границах какой-либо подзоны аэродромов «Батайск», «Платов» (находится за пределами приаэродромных территорий). Расположение и максимальная высота проектируемого объекта капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродромов «Батайск», «Платов» и не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно чертежу градостроительного плана земельного участка и иных показателей, по приложению №1 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0:

**-Земельный участок, на котором предполагается строительство многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки (поз.1-4), находится в границах зоны №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.**

Согласно муниципальному правовому акту, устанавливающего требования к благоустройству территории «Правила благоустройства города Ростова-на-Дону», утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской думы от 24.10.2017 №398 (в действ. ред.), раздел 16, пункт 1.2.3, для зоны №3, требования предъявляемые к цветовому решению и отделке фасадов зданий не регламентируются. Цветовое решение и материалы фасадов приняты исходя из применяемых материалов и цветовой палитры комплексной жилой застройки в состав которой входит проектируемый объект капитального строительства. Разработка колористических решений проектируемого многоквартирного жилого дома (поз.1-4) данным разделом не предусматривается. Описание цветового решения и отделки фасадов проектируемого жилого дома приведены в разделе 06/21-4-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

**-Земельный участок, находится в границах территориальной зоны ОЖ.**

Земельный участок отведен под размещение здания жилого назначения, со встроено-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки. Обоснование соответствия планируемых параметров земельного участка требованиям градостроительного регламента

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
							5

территориальной зоны ОЖ, приведено в документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

**-Для земельного участка, с размещением объектов капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующего коду 2.6 (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)) установлен максимальный процент застройки подземными частями зданий - 85%.**

Площадь застройки земельного участка подземными частями здания, принятая проектом, в процентах от площади участка составляет 83,44%

**-Для земельного участка, с размещением объектов капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующего коду 2.6 (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)) установлен минимальный процент озеленения - 15%.**

Площадь озеленения (всего) земельного участка, принятая проектом, в процентах от площади участка составляет 16,21%.

**-Земельный участок покрывается публичным сервитутом, площадь -0,0287 га. (Информация о границах публичных сервитутов приведена в п.7 ГПЗУ)**

Публичный сервитут земельного участка, предназначенный для устройства проездов, а также для прокладки инженерных сетей жилой застройки, образован в рамках документации проекта планировки и проекта межевания территории, утвержденной Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361. Действие данного ограничения вступают в силу, после строительства и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства.

**Б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Проектируемый, на отведенном земельном участке, многоквартирный жилой дом не предусматривают размещение производств, требующих выделение санитарно-защитных зон в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные разрывы от проектируемых стоянок временного хранения автомобилей (гостевые стоянки) до нормируемых объектов (площадки благоустройства, окна жилых домов) согласно прим.11 к табл.7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 г.) не устанавливаются.

Санитарно-защитные разрывы от проектируемого въезда-выезда (рампа поз.1-4.1) в подземную встроено-пристроенную в жилой дом автостоянку до нормируемых объектов (окна встроенных офисных помещений на 1-ом этаже; окна жилых домов) согласно прим.4 к табл.7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 г.) не регламентируются.

Санитарно-защитный разрыв от проектируемого въезда-выезда (рампа поз.1-4.1 по ГП) в подземную встроено-пристроенную автостоянку до площадок благоустройства проектируемого жилого дома составляет 26, 00 м (не менее 15,0 м.), что не противоречит прим.4 к табл.7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 г.).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
							6

Санитарные разрывы от встроенных в секции жилого дома помещений мусорокамер до нормируемых объектов нормативными документами не регламентируется.

В настоящем проекте минимальное расстояние от открытой хозяйственной площадки ТБО с отдельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП) до окон проектируемого жилого дома составляет 14,00 м. Согласно СанПиН 2.1.3684-21, глава II, п.4 абзац 3 в случае отдельного накопления бытовых отходов, расстояние от открытых площадок ТБО до нормируемых объектов должно составлять не менее 8,0 м.

Расстояние от проектируемой трансформаторной подстанции (поз.1-11), расположенной в юго-западной части земельного участка до площадок благоустройства проектируемого жилого дома составляет не менее 10,0 м.

Вентиляционные шахты общеобменной вентиляции подземной автостоянки (работает постоянно-воздухообмен в помещении-удаление отработанных газов), размещены на кровле здания и подняты над кровлей на высоту не менее 2.0 м.

Шахты систем противодымной вентиляции подземной автостоянки (система противодымной вентиляции включается только при пожаре) размещены на территории двора. Верх шахт противодымной вентиляции, на которые установлены вентиляторы крышного типа с факельным выбросом (вертикальный выброс), находятся выше отметки земли на 2.5 метра. Противодымные системы вентиляции относятся к аварийным (включаются во время пожара) и не относятся к системам вентиляции, осуществляющими постоянный воздухообмен в помещениях. Расстояние от шахт систем противодымной вентиляции, расположенных на эксплуатируемой кровле пристроенной части подземной автостоянки, которые включаются и работают во время пожара, до открытых объектов (площадки благоустройства) не регламентируется. Расстояние от шахт систем противодымной вентиляции регламентируется до окон закрытых объектов, которыми являются помещения жилого дома. Шахты противодымной системы вентиляции удалены на расстоянии от окон проектируемого жилого дома не менее 15,0 метров (СП 7.13130.2013, п.7.11, п.п.(г)).

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

Для обеспечения правовых условий формирования данной территории, для размещения многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, градостроительный план земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0, подготовлен на основании:

-Документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361.

-Решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (в редакции с изменениями на 25.04.2023). «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

Согласно документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, иных показателей ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0 от 18.05.2023, приведенных в приложении № 1 (в части наименований встроенных помещений), на земельном участке проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки. Во

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-4-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома (код 2.6) проектом предусматривается размещение офисных помещений (код 4.1).

Планировочная организация и компоновка земельного участка -площадки строительства многоквартирного жилого дома (поз.1-4) выполнена с учетом:

- требований градостроительного плана земельного участка;
- сложившейся планировочной возможности -конфигурации и площади отведенного земельного участка;
- ориентации секций проектируемого жилого здания по условиям инсоляции;
- функционального зонирования территории площадки строительства;
- действующих технологических, санитарных, противопожарных требований.

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

На земельном участке размещается многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями, встроено-пристроенной одноуровневой подземной автостоянкой, элементы и площадки благоустройства.

Проектируемый, на земельном участке, многоквартирный жилой дом имеет Г-образную конфигурацию в плане, состоит из 3-х секций этажностью 25 этажей, размещен в северо-восточной части земельного участка. Секции жилого дома объединены в единый объем одним уровнем встроено-пристроенной подземной автостоянки. Кровля пристроенной части подземной автостоянки эксплуатируемая, частично образует внутренний двор жилого дома с размещением площадок благоустройства, стоянок автомобилей и устройства проездов. Основные входы на территорию двора, предусмотрены с северной стороны с пешеходных частей проектируемого тротуара через сквозную арку, предусмотренную в составе секции №1, и по открытой маршевой лестнице с южной стороны с пешеходных частей (тротуар) проектируемого внутриквартального проезда. Входы в жилую часть многоквартирного жилого дома организованы с территории внутреннего двора с южной и западной стороны. Входы в помещения коммерческого назначения (офисы) организованы с проектируемых тротуаров с северной, восточной и южной стороны земельного участка и территории внутреннего двора.

На территории внутреннего двора размещаются хозяйственная площадка (поз. ХП-1 по ГП) с отдельным накоплением ТБО, детская игровая площадка (поз. ПД по ГП), площадка для занятия спортом (поз. СП по ГП), площадки для отдыха взрослого населения (поз. ПО-1, ПО-2 по ГП). С западной и южной стороны жилого дома на территории внутреннего двора размещаются стоянки для временного хранения автомобилей жилого дома на 38 парковочных мест (гостевая стоянка -поз. Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, Р6 по ГП).

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

Для транспортного обслуживания проектом предусмотрено устройство проездов, которые соединены между собой в единую систему с проектируемыми внутриквартальными проездами, имеющими выезды на магистрали общегородского и районного значения.

Основные подъезды к встроенным в жилой дом объектам обслуживания (офисы) осуществляются:

- с южной стороны земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда шириной 6,0 метров (публичный сервитут земельного участка с условным номером С4, об-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-4-ПЗУ-ТЧ

Лист

8

разован в рамках ППМ, предназначенный для устройства внутриквартального проезда проектируемой жилой застройки и прокладки инженерных сетей);

-с западной и южной стороны территории внутреннего двора от проектируемого проезда шириной 6,0 метров.

Основной въезд на территорию двора осуществляется с северной стороны земельного участка через сквозной проезд (арку, высотой 4,50 м., с шириной проезда не менее 3,50 м), предусмотренной в составе секции №1 многоквартирного жилого дома. Проектируемый проезд имеет выезд на существующую улицу местного значения ул. Жданова. На организацию примыканий въездов (выездов) на территорию жилой застройки получены Технические условия от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022. Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ.

Для движения автотранспорта по территории земельного участка на эксплуатируемой кровле подземной встроено-пристроенной автостоянки предусмотрен двухполосный проезд с твердым покрытием шириной 6.0 м., заканчивающийся в тупиковой части разворотной площадкой 15,0x15,0 метров. Проезды на территории двора запроектированы с двух продольных сторон жилого дома (южная и западная сторона здания).

Въезд-выезд в подземную автостоянку осуществляется по закрытому прямолинейному двухпутному пандусу (поз.1-4.1 по ГП) с южной стороны земельного участка с отметки проезжей части проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участок с условным номером С4, образованный в рамках ПП и ПМ), имеющий выезд на пер. Зарядный.

Объем въездной рампы размещен с учетом санитарных разрывов до нормируемых объектов (площадки благоустройства) от въезда (выезда) в подземную автостоянку.

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

Вся свободная от застройки, проездов, дорожек и площадок территория внутреннего двора и прилегающая к зданию территория (в границах участка) озеленяется.

Планируемые параметры земельного участка, а также этажность, высота и габаритные размеры проектируемого здания приняты не выше значений, установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны и параметров приведенных в документации по планировке территории с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта, согласно требований и особых условий градостроительного плана земельного участка, а также требований СанПиН к инсоляции окружающей застройки:

-площадь застройки подземной части МКД составляет 5006,62 м2 (83,44%, что не более 85% по приложению №1 «Иные показатели» ГПЗУ);

-площадь застройки надземной части МКД составляет 2219,87 м2 (37,00%, что не более 38,3% от площади участка, отведенного под размещение МКД, по приложению №1 «Иные показатели» ГПЗУ);

-площадь площадок благоустройства в процентах от площади участка составляет 10,35 % (не менее 10%, ППМ);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
							9

-площадь озеленения (всего) земельного участка в процентах от площади участка составляет **16,21%** (не менее 15% - градостроительный регламент территориальной зоны ОЖ);

-площадь озеленения земельного участка под которой отсутствуют подземные части, в процентах от площади озеленения всего земельного участка, составляет **15,55%** (не менее 15% ПЗЗ г. Ростова-на-Дону, ст.25 п.5.2);

-этажность проектируемого здания, размещаемого на земельном участке, принята 25 этажей;

-максимальная высота здания (ПЗЗ г. Ростова-на Дону ст.25, п.п.4.1, 4.2) в метрах по вертикали от минимальной проектной отметки поверхности земли до наивысшей точки плоской кровли здания составляет: -от входов в здание 75,58 м., -от въезда в автостоянку - **77,33 м** (не более 80 метров согласно градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ);

-высота проектируемого здания в абсолютных отметках, принятая с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта при отн. отм.0.000, соответствующей абс. отм. 75.00, принятой проектом, составляет: - до верха конька крышной котельной 155,52 м., до верха молниеприемного устройства 159,27 м (не более 165,00 м -Заключение Войсковой части 41497 от 13.09.2022 № 77/418/607, о возможности размещения объекта на рассматриваемом участке при отн. отм.0.000, соответствующей абс. отм.75.00 в соответствии с техническим отчетом № Б-22-1556 по определению координат высоты препятствий в системе ПЗ-90.02).

Размещение и ориентация здания на генеральном плане, обеспечивают нормативную освещенность и нормативную продолжительность инсоляции всех квартир в проектируемом жилом доме и не нарушает нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир перспективной жилой застройки. Расчет инсоляции приведен в приложении №2 к разделу 06/21-4-АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

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

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

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

Генеральный план под размещение объекта капитального строительства решен с учетом противопожарных требований. Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин вокруг жилого дома, в части ширины и расстояний от проектируемого жилого дома до внутреннего края проездов, установки пожарной техники и возможности доступа пожарных команд в каждое помещение жилого дома, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области ([письмо от 25.10.2023 № ИВ-203-4546](#), [протокол №11 от 23.10.2023](#)) и [МИНСТРОЙ России \(письмо о согласовании СТУ от 13.11.2023 № 4956-Р/2023\)](#).

Согласно требованиям по пожарной безопасности к генеральному плану, представленных в СТУ, основной пожарный подъезд к жилому дому, предназначенный для установки пожарной техники запроектирован на территории двора с южной и западной продольных сторон многоквартирного жилого дома. Проезд принят шириной 6,0 метров с отступом от жилых секций здания до внутреннего края проезда 8,0 метров, заканчивается в тупиковой

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

части разворотной площадкой 15,0 x 15,0 метров. Проектируемый проезд имеет выезд через сквозной проезд (арку, высотой 4,50 м., с шириной проезда не менее 3,50 м), предусмотренной в составе секции №1 многоквартирного жилого дома, на существующую улицу местного значения ул. Жданова с северной стороны земельного участка.

Максимальная пожарно-техническая высота, проектируемого многоквартирного жилого дома, размещаемого на земельном участке, от уровня покрытий проезда для пожарных машин до низа окна верхнего жилого этажа не превышает 75 м.

Ввиду отсутствия противопожарного разрыва (менее 9,0 м) между наружными стенами проектируемой встроенно-пристроенной в жилой дом подземной автостоянки, возвышающихся выше планировочной отметки уровня земли (южная и западная сторона) и стенами проектируемой ТП (поз.1-11), согласно требованиям СТУ («Требования к генеральному плану» п.3.2) стены автостоянки, обращенные в сторону ТП выполнены противопожарными 1-го типа. Данное требование учтено в соответствующих разделах настоящей проектной документации. При этом, покрытие площадок благоустройства на расстоянии не менее 8,0 метров от наружных стен проектируемой ТП, размещенных на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, выполнено из негорючих материалов (тротуарная плитка). План покрытий приведен в графической части раздела 06/21-4-ПЗУ, лист 7.

Между проектируемым пандусом въезда в подземную автостоянку (поз.1.4-1 по ГП) и проектируемым жилым домом (поз.1-4) противопожарное расстояние не нормируется. Для этого, согласно требованиям СТУ (п.1, табл.2), стена пандуса въезда, обращенная в сторону жилого дома выполнена противопожарной 1-го типа с заполнением проемов въезда противопожарными воротами 1-го типа. Данные требования учтены в соответствующих разделах проектной документации.

Между проектируемым жилым домом (поз.1-4) и пандусом въезда в подземную автостоянку многоквартирного жилого дома (поз.1-3), размещенного с восточной стороны противопожарное расстояние не нормируется. Для этого, согласно требованиям СТУ (п.2, табл.2), в соответствующих разделах проектной документации, предусмотрено устройство дренчерной завесы на наружных стенах проектируемого жилого дома (секция 3):

-на восточной стене вдоль оси «ДДс» протяженностью не менее 12,0 метров и на южной торцевой стене вдоль оси «2с» протяженностью не менее 3,0 метров, начиная от юго-восточного угла. Дренчерная завеса выполняется на отм.+13.040 на высоте не менее 8,0 м и не более 12,0 м от максимальной поверхности уровня кровли пандуса въезда (выезда) в подземную автостоянку многоквартирного жилого дома (поз.1-3);

-на южной торцевой стене пристроенной надземной части на отм.-1.500 вдоль оси «1с» протяженностью 3,0 м и на восточной стене вдоль оси «ДДс» по всей длине пристроенной части в осях «1с-2с», начиная от юго-восточного угла в уровне ограждения кровли пристроенной части.

### Расчет автостоянок

Исходные данные для расчета приняты по технико-экономическим показателям, приведенными в разделе 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

Площадь квартир – 33261,42 м<sup>2</sup>. (по договору о долевом участии в строительстве квартиры сдаются в состоянии «стройвариант». Показатель приведен без учета отделки).

Жилищная обеспеченность (задание на проектирование) - 40 м<sup>2</sup>/чел.

Количество жителей - 832 чел.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-4-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Площадь встроенных помещений коммерческого назначения, размещенных в многоквартирном жилом доме: -офисов -1377,59 м<sup>2</sup>.

### Расчетные показатели

#### 1. Определение обеспеченности жилого дома автостоянками постоянного хранения.

Расчет выполнен для ОКС (код.2.6) характеристики которых утверждены проектом планировки территории, для типа жилого дома по уровню комфорта – «бизнес-класс», в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0 от 18.05.2023

-270 мест /1000 чел. (86%) -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), (максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)), из них **в том числе:**

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

$832 \times 0,270 = 225$  мест (в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), из них **в том числе** в границах земельного участка:

$$832 \times 0,135 = 113 \text{ мест.}$$

-45 мест /1000 чел. (14%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (максимальный уровень территориальной доступности не более 1500 м (по ППМ)):

$$832 \times 0,045 = 38 \text{ мест}$$

Всего по расчету для постоянного хранения требуется **263 места** (всего 100%).

#### 2. Определение обеспеченности жилого дома автостоянками временного хранения.

Расчет выполнен для ОКС (код.2.6) характеристики которых утверждены проектом планировки территории, для типа жилого дома по уровню комфорта – «бизнес-класс», в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0 от 18.05.2023.

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

$$832 \times 0,060 = 50 \text{ мест}$$

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

$$832 \times 0,028 = 23 \text{ места}$$

Всего по расчету обеспеченность автостоянками временного хранения автомобилей для жилого дома составляет **73 места** (всего 100%), в том числе общее количество мест для МГН на гостевой стоянке  $73 \times 0,1 = 8$  мест, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках -  $73 \times 0,05 = 4$  места. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевых стоянках.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-4-ПЗУ-ТЧ

Лист

12



### 3. Определение обеспеченности автостоянками встроено-пристроенных помещений коммерческого назначения.

Согласно документации по планировке территории, утвержденной Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 года №361, а также иных показателей ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0 от 18.05.2023, приведенных в приложении №1 (в части наименований встроенных помещений), на земельном участке проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки. Во встроенных помещениях жилого дома проектом предусматривается размещение офисных помещений (код 4.1).

Для вида разрешенного использования, соответствующему порядковому номеру кода 4.1 (офисы) расчет выполнен в соответствии со статьей 27, пункт 2.10, Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, №605 от 21.12.2018 года (в ред. с изм. на 25.04.2023).

3.1 Для вида разрешенного использования, соответствующему порядковому номеру кода 4.1 (офисные помещения: 1 место на 50 м<sup>2</sup> общей площади) -предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности не нормируются:

$$1377,59 \text{ м}^2 : 50 \text{ м}^2/\text{место} = 28 \text{ мест}$$

Всего по расчету обеспеченность автостоянками временного хранения автомобилей встроенных помещений коммерческого назначения (офисы) составляет **28 мест**, в том числе общее количество мест для МГН на гостевых стоянках  $28 \times 0,1 = 3$  места, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках -  $28 \times 0,05 = 2$  места. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевых стоянках.

**Вывод:** расчётное количество парковочных мест для объекта капитального строительства, всего **364 места**, в том числе:

-для постоянного хранения автомобилей жильцов - **263 места:** - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) -225 мест, из них **в том числе** в границах земельного участка -113 мест; -в радиусе пешеходной доступности не более 1500 метров (по ППМ) -38 мест;

-для временного хранения автомобилей жилого дома (гостевые автостоянки) **73 места**, в том числе: -50 мест в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)); -23 места в границах проекта планировки и на прилегающих территориях (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению);

-для временного хранения автомобилей встроенных помещений коммерческого назначения (офисы) – **28 мест** (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению).

В рамках документации проекта планировки, утвержденного Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону, предусмотрены мероприятия для обеспечения минимального уровня обеспеченности проектируемой и перспективной жилой застройки необходимым количеством парковочных мест для постоянного и временного хранения автотранспорта за границами земельных участков многоквартирных жилых домов:

-возведение объекта хранения транспорта (закрытая 1-но этажная надземная парковка с эксплуатируемой кровлей (открытая стоянка) общей вместимостью 78 парковочных мест, в

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

составе объекта делового управления ОДУ-1, поз.1-6). В рамках ППМ сформирован земельный участок для размещения объекта хранения автотранспорта и объекта делового управления - КН:61:44:0070501:293, площадью 0,4160 га;

-возведение объекта хранения транспорта (5-ти ярусная открытая надземная парковка общей вместимостью 214 парковочных мест, в составе объекта делового управления ОДУ-2, поз.1-7). В рамках ППМ сформирован земельный участок для размещения объекта хранения автотранспорта и объекта делового управления -ЗУ:9;

-на территориях общего пользования многоквартирной жилой застройки в границах ППМ в парковочных карманах проектируемых внутриквартальных проездов и тупиковых парковках с въездами с ул. Жданова и ул. Доватора, предусмотрены открытые стоянки автомобилей общей вместимостью -33 места (примыкание въездов на стоянки с ул. Жданова и ул. Доватора согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону). Вся разрешительная документация на использование земельных участков для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

-заказчиком предусматривается размещение 158 парковочных мест для хранения автотранспорта, необходимого для обеспечения потребности жилой застройки, в территориальной доступности не более 1500 метров, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022).

-заказчиком предусматривается размещение 450 парковочных мест для хранения автотранспорта, необходимого для обеспечения потребности жилой застройки, в территориальной доступности не более 1500 метров, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022).

### Проектные показатели

Принятое проектом количество парковочных мест постоянного и временного хранения автомобилей для объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского,33б» (поз.1-4) составляет **364 места** (всего), в том числе:

-**для постоянного хранения личного транспорта жильцов -263 места** (100%) из них:  
 -173 места в границах участка в подземной автостоянке проектируемого жилого дома;  
 -52 места в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) в 5-ти ярусной открытой надземной парковке общей вместимостью 214 мест, размещенной на земельном участке ЗУ:9 (поз.1-7, в составе объекта делового управления ОДУ-2), образованном в рамках ППМ. Профицит 18 парковочных мест (с учетом размещения 53 парковочных мест постоянного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-1), 91 парковочного места постоянного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-2)) используется под размещение мест постоянного хранения автомобилей перспективной жилой застройки;

-38 мест (в радиусе пешеходной доступности не более 1500 метров (по ППМ) на земельном участке с КН:61:44:0070304:49, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 н, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 158 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды зе-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-4-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

мельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022). Профицит 13 парковочных мест (с учетом размещения 50 парковочных мест постоянного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-1), 32 парковочных мест постоянного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-2), 25 парковочных мест постоянного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-3)) используется под размещение мест постоянного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

**-для временного хранения автомобилей** жилого дома и встроенных помещений коммерческого назначения (офисы) на открытых стоянках **101 место**, в том числе:

**-многоквартирный жилой дом (гостевые автостоянки) -73 места** (100%) из них:

**-35 мест** на открытых плоскостных стоянках (поз. Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, Р6 по ГП) в границах участка;

**-15 мест** в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) **из них:** -6 мест в одноэтажной надземной парковке (открытая стоянка) общей вместимостью 78 парковочных мест, размещенной на земельном участке с КН:61:44:0070501:293, площадью 0,4160 га (поз.1-6, в составе объекта делового управления ОДУ-1), образованном в рамках ППМ. (с учетом размещения 39 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-1); -11 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-2); -22 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-3)); -9 мест в 5-ти ярусной открытой надземной парковке общей вместимостью 214 мест, размещенной на земельном участке ЗУ:9 (поз.1-7, в составе объекта делового управления ОДУ-2), образованном в рамках ППМ. Профицит 9 парковочных мест (с учетом размещения 52 парковочных мест постоянного хранения автомобилей проектируемого многоквартирного жилого дома (поз.1-4); -53 парковочных мест постоянного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-1); -91 парковочного места постоянного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома (поз.1-2),) используется под размещение мест хранения автомобилей перспективной жилой застройки;

**-23 места** (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению) на земельном участке с КН:61:44:0070304:48, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 м, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 450 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022). Профицит 203 парковочных места (с учетом размещения: -70 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома и встроенно-пристроенных помещений (поз.1-1); -11 парковочных мест временного хранения автомобилей здания объекта делового управления (ОДУ-1, поз.1-6); -42 парковочных места временного хранения автомобилей здания объекта делового управления (ОДУ-2, поз.1-7), -39 парковочных мест временного хранения автомобилей жилой и общественной части проектируемого многоквартирного дома (поз.1-2); -62 парковочных мест временного хранения автомобилей жилой и общественной части проектируемого многоквартирного дома (поз.1-3)) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

**-встроенные помещения коммерческого назначения (офисы) -28 мест** (100%) из них:

-3 места МГН на открытых плоскостных стоянках в границах участка (поз. Р6 по ГП -2 места МГН - М4, поз. Р3 по ГП -1 место МГН М1-М3);

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	06/21-4-ПЗУ-ТЧ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					Лист
					15

-25 мест (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению) на земельном участке с КН:61:44:0070304:48, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 м, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 450 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022). Профицит 178 парковочных мест (с учетом размещения: -23 парковочных мест временного хранения автомобилей жилой части проектируемого многоквартирного дома (поз.1-4); -70 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома и встроено-пристроенных помещений (поз.1-1); -11 парковочных мест временного хранения автомобилей здания объекта делового управления (ОДУ-1, поз.1-6); -42 парковочных мест временного хранения автомобилей здания объекта делового управления (ОДУ-2, поз.1-7); -39 парковочных мест временного хранения автомобилей жилой и общественной части проектируемого многоквартирного дома (поз.1-2); -62 парковочных мест временного хранения автомобилей жилой и общественной части проектируемого многоквартирного дома (поз.1-3)) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

### Стоянки МГН

Согласно техническому заданию заказчика на проектирование объекта капитального строительства, многоквартирный жилой дом не является специализированным объектом жилого фонда предназначенным для проживания МГН, квартирография не предусматривает планировочных решений квартир для проживания МГН. Таким образом, места для постоянного хранения автотранспорта МГН предусматриваются только при проектировании жилых домов либо наличии существующих жилых домов, предназначенных для проживания лиц, относящихся к МГН. Причем, число квартир для МГН, а следовательно, и количество МГН определяется заданием на проектирование, в остальных случаях предусматриваются места для хранения автотранспорта вблизи учреждений обслуживания, то есть места для временного хранения автотранспорта.

В связи с этим, в расчете минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, на основании положений Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», СП 59.13330, СП 137.13330, СП 54.13330, расчетное количество парковочных мест для автотранспорта МГН определено от количества мест для временного хранения автомобилей, необходимых по расчету, для многоквартирного жилого дома и учреждений обслуживания.

Для многоквартирного жилого дома, на территории внутреннего двора в границах земельного участка на стоянке временного хранения автомобилей жилого дома (поз.Р1, Р3 по ГП) проектом предусмотрены парковочные места для личного транспорта представителей МГН, согласно расчетных показателей, всего 8 парковочных мест, из них 4 места МГН М4. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевой стоянке.

Для встроженных в многоквартирный жилой дом помещений коммерческого назначения (офисы), в границах земельного участка на стоянке временного хранения автомобилей (поз.Р3, Р6 по ГП) проектом предусмотрены парковочные места для личного транспорта представителей МГН, согласно расчетных показателей, всего 3 парковочных места, из них 2

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-4-ПЗУ-ТЧ						Лист
									16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

места МГН М4. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевой стоянке.

Места для стоянки автомашин МГН выделены с нанесением разметки желтого цвета размерами: -2,50м x 5,0м для групп мобильности М1-М3, -3,60 м x 6,0 м для группы мобильности М4 и обозначены, нанесенными на дорожное покрытие знаком «Инвалиды» в соответствии с ГОСТ Р12.4.026.

Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта представлена в графической части на листе 10-ПЗУ.

### Расчет площади озелененной территории

Согласно документации проекта планировки территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от от 17.04.2023 года №361, а также приложения №1 «Иные показатели» ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0, на земельном участке с КН:61:44:0073002:3540 (образован в рамках ППМ, для размещения МКД) минимальный процент озеленения принят не менее показателя, приведенного в градостроительном регламенте территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) - ПЗЗ г. Ростова-на-Дону от 21.12.2018 №605 (в редакции с изменениями на 25.04.2023).

На основании ст.36 п.4 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону для вида разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОЖ и объектам капитального строительства, соответствующих порядковому номеру кода 2.6, минимальный процент озеленения земельных участков составляет (%) -15, при этом согласно ст.25 п.5.2, не менее 15% озеленения земельного участка (в том числе от общей площади озеленения) должно размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Всего расчетная площадь озеленения земельного участка составляет:

$6000,00 \times 0,15 (15\%) = 900,00 \text{ м}^2$ , в том числе озеленение в открытом грунте (от площади озеленения всего участка):

$900,00 \times 0,15 (15\%) = 135,00 \text{ м}^2$ .

Принятая проектом площадь озеленения территории земельного участка с устройством газонов и спецпокрытий с озеленением составляет **-972,47 м<sup>2</sup> (16,21%, не менее 15%)** в том числе:

-озеленение на земельном участке в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания -151,18 м<sup>2</sup> (**15,55%** не менее 15% от площади озеленения всего участка);

-озеленение на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, в том числе на кровле ramпы въезда в подземную автостоянку (газон, слой грунта не менее 0,5 м., спецпокрытие с озеленением) **-821,29 м<sup>2</sup>**.

### Расчет площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, спортивных, хозяйственных площадок

Согласно документации проекта планировки территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от от 17.04.2023 года №361, минимальная площадь площадок благоустройства для вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, соответствующих порядковому номеру кода 2.6 принята не менее 10% от площади земельного участка.

$6000,00 \times 0,10 (10\%) = 600,00 \text{ м}^2$  (расчетный показатель), где: 6000,00 м<sup>2</sup> - площадь территории земельного участка, образованного в рамках проекта планировки, проекта межевания территории.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/21-4-ПЗУ-ТЧ

Лист

17

Принятая проектом, в границах участка, площадь площадок благоустройства составляет **621,00 м<sup>2</sup>**. (10,35 %, не менее 10%) в том числе:

- для отдыха взрослого населения (поз. ПО-1, ПО-2 по ГП) - 204,00 м<sup>2</sup>;
- для занятий физкультурой (поз. СП по ГП) - 240,43 м<sup>2</sup>;
- детская игровая площадка (поз. ПД по ГП) - 159,49 м<sup>2</sup>;
- хозяйственная площадка для сбора ТБО с раздельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП) – **17,08 м<sup>2</sup>**.

### Расчет бытовых отходов (ТБО)

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

В соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изм.1,2,3) общее количество коммунальных отходов по городу с учетом общественных зданий составляет 1500 литров чел/год или 4,11 л/день.

Количество бытовых отходов на расчетное количество людей в день для жилого дома со встроенными помещениями коммерческого назначения (офисы) составляет:

$$4,11 \times 832 = 3419,52 \text{ л/день, где } 832 \text{ чел. - жители многоквартирного жилого дома.}$$

$$4,11 \times 82 = 337,02 \text{ л/день, где } 82 \text{ чел. - сотрудники встроенных офисных помещений.}$$

Вместимость одного уличного контейнера равна 1100 л.

Всего для проектируемого жилого дома со встроенными помещениями коммерческого назначения требуется:

$$3419,52 : 1100 = 3 \text{ контейнера для жителей многоквартирного жилого дома.}$$

$$337,02 : 1100 = 1 \text{ контейнер для встроенных помещений коммерческого назначения.}$$

В каждой секции проектируемого жилого дома разделом «Объемно - планировочные и архитектурные решения» предусмотрены закрытые помещения мусорокамер, имеющее доступ с уровня планировочной отметки земли. В данных помещениях предусматривается установка контейнеров объемом 1100 литров (всего 3 контейнера), по одному контейнеру в каждой мусорокамере соответственно. Вывоз ТБО осуществляется ежедневно по заключенным договорам. Доступ в помещения мусорокамер осуществляется при помощи электронных ключей.

Для встроенных офисных помещений, в том числе и уборки дворовой территории, в границах участка на открытой хозяйственной площадке (поз. ХП -1 по ГП) предусматривается установка блока из 4-х контейнеров объемом 220 литров каждый для раздельного сбора мусора (бумага, пластик, стекло, металл).

### Расчет нормативного размера земельного участка

Расчет нормативного размера земельного участка с КН:61:44:0073002:3540, представленного под размещение МКД, выполнен согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», с изменениями на 25.02.2020, п. 23.18.

S норм. = 35092,32 x 0,16 = 5614,77 м<sup>2</sup>, где 35092,32 м<sup>2</sup> - общая площадь жилых помещений в проектируемом жилом доме; 0,16 - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий этажностью более 20 этажей, при жилищной обеспеченности 40 м<sup>2</sup>/чел.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
							18

**Вывод:** площадь нормативного земельного участка планируемой застройки составляет 5614,77 м<sup>2</sup>, что не превышает фактическую площадь земельного участка планируемой застройки 6000,00 м<sup>2</sup>.

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

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

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Прим.
1	Площадь земельного участка	м.кв.	6000,00	
2	Площадь застройки, в том числе:	м.кв.	5006,62*	Прим.п.1
	-площадь застройки надземной части	м.кв.	2219,87	
3	Площадь твердых покрытий (проезды, дорожки, площадки), в том числе:	м.кв.	2946,95*	
	-без учета покрытий проездов под зданием	м.кв.	2877,86	
4	Площадь озеленения (газоны, цветники, спецпокрытия), в том числе:	м.кв.	972,47*	всего
	- в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	м.кв.	151,18*	
	-без учета озеленения кровли ramпы въезда в подз. автостоянку	м.кв.	902,27	
5	Процент застройки подземной части	%	83,44	Не более 85% по ППМ
6	Процент застройки надземной части	%	37,00	Не более 38,3% по ППМ
7	Процент озеленения (всего)	%	16,21	Не менее 15% от площади земельного участка по регламенту ПЗЗ
8	Процент озеленения в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	%	15,55	Не менее 15% от площади озеленения (всего) ст.25, п.5.2 ПЗЗ
9	Площадь площадок благоустройства	м.кв	621,00*	10,31 % (Не менее 10%, по ППМ)
10	Вместимость открытых наземных стоянок в границах земельного участка	мест	38	
<b>Баланс территории</b>		<b>м.кв</b>	<b>6000,00</b>	

**ПРИМЕЧАНИЯ** к таблице ТЭП:

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

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-4-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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

По данным инженерно-геологических изысканий (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 109-2021-ИГИ, выполнен ООО НИПП «ИНТРОФЭК» в феврале 2022 года) на земельном участке опасные геологические и инженерно-геологические процессы (эрозия, оползни, карст, суффозия) отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется.

Земельный участок расположен за пределами прибрежных зон естественных водотоков. В связи с этим защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных воздействий паводковых вод не требуется.

По данным инженерно-геологических изысканий, грунтовые воды вскрыты на глубине 2,4-6,2м (абс. отм. 68,74-73,06 м) от поверхности естественного (сложившегося) рельефа и не оказывают негативного влияния на элементы благоустройства. В связи с этим, инженерная защита элементов благоустройства на земельном участке от негативного воздействия грунтовых вод не требуется.

По данным инженерно-геологических изысканий прогнозируется подъем уровня грунтовых вод за счет инфильтрации атмосферных осадков и утечек из водонесущих коммуникаций. Амплитуда сезонного колебания УГВ находится в пределах от 1,0 до 1,5 м. Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемого жилого дома осуществляется к проектируемым внутриплощадочным сетям инженерных коммуникаций. Прокладка наружных водонесущих коммуникаций выполняется с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта, сброса аварийных вод. Мероприятия по защите, заглубленных элементов и конструкций объекта капитального строительства от грунтовых вод приведены в разделе КР-2. По периметру здания выполняется отмостка, совмещенная с тротуарами. Ширина отмостки, по периметру, принята не менее 1,50 м. По данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности -I (первый).

В составе мероприятий по защите от воздействия поверхностных вод по разделу 2 "Схема планировочной организации земельного участка" предусматривается вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод. Отвод ливневых вод, предусматривается по проездам в проектируемую внутриплощадочную сеть дождевой канализации закрытого типа с устройством дождеприемных закрытых лотков, установленных вдоль проездов, и дождеприемных колодцев с подключением к проектируемой общей сети ливневой канализации группы жилой застройки с последующим выбросом в проектируемые локальные очистные сооружения.

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

По данным инженерно-геологических изысканий, площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов – суглинков темно-бурого цвета, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), и растительный грунт на ней отсутствует. В связи с этим на площадке строительства в зоне производства земляных ра-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		20



бот мероприятий по рекультивации плодородного слоя почвы, срезка существующего растительного грунта настоящим проектом не предусмотрена.

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

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

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

-перемещение земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс.

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

### **Е) Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.**

Вертикальная планировка земельного участка выполнена на топографической съемке в М1:500 подготовленной на основании технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях, шифр 06К-22 ИГДИ, выполненного ООО «ЮГео» в январе 2023 года.

Проектируемая застройка размещена на спокойном рельефе с перепадом абсолютных отметок от 72,73 до 72,14 с уклоном с северо-востока на юго-запад.

Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории. Вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом обеспечения поверхностного водоотвода, конструктивных особенностей размещения подземной автостоянки с учетом максимального сохранения существующего рельефа на прилегающей территории.

На площадке строительства проектируемого многоквартирного жилого дома запроектировано устройство планировочных насыпей и выемок, которые сопрягаются с прилегающим естественным рельефом встык без устройства подпорных стен.

Объемы земляных работ по устройству фундаментов и заглублённых (подземных) частей проектируемых зданий и сооружений учтены в разделе «Конструктивные решения» настоящего проекта.

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

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

Для создания без барьерного доступа для представителей МГН на основных входах в жилую и общественную часть многоквартирного жилого дома, за относительную отметку уровня чистого пола 1-го этажа здания принята отм. +0.000, соответствующая абсолютной отметке 75,00 по генеральному плану.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			06/21-4-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Система высот – Балтийская. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия проездов, тротуаров и площадок, а также к верху свободно спланированных участков территории.

Проезды, площадки благоустройства и озеленение, формируют дворовое пространство многоквартирного жилого дома. Дворовая территория предусмотрена с минимальным подъемом отметок. Вертикальная планировка участка за пределами эксплуатируемой кровли подземной автостоянки решена сплошным способом, в увязке с существующим рельефом.

Проектируемые уклоны по проездам, тротуарам и площадкам в границах земельного участка соответствуют нормативным значениям, и колеблются в пределах от 5 ‰ до 61‰. Поперечные уклоны тротуаров основных пешеходных частей приняты 1%.

Проектом предусмотрен сброс поверхностных дождевых стоков с проездов планируемой территории к проектируемой закрытой сети ливневой канализации. Для проектируемой жилой застройки, в составе которой размещается проектируемый многоквартирный жилой дом (поз 1-4), предусмотрено размещение очистных сооружений ливневых стоков (ЛОС).

### Ж) Описание решений по благоустройству территории

На территории земельного участка проектируемого жилого дома проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство проездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- устройство площадок дворового благоустройства на дворовой территории (частично на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки);
- установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов и посадка деревьев и кустарников на участках благоустройства, как в открытом грунте, так и на участках эксплуатируемой кровли подземной автостоянки.

На территории участка, свободной от застройки и проездов, предусмотрено озеленение и размещение площадок благоустройства по расчету.

Детские игровые площадки, спортивные площадки, площадки отдыха взрослого населения размещены в юго-западной части внутреннего двора жилого дома, частично на эксплуатируемой кровле подземной встроенно-пристроенной автостоянки. Все проектируемые площадки благоустройства выполняют функцию архитектурных акцентов, оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим каталогам специализированных фирм ООО «КСИЛ», ООО «Аданат», ООО «Новые Горизонты», «KIVAR SPORT», «SportLim». На площадках для занятия спортом и игр детей при установке стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями. На площадках для отдыха установлены скамейки, малые формы и выносные элементы благоустройства.

В границах земельного участка предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП -1 по ГП) с установкой блока из 4-х контейнеров объемом 220 литров каждый для отдельного сбора мусора (бумага, пластик, стекло, металл). Хозяйственная площадка непосредственно примыкает к проезду и предназначена для утилитарных целей жителей многоквартирного жилого дома и встроенных помещений общественного назначения (офисы).

Вдоль проезда внутреннего двора (южная и западная сторона жилого дома) проектом предусматриваются парковочные карманы стоянок временного хранения автомобилей жи-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
							22

лого дома и встроенных офисных помещений (гостевая стоянка, поз. Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, Р6 по ГП) общей вместимостью 38 стояночных места.

Вся свободная от застройки, проездов, дорожек и площадок территория внутреннего двора и прилегающая к зданию территория (в границах участка) озеленяется. Вдоль фасадов жилого дома и территории внутреннего двора размещены участки газонов с высадкой многолетних трав. В целях визуального комфорта жилой среды участки озеленения размещены дискретно по всей территории земельного участка.

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

Растительный грунт уплотнению не подлежит. Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний - одновременно с посевом озимых.

Согласно письму за №59.2.1/3838 от 17.10. 2022 г., Комитета по охране окружающей среды Администрации г. Ростова-на-Дону, проектом предусмотрена высадка зеленых насаждений с использованием саженцев 3 группы ГОСТ 24909-81 (высотой 3,50 – 4,0 м., диаметром ствола 4,5 см., количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.) с учетом нормативных расстояний до зданий и инженерных сетей.

Проектом предусмотрена посадка деревьев в бетонных тумбах и кустарников в пределах газонов, где слой грунта составляет не менее 0,5 м. Кроме того, посадка деревьев и кустарников предусматривается на газонных участках, под которыми отсутствуют подземные части здания. Кустарник - многолетний, быстрорастущий. Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной. Срок посадки деревьев и кустарников: весна - до начала вегетации, осень - после начала листопада.

Решения по благоустройству и озеленению проектируемого земельного участка приведено в графической части раздела 06/21-4-ПЗУ, листы 6,7.

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

-детские игровые площадки (поз. ПД по ГП) - специализированное цветное синтетическое бесшовное резиновое покрытие (б=0,01 м);

-площадки для отдыха взрослого населения (поз. ПО-1, ПО-2 по ГП) - твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки (б=0,06 м);

-площадки для занятий физкультурой (поз. СП по ГП) специализированное цветное синтетическое бесшовное резиновое покрытие (б=0,01 м);

-хозяйственная площадка ТБО для отдельного накопления отходов (поз. ХП-1 по ГП) - твердое покрытие из асфальтобетона.

Стоянки временного хранения автомобилей, размещенные на территории внутреннего двора, выполнены с применением спецпокрытия с озеленением (газонная решетка).

Проектируемые проезды приняты шириной 6,0 метров, имеют асфальтобетонное покрытие. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин. Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) приняты шириной 1,50-3,0 метра, имеют твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки (б=0,04 м).

По краям всех твердых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа: - проезды - Бр100.30.15.; -тротуары, газоны - Бр100.20.8, Бр100.25.8. Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/21-4-ПЗУ-ТЧ						Лист
									23
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

По периметру здания выполняется отмостка из тротуарной плитки, совмещенной с тротуарами. Ширина отмостки принята не менее 1,50 м. (по данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности -I (первый)).

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

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

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

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

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

План покрытий приведен в графической части раздела 06/21-4-ПЗУ, лист 7.

Узлы покрытий приведены в графической части раздела 06/21-4-ПЗУ, лист 8.

Проектом предусмотрено освещение дворовой территории и площадок благоустройства. Наружное освещение и поливочный водопровод запроектированы в соответствующих частях настоящего проекта.

**3) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.**

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

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

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		24

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

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки.

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

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

Основные транспортные связи проектируемой площадки строительства с городом осуществляются:

- с севера - ул. Доватора, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения; -ул. Жданова, являющейся улицей местного значения;

-с востока - ул. Малиновского, являющейся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

-с запада - пер. Зарядный, являющейся улицей местного значения.

Транспортная схема предусматривает следующие виды доступности:

-подъезд пожарной техники;

-въезд пожарной техники на территорию двора с возможностью кругового разворота;

-въезд и выезд личного автотранспорта на территорию двора и подземную автостоянку.

Для движения автотранспорта по территории земельного участка на эксплуатируемой кровле подземной встроено-пристроенной автостоянки предусмотрены двухполосные проезды с твердым покрытием шириной 6.0м. Проезды на территории двора запроектированы с двух продольных сторон жилого дома (южная и западная сторона здания). Проектируемый проезд имеет выезд на существующую улицу местного значения ул. Жданова с северной стороны. На организацию примыканий въездов (выездов) на территорию жилой застройки получены Технические условия от ДАД и ОДД №132/22/140 от 01.07.2022. Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ.

Въезд-выезд в подземную автостоянку осуществляется по закрытому прямолинейному двухпутному пандусу (поз.1-4.1 по ГП) с южной стороны земельного участка с отметки проезжей части проектируемого внутриквартального проезда (публичный сервитут земельного участка с условным номером С4, образованный в рамках ПП и ПМ), имеющий выезд на пер. Зарядный.

Основные подъезды к встроеным в жилой дом объектам обслуживания (офисы) осуществляются:

-с южной стороны земельного участка от проектируемого внутриквартального проезда шириной 6,0 метров (публичный сервитут земельного участка с условным номером С4, образован в рамках ППМ, предназначенный для устройства внутриквартального проезда проектируемой жилой застройки и прокладки инженерных сетей);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		25

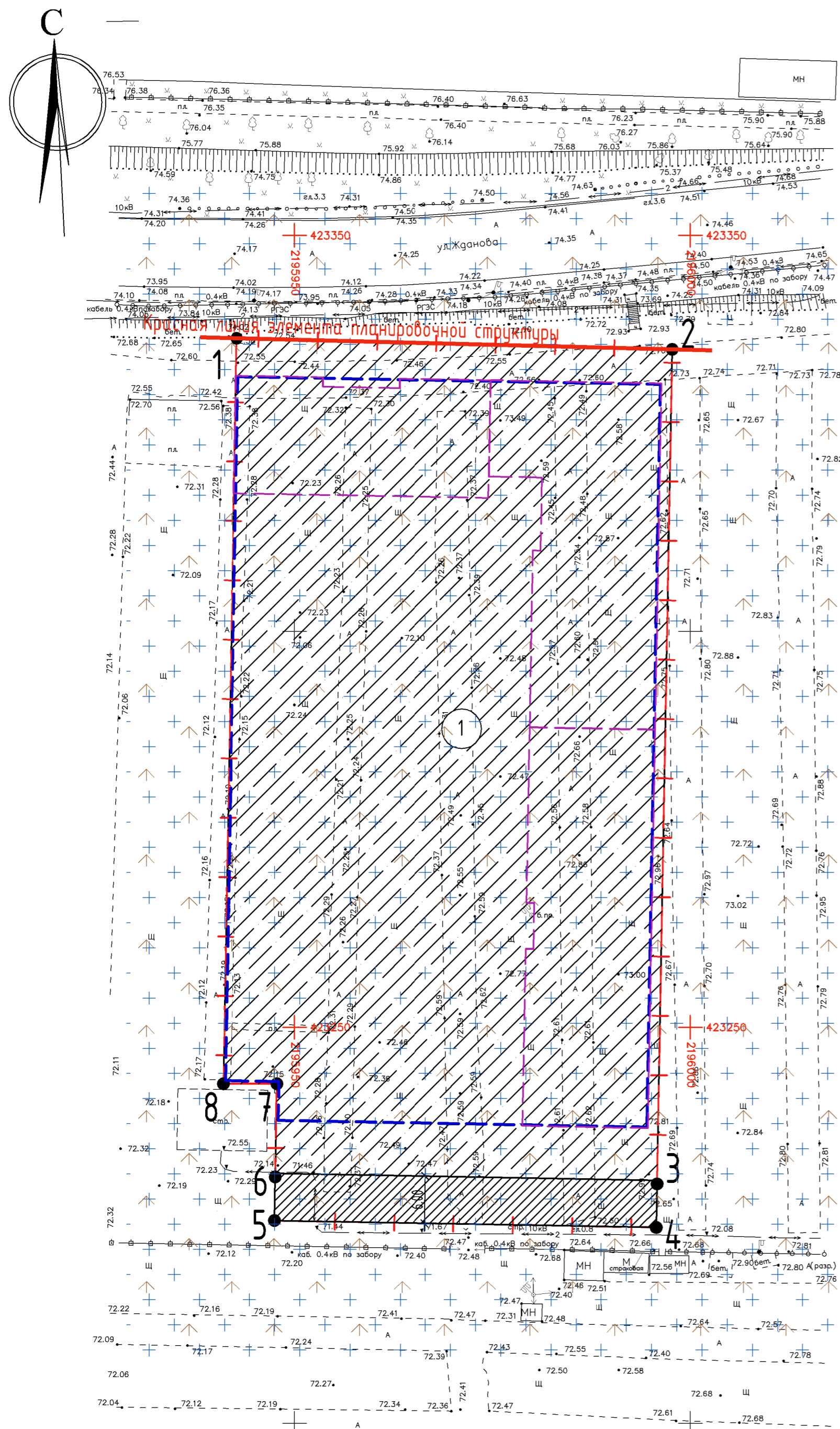
-с западной и южной стороны территории внутреннего двора от проектируемого проезда шириной 6,0 метров.

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон на территории участка строительства для организации мест временного хранения транспорта на придомовой территории и около объектов обслуживания с учетом максимального разделения пешеходных и транспортных потоков и снижения интенсивности движения транспорта внутри жилой зоны. Для передвижения пешеходов по территории земельного участка предусмотрены тротуары с твердым покрытием шириной 1,5 м-3,0 м.

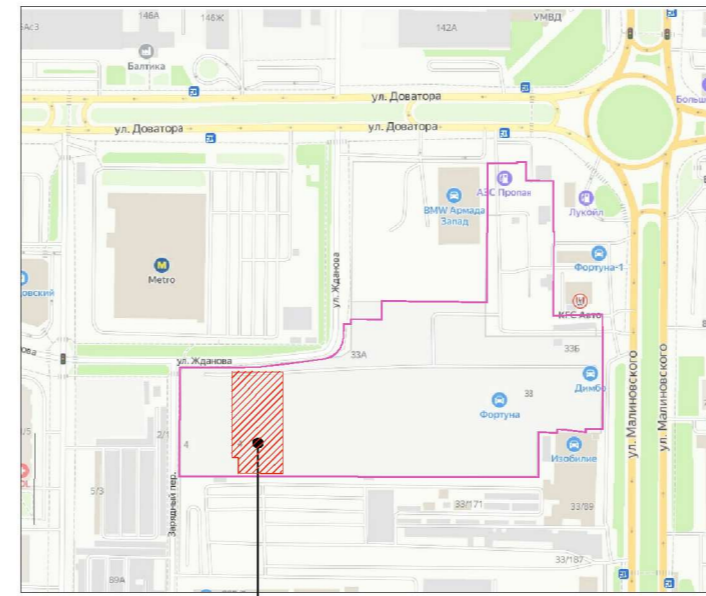
Для решения вопроса в части организации проездов для пожарных машин вокруг жилого дома, в части ширины и расстояний от проектируемого жилого дома до внутреннего края проездов, установки пожарной техники и возможности доступа пожарных команд в каждое помещение жилого дома, а также других вопросов, связанных с отступлением от требований пожарной безопасности, разработаны Специальные технические условия (СТУ) на проектирование противопожарной защиты объекта капитального строительства, согласованные заключением нормативно-технического совета УНД и ПР ГУ МЧС России по Ростовской области (письмо от 25.10.2023 № ИВ-203-4546, протокол №11 от 23.10.2023) и МИНСТРОЙ России (письмо о согласовании СТУ от 13.11.2023 № 4956-Р/2023).

Согласно требованиям по пожарной безопасности к генеральному плану, представленным в СТУ, основной пожарный подъезд к жилому дому, предназначенный для установки пожарной техники запроектирован на территории двора с южной и западной продольных сторон многоквартирного жилого дома. Проезд принят шириной 6,0 метров с отступом от жилых секций здания до внутреннего края проезда 8,0 метров, заканчивающийся в тупиковой части разворотной площадкой 15,0 x 15,0 метра. Проектируемый проезд имеет выезд через сквозной проезд (арку, высотой 4,50 м., с шириной проезда не менее 3,50 м), предусмотренной в составе секции №1 многоквартирного жилого дома, на существующую улицу местного значения ул. Жданова с северной стороны земельного участка.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/21-4-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		26



Ситуационный план



Проектируемый земельный участок

Каталог координат углов поворота границ участка

Номер точки	Координаты	
	X(м)	Y(м)
1	423337.02	2195942.66
2	423335.62	2195997.7
3	423230.24	2195995.8
4	423224.74	2195995.7
5	423225.61	2195947.45
6	423231.11	2195947.55
7	423242.88	2195947.76
8	423243.00	2195940.96
Площадь 0.6000 га		

Условные обозначения

-  Границы земельного участка с номерами характерных точек
-  Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
-  Минимальные отступы от границ земельного участка
-  Границы публичных сервитутов
-  Приаэродромные территории аэродромов: "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону (Северный)"
-  Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений
-  Проектируемое здание (подземной части)
-  Проектируемое здание (надземной части)

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Разбивочный план. М1:500	Изм.1, Изм.2
3	План организации рельефа. М1:500	Изм.1, Изм.2
4	План земляных масс. М1:500	Изм.1, Изм.2
5	Сводный план инженерных сетей. М1:500	Изм.1, Изм.2
6	План благоустройства территории. М1:500	Изм.1, Изм.2
7	План покрытий и озеленения. М1:500	Изм.1, Изм.2
8	Узлы покрытий. М1:25	
9	Схема организации дорожного движения.	
10	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта.	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Поз.	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м.кв.	6000.00	
2	Площадь застройки	м.кв.	5006.62	
	в т.ч. площадь застройки надземной части	м.кв.	2219.87	
3	Площадь твердых покрытий (проезды, дорожки, площадки отдыха, детские площадки, спортивные площадки) в том числе:	м.кв.	2946.95	
	- без учета проездов под зданием	м.кв.	2877.86	
4	Площадь озеленения (газоны, спец покрытия с озеленением, поверхность рампы въезда), в том числе:	м.кв.	972.47	
	- в открытом грунте, год которым отсутствует подземные части здания	м.кв.	151.18	
5	Процент застройки	%	83.44	
	в т.ч. процент застройки надземной части	%	37.00	
6	Процент озеленения	%	16.21	
7	Площадь дворовых площадок благоустройства	м.кв.	621.00	
8	Вместимость открытых наземных автостоянок	мест	38	
9	Баланс территории	м.кв.	6000	

\*Значение показателя не входит в баланс территории.

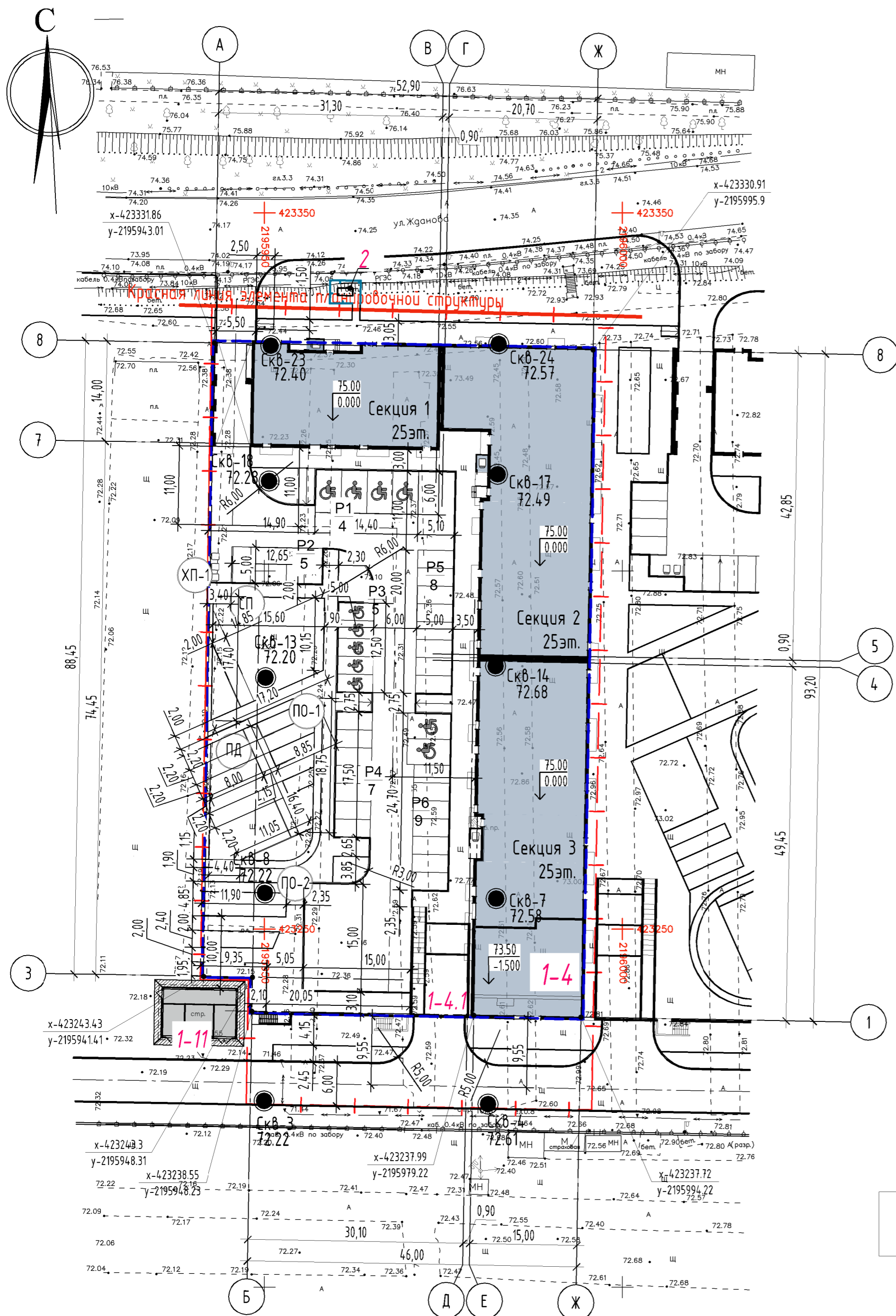
Общие указания

- Проект выполнен на основании:
  - Градостроительного плана земельного участка РФ-61-3-10-0-00-2023-0835-0 от 18.05.2023 г.
  - Задания на проектирование "Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону" утвержденного Заказчиком
  - технический отчет ОБК-22 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЮГео» в январе 2023 года.
- Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, и безопасном использовании прилегающей к ним территории и соблюдении технических условий.
- В плане отношений привязку выполнять по координатам. см.л. ПЗУ- л.2. Привязку выполнить по осям зданий.
- Земляные работы производить только при наличии разрешения на разрытие, полученного в комиссии при администрации города, в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства, с соблюдением действующих строительных норм и правил.
- Система координат - МСК-61. Система высот - Балтийская.

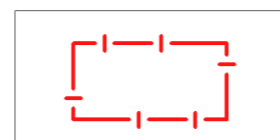
06/21-4-ПЗУ				
Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону				
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Дата
ГАП		Сидцов В.А		10.23
ГАП		Корнелио В.Э		10.23
Разработала		Сидорова К.		10.23
Проверил		Щудин С.В		10.23
Н контр.		Корнелио В.Э		10.23
Общие данные				Студия
				Лист
				Листов
				п 1 10



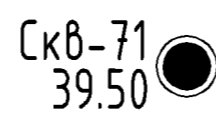
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



Условные обозначения



Граница земельного участка



Техническая скважина

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	всего	застройки	общая нормируемая	здания	всего	здания	всего
1-4	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом	25	1	911	911	2105.83	186272	52492.27	52492.27	174454.45	174454.45
1-4.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			114.04					
Сооружения в границах проекта планировки и межевания											
1-11	Проектируемая трансформаторная ТП-4	-	1								
2	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1			1.98		1.98			

Ведомость площадок благоустройства

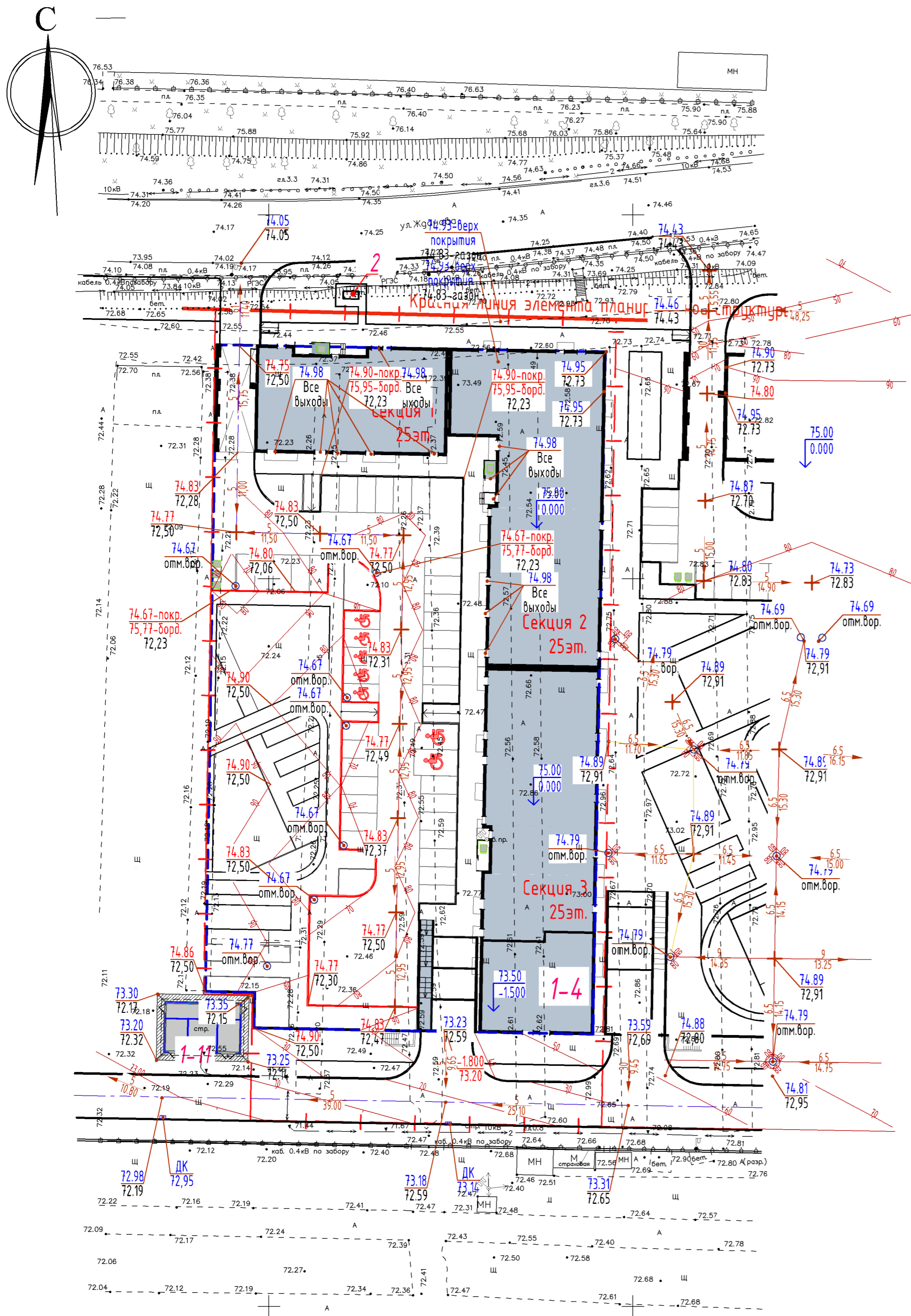
Поз.	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
ПД	Детская игровая площадка	159.49	
СП	Площадка для занятий физкультурой	240.43	
ПО-1	Площадка для отдыха взрослого населения	122.47	
ПО-2	Площадка для отдыха взрослого населения	81.53	
ХП-1	Хозяйственная площадка ТБО	17.08	
Итого площадок благоустройства:		621.00	
P1	Гостевая автостоянка на 4 мест	86.4	
P2	Гостевая автостоянка на 5 мест	62.5	
P3	Гостевая автостоянка на 5 мест	62.5	
P4	Гостевая автостоянка на 7 мест	87.5	
P5	Гостевая автостоянка на 8 мест	100	
P6	Гостевая автостоянка на 9 мест	130.7	
		529.6	

1. Координаты точек поворота углов границ участка даны на листе л. ПЗУ-1.

06/21-4-ПЗУ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Изм.2	зам.				11.23	
Изм.1	зам.				10.23	
Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону						
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)						
Схема планировочной организации земельного участка				Студия	Лист	Листов
				П	2	
Разработала	Сидорова К.				10.23	
Проверил	Щудин С.В.				10.23	
Н контр.	Корнелю В.Э.				10.23	
Разбивочный план. М1:500						

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





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	всего	застройки	общая нормируемая	здания	всего	здания	всего
1-4	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом	25	1	911	911	2105.83	186127	52492.27	52492.27	174454.45	174454.45
1-4.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			114.04					
Сооружения в границах проекта планировки и межевания											
1-11	Проектируемая трансформаторная ТП-4	-	1								
2	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1					1.98	1.98		

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

1. Координаты точек поворота углов границ участка даны на листе л. ПЗУ-1.

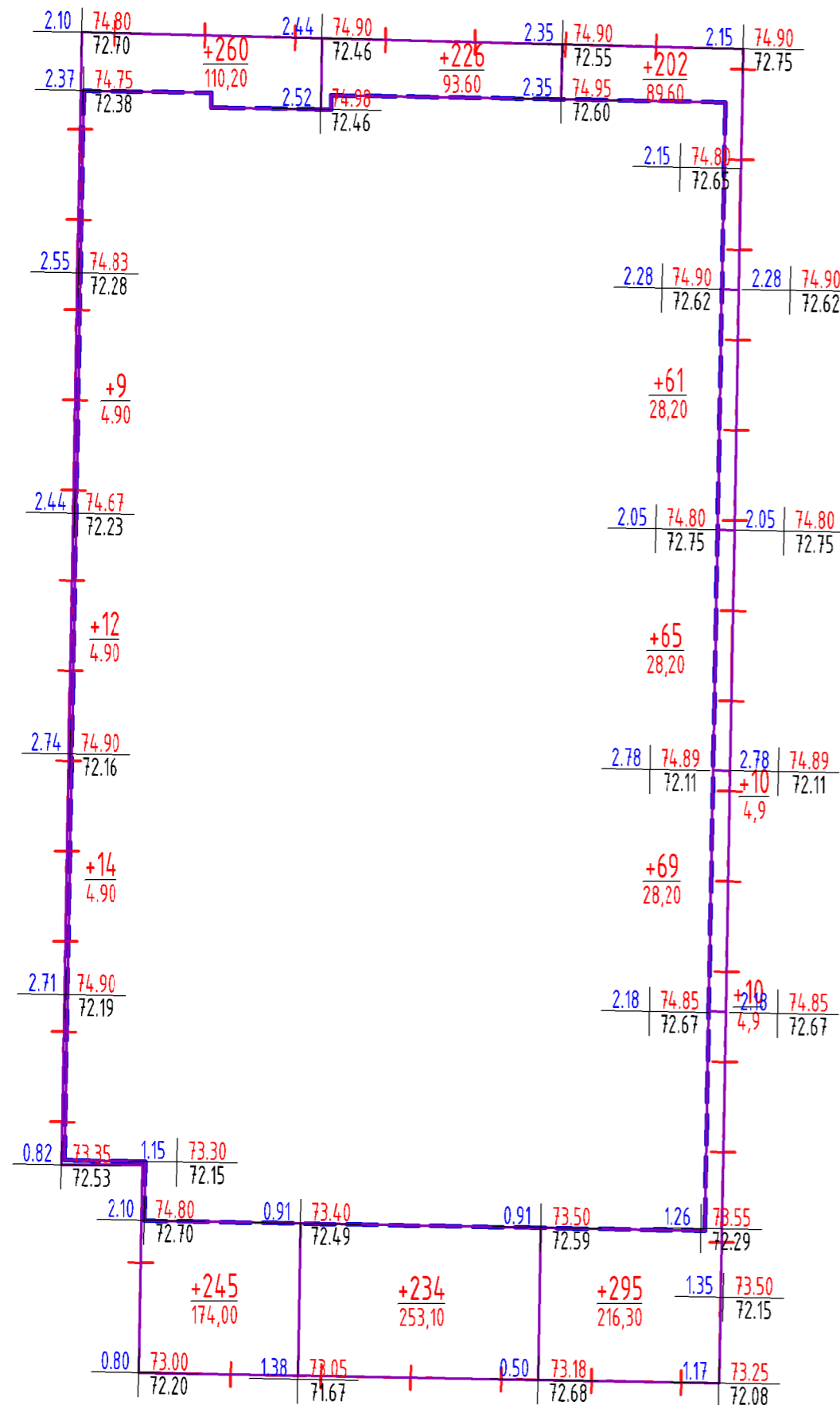
06/21-4-ПЗУ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание
Изм.2		зам.			11.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону
Изм.1		зам.			10.23	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)
Схема планировочной организации земельного участка Разработала: Гаврилова М. 10.23 Проверил: Щудин С.В. 10.23 Н. контр.: Корнелю В.Э. 10.23						
План организации рельефа. М1:500						



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м <sup>3</sup>		Примечание
	в границах землеотвода		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1692	0	
2. Вытесненный грунт		451	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)		(0)	
б) подземных инженерных сетей		(0)	
в) покрытий из асфальта (S=372,46м <sup>2</sup> , h=0,73м)		272	
г) плиточного покрытия тротуаров (S=452,98 м <sup>2</sup> , h=0,32м)		145	
д) корыта под плодородную почву на участках озеленения (S=112,24м <sup>2</sup> , h=0,30м)		34	
3. Поправка на уплотнение	169		
Всего пригодного грунта	1861	451	
4. Недостаток пригодного грунта		1411	
5. Плодородный грунт, всего, в т. ч.:			
а) корыта под плодородную почву на участках озеленения (S=918,73м <sup>2</sup> , h=0,20м)		34	
б) недостаток плодородного грунта		34	
9. Итого перерабатываемого грунта	1895	1895	

\* Вывоз с территории

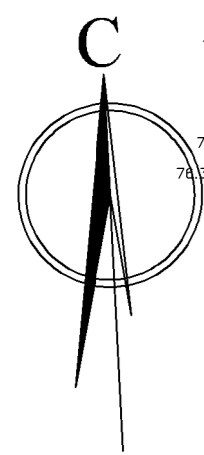


Итого м <sup>3</sup>	Насыпь(+)			Выемка(-)		
		540	460	692	0	0
	Всего м <sup>3</sup>			1692		

- Общие указания - см. лист 1.
- Площади и размеры фигур для подсчета объемов земляных масс приведены на чертеже.
- Согласно инженерно-геологическим изысканиям на участке отсутствует почвенно-растительный грунт.
- 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 в проходной.

06/21-4-ПЗУ						
Изм.2	зам.			11.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону	
Изм.1	зам.			10.23	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработала						Схема планировочной организации земельного участка
Проверил						Лист
Н контр.						Листов
Плани земляных масс. М1:500						4





Точка подключения к проектируемому газопроводу среднего давления по территории застройки согласно ТУ №00-60-0000000029810 от 14.01.2022г. выданным ПАО "Газпром газораспределение г. Ростова-на-Дону"

Точка подключения к проектируемому хоз.-противопожарному водопроводу по территории застройки согласно ТУ № 2650-В от 25.05.2023г. выданным АО "Ростовводоканал"

Точка подключения к проектируемой сети бытовой канализации по территории застройки согласно ТУ № 2426-К от 05.05.2023г. выданным АО "Ростовводоканал"

Точка подключения к проектируемой сети дождевой канализации по территории застройки согласно ТУ № 581 от 30.12.2022г. выданным "Муниципальным специализированным унитарным предприятием по ремонту строительству и эксплуатации искусственных сооружений"

Точка подключения к проектируемым электрическим сетям по территории застройки согласно № ТУ-22/СКТ/2022К от 29.07.2022г.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>			
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая		зданий	всего			
1-4	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом	25	1	911	911	2105.83	2219.87		52492.27	52492.27	174454.45	174454.45
1-4.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			114.04						
Сооружения в границах проекта планировки и межевания												
1-11	Проектируемая трансформаторная ТП-4	-	1									
2	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1			1.98	1.98					

Ведомость освещения

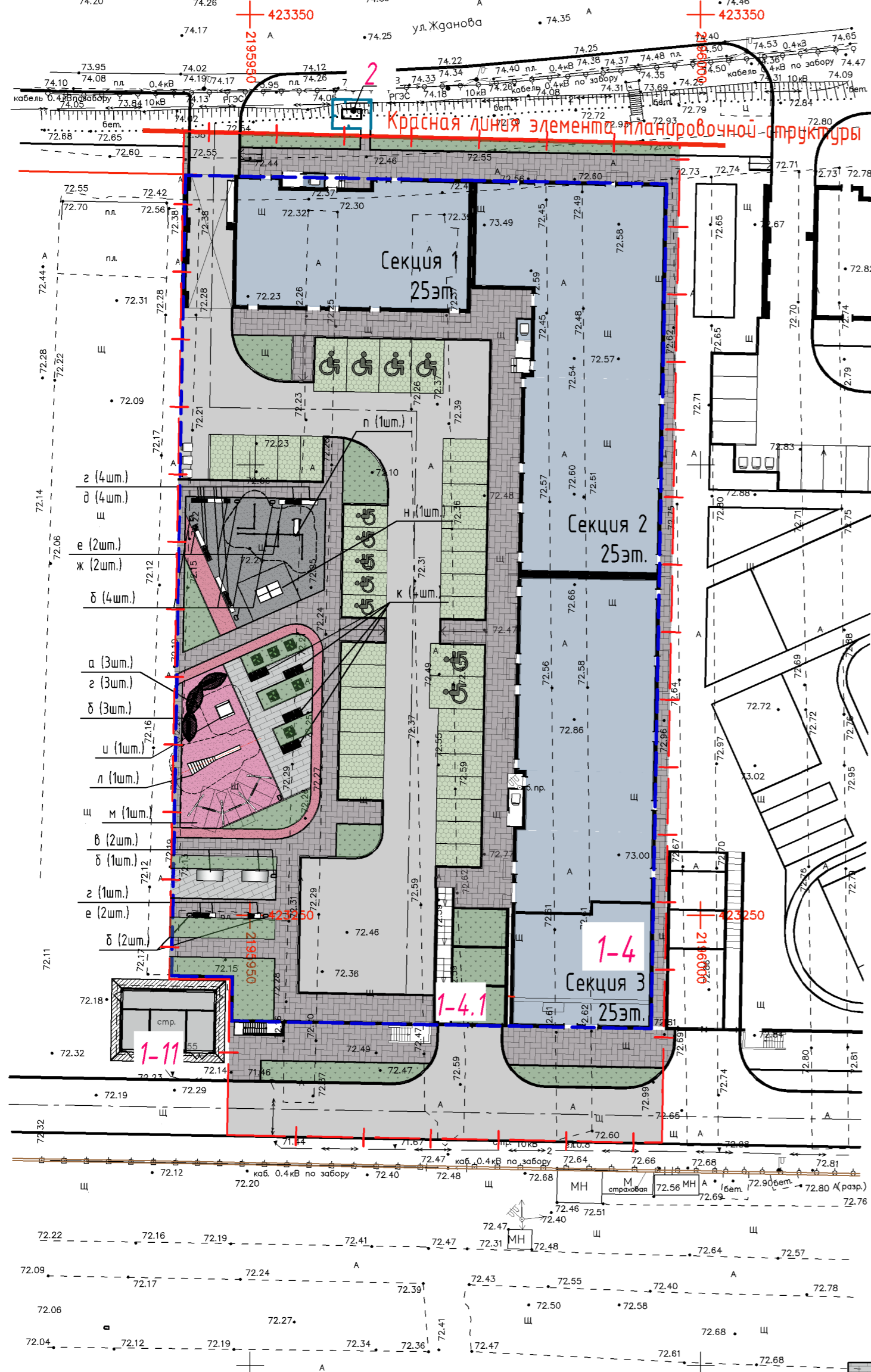
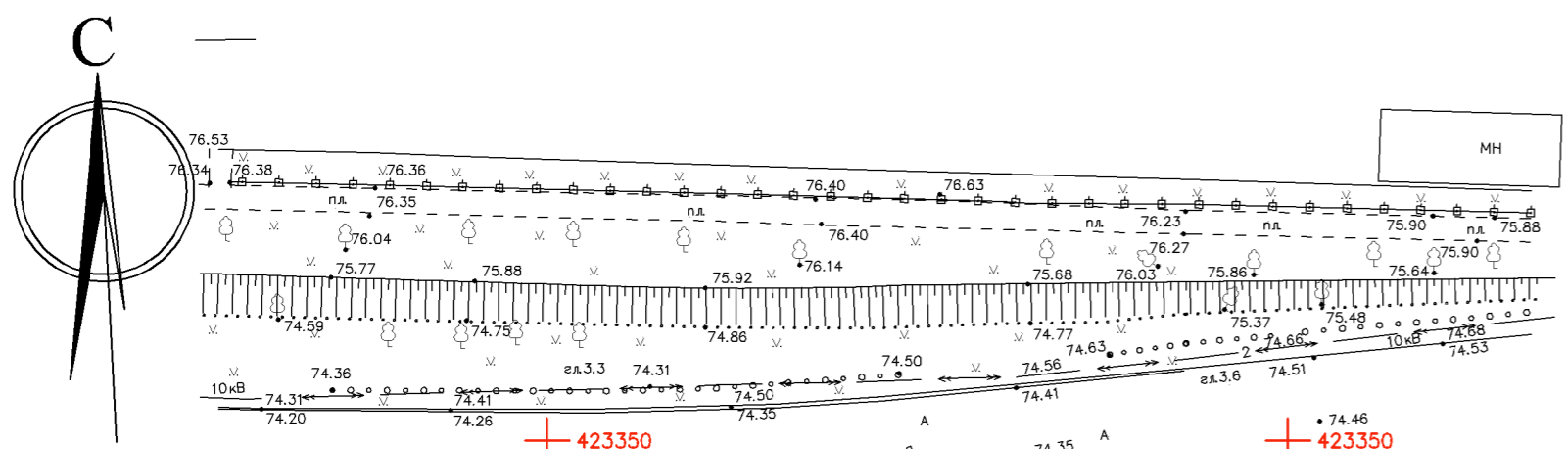
Поз.	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
1с	Парковые светильники (FSP 06-20-850-WA)	26	Фирма ООО "ТД Ферекс" или аналог
2с	Ландшафтные светодиодные светильники	19	Фирма TRIF. CANDLE DUAL или аналог
3с	Линейный свет (м.п.)	32.29	Фирма TRIF. SLENDER или аналог

Условные обозначения

- W0 — Кабель электрический- 0.4кВ
- Г — Газопровод
- B1 — Водопровод хозяйственно-противопожарный
- K2 — Дождевая канализация
- K1 — Хозяйственно-бытовая канализация
- ⊙ Проектируемое наружное освещение
- - - - - Граница земельного участка

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

06/21-4-ПЗУ						
Изм.2	зам.	<i>[Signature]</i>	11.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону		
Изм.1	зам.	<i>[Signature]</i>	10.23	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист	Листов
Разработала Сидорова К.				п	5	
Проверил Шубин С.В.						
Н контр. Корнелю В.Э.						
Сводный план инженерных сетей. М1:500						



Условные обозначения

	Тротуарная плитка		Дорожное покрытие
	Гостевая парковка из газонной решетки с посевом трав		Озеленение
	Спортивные и детские площадки из гранулированной резиновой крошки		Велосипедная дорожка

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³				
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего			
1-4	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом	25	1	911	911	2105.83	186127	52492.27	52492.27	174454.45	174454.45
1-4.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			114.04					

Сооружения в границах проекта планировки и межевания

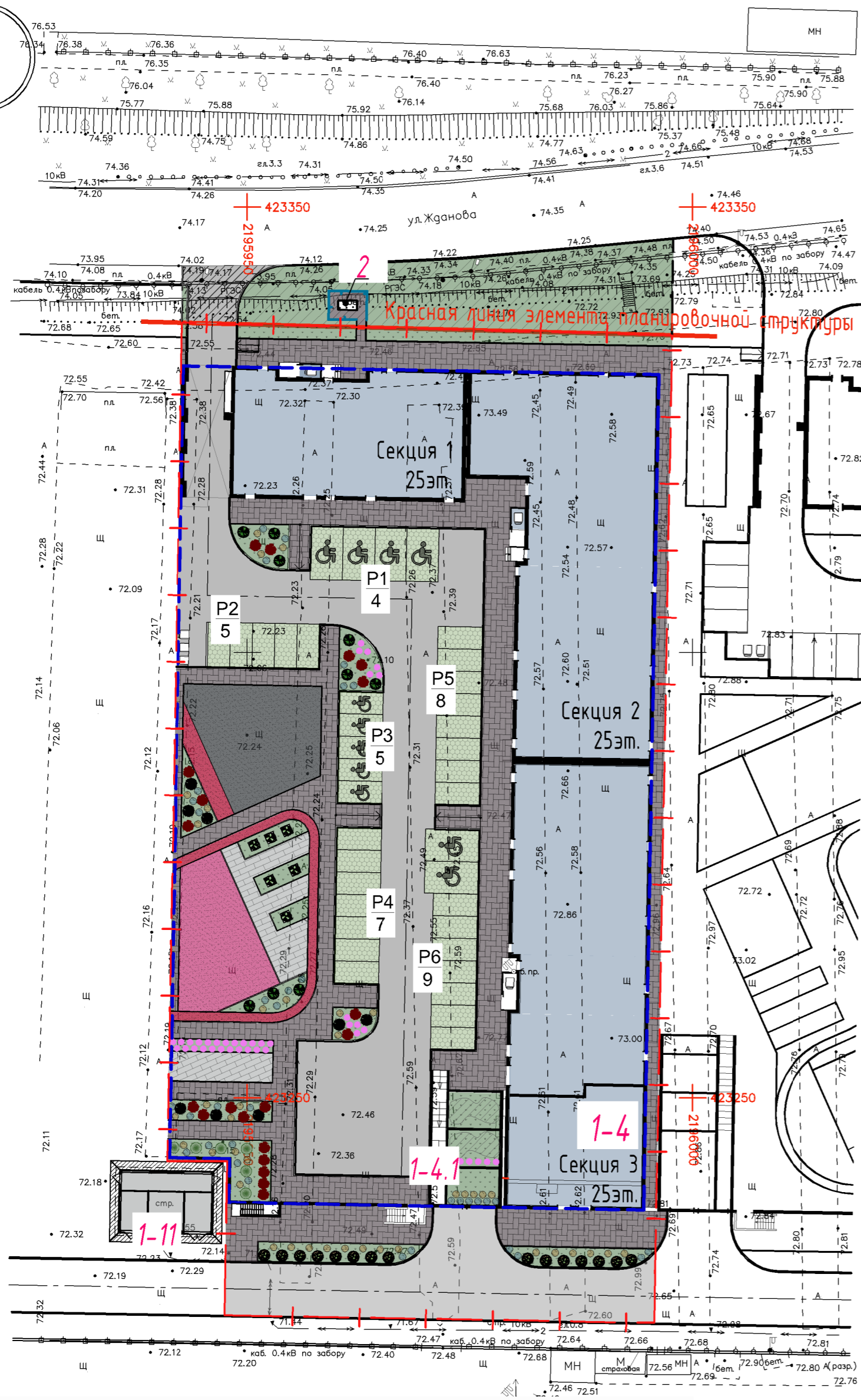
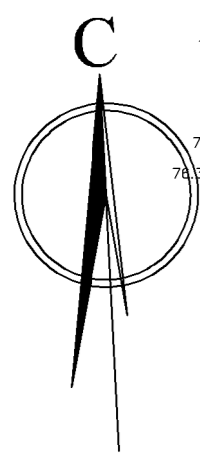
1-11	Проектируемая трансформаторная ТП-4	-	1								
2	Газорегуляторный пункт										

Поз.	Оборудование	Наименование	Кол-во, шт	Примечание
а		Навес парковый "График"	3	Фирма-изготовитель Стоункендж.рус. Артикул-Н 8100 или аналог
б		Урна "Чемпион" (объем 80л.)	10	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-9013 или аналог
в		Скамейка-пергола "Кольцо" с подсветкой	2	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-11041 или аналог
г		Скамейка "Багдад 1800" с настилом	8	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10068 или аналог
д		Скамейка "Багдад 1800" без настила	4	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10067 или аналог
е		Скамейка "Багдад 700" с настилом	4	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10070 или аналог
ж		Скамейка "Багдад 700" без настила	2	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-10069 или аналог
и		Песочница "Halo"	1	Фирма-изготовитель НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ. Артикул-230040 или аналог
к		Шезлонг "Океан" ономестный	4	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-2003 или аналог
л		Горка с лазилкой	1	Фирма-изготовитель "Аданат" Артикул-19205 или аналог
м		Качели "Каракурт" с кольцом	1	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-14024 или аналог
н		Теннисный стол "Партия" антивандальный	1	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-3003-3 или аналог
п		Спортивный комплекс	1	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-23056 или аналог
р		Модуль серии URBAN объемом 120 литров	3	Компания NorGrad или аналог
с		Цветочница «Палисандр» 1000x1000x1000 мм	6	Фирма-изготовитель АДАНАТ. Артикул-15046 или аналог

1. Элементы крепления оборудования устанавливаются до устройства гидроизоляционного ковра.
2. Места установки крепежных элементов уточняются после получения МАФов в соответствии с защитными зонами приведенные в прилагаемых документах.

06/21-4-ПЗУ					
Изм.2	зам.		11.23	Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33б в г. Ростове-на-Дону	
Изм.1	зам.		10.23	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала	Сидорова К.		10.23	Схема планировочной организации земельного участка	
Проверил	Шубин С.В.		10.23	Стандия	Лист
Н контр.	Корнелю В.Э.		10.23	П	6
План благоустройства территории. М1:500					

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



Условные обозначения

- Тротуарная плитка
- Гостевая парковка из газонной решетки с посевом трав
- Спортивные и детские площадки из гранулированной резиновой крошки
- Дорожное покрытие
- Озеленение
- Велосипедная дорожка
- Дорожное покрытие между северной границей участка и проезжей частью ул. Жданова
- Озеленение между северной границей участка и проезжей частью ул. Жданова
- Тротуарная плитка между северной границей участка и проезжей частью ул. Жданова

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	здания	здания	здания	
1-4	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом	25	1	911	911	2105.83	1861.27	52492.27	52492.27	174454.45	174454.45
1-4.1	Рампа въезда в подземную автостоянку	1	1			114.04					
Сооружения в границах проекта планировки и межевания											
1-11	Проектируемая трансформаторная ТП-4	-	1								
2	Газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ)	-	1			1.98	1.98				

Ведомость объемов работ по покрытиям

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество			Примечание
			за пределами эксплуатируемой кровли	на эксплуатируемой кровле	Всего	
Устройство покрытий:						
1	- асфальтобетон	м <sup>2</sup>	338.48	795.78	69.09	1203.35
	- тротуарная плитка (пешеходные дорожки) Фирма Беттекс. Классико / гладкая поверхность/ коричневый. Размер(мм): 115x172x40, 115x115x40, (Тип 1, Тип 6)	м <sup>2</sup>	472.84		738.65	1211.49
	- тротуарная плитка (Фирма Беттекс. Арт-Сити/ гладкая поверхность/белый. Площадки отдыха, детские площадки). Размер(мм): 200x350x60, 200x450x60, 150x200x60, 150x500x60	м <sup>2</sup>			132.89	132.89
	- резиновое покрытие бесшовное 10мм (уточнить у производителя). Фирма ООО «Экоплитка».	м <sup>2</sup>			399.22	399.22
Установка бортового камня:						
2	- типа БР 100.30.15	м.п.	60.08		396.13	
	- типа БР 100.20.8	м.п.	87.6		362.71	

\* Площадь покрытий под зданием.

Ведомость элементов озеленения

№	Наименование и обозначение	Возраст, лет	Кол-во, шт.	Примечание
1	Дерен белый «Элегансисима»		9	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
2	Барбарис «Арлекин»		15	D=0.2-0.3 м. (з.к.с.)
3	Пеннисетум		44	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
4	Мискантус		40	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
5	Сосна горная «Пумилио»		8	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
6	Шалфей дубравный		41	D=0.3-0.4 м.(з.к.с.)
7	Однолетние цветы м2		29.94	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
8	Спирея ниппонская		6	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
9	Чубушник		15	D=0.4-0.6 м.(з.к.с.)
10	Катальпа бигониевидная «Нана»		6	H=2-2.2 м.(з.к.с.)

1. Настоящий чертёж разработан на основании разбивочного плана см.л. ГП л.2 данного комплекта чертежей.

Ведомость объемов работ по покрытиям между северной границей участка и проезжей частью ул. Жданова

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
Устройство покрытий:				
1	- асфальтобетон (Тип 7)	м <sup>2</sup>	43.16	
	- тротуарная плитка (пешеходные дорожки) Фирма Беттекс. Классико / гладкая поверхность/ коричневый. Размер(мм): 115x172x40, 115x115x40, (Тип 6)	м <sup>2</sup>	380.37	
Установка бортового камня:				
2	- типа БР 100.30.15	м.п.	60.08	
	- типа БР 100.20.8	м.п.	87.6	

Ведомость элементов озеленения

№	Наименование и обозначение	Лет	Всего	за пределами эксплуатируемой кровли	на эксплуатируемой кровле	Примечание
Г1	Газон рулонный, м2 (Тип 4)		442.87	151.18	221.49	70.2
Г2	Газонная решетка с посевом многолетних трав, м2 (Тип 3)		529.6		529.6	Фирма Оллбрик. Газонный камень 1РД10. Размер(мм): 600x400x100

\* Площадь озеленения на кровле рампы въезда в подземную автостоянку

06/21-4-ПЗУ

Изм.	Зам.	Дата	Изм.	Зам.	Дата
Изм.2	зам.	11.23	Изм.1	зам.	10.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала	Сидорова К.	10.23	Проверил	Шубин С.В.	10.23
Н контр.	Корнелю В.Э.	10.23			

Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону  
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33Б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)

Схема планировочной организации земельного участка

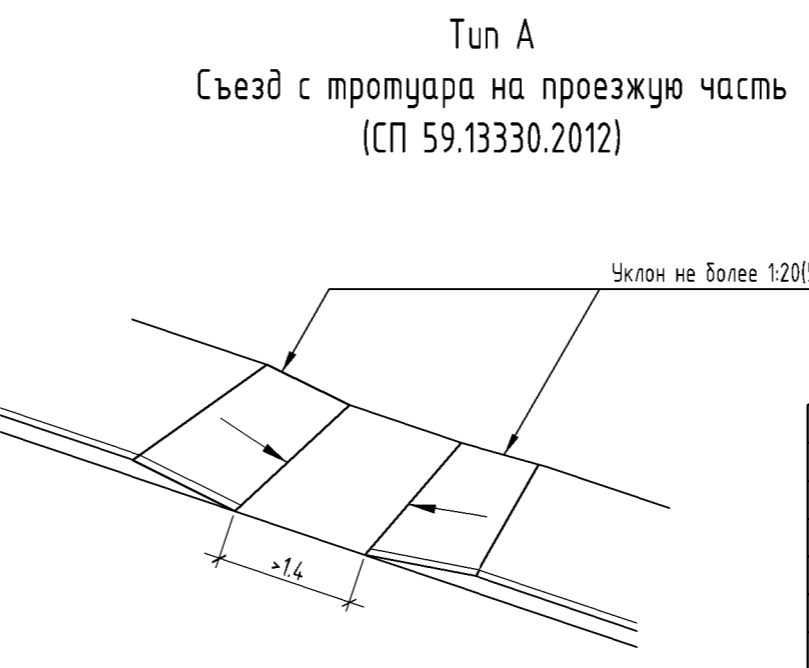
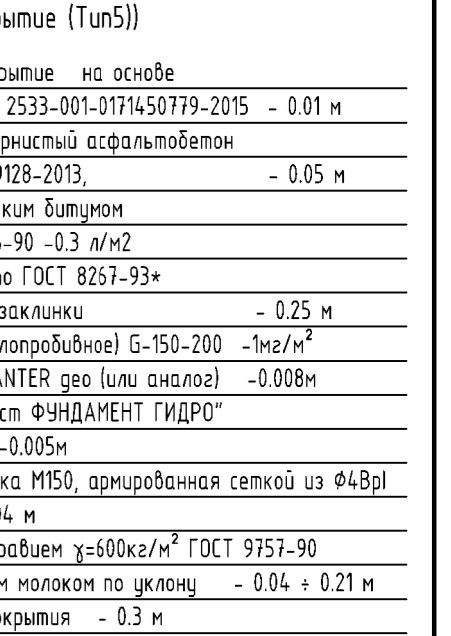
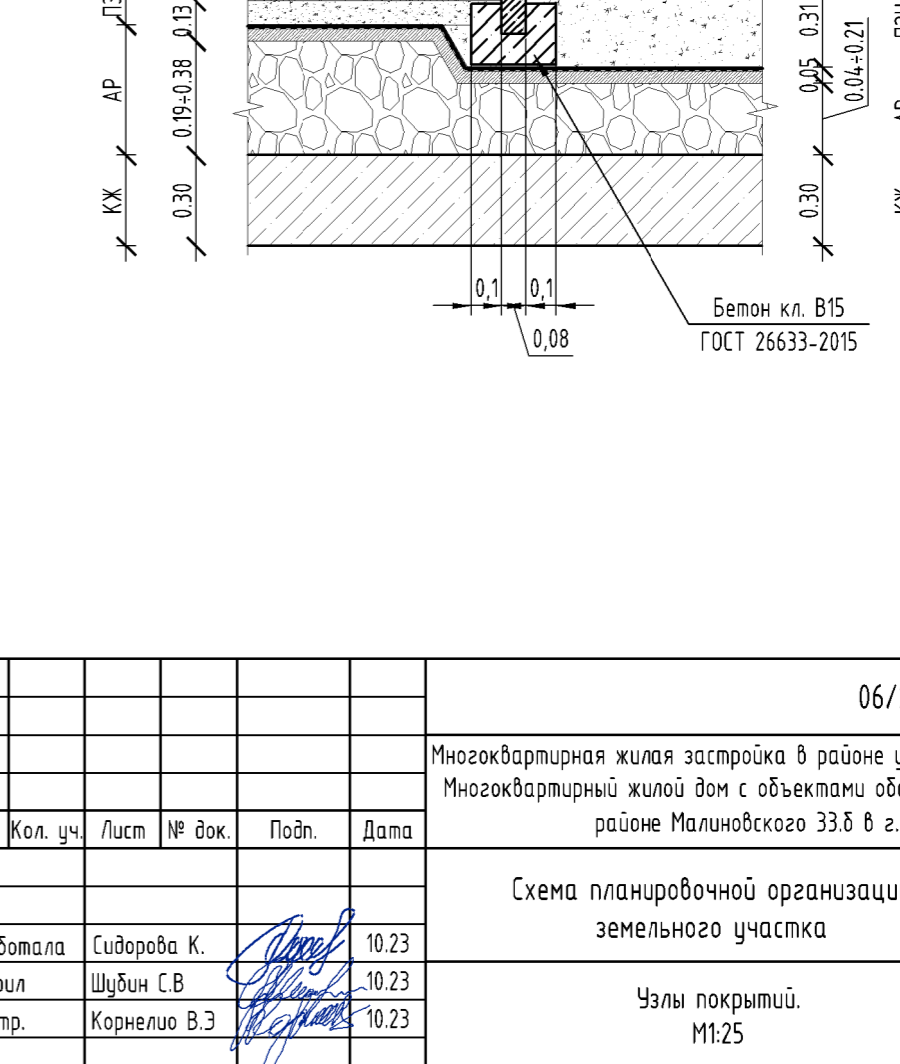
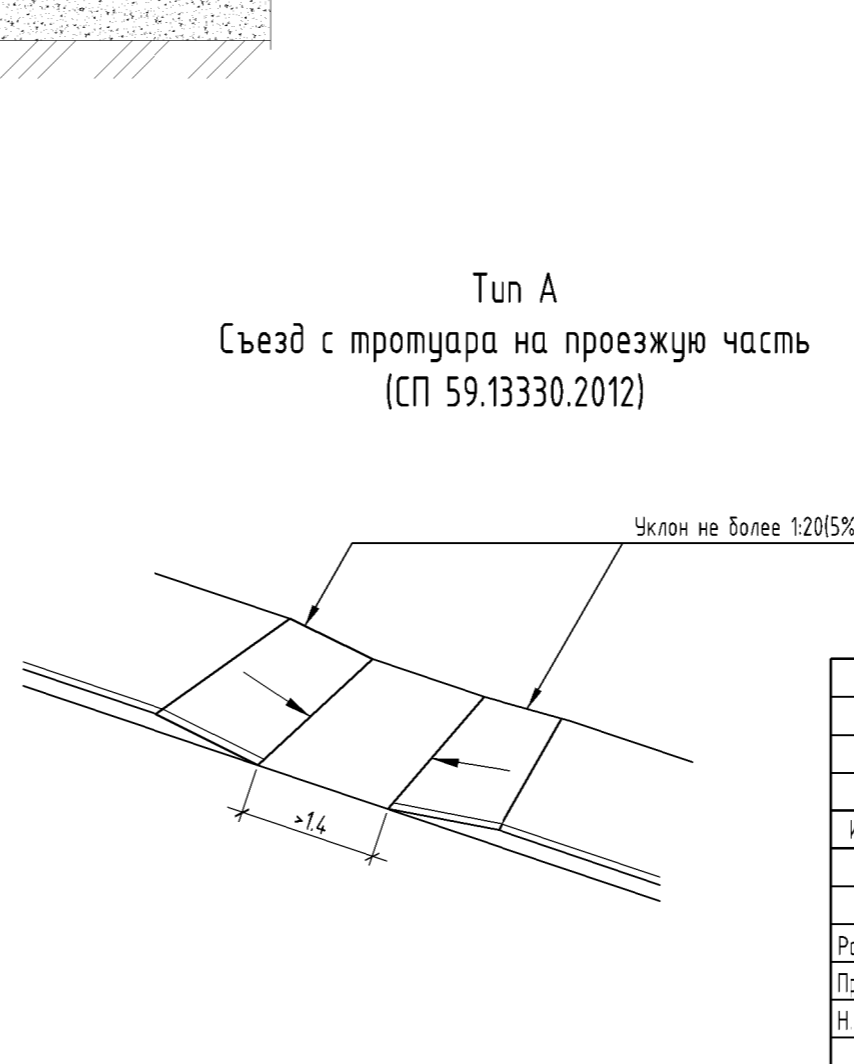
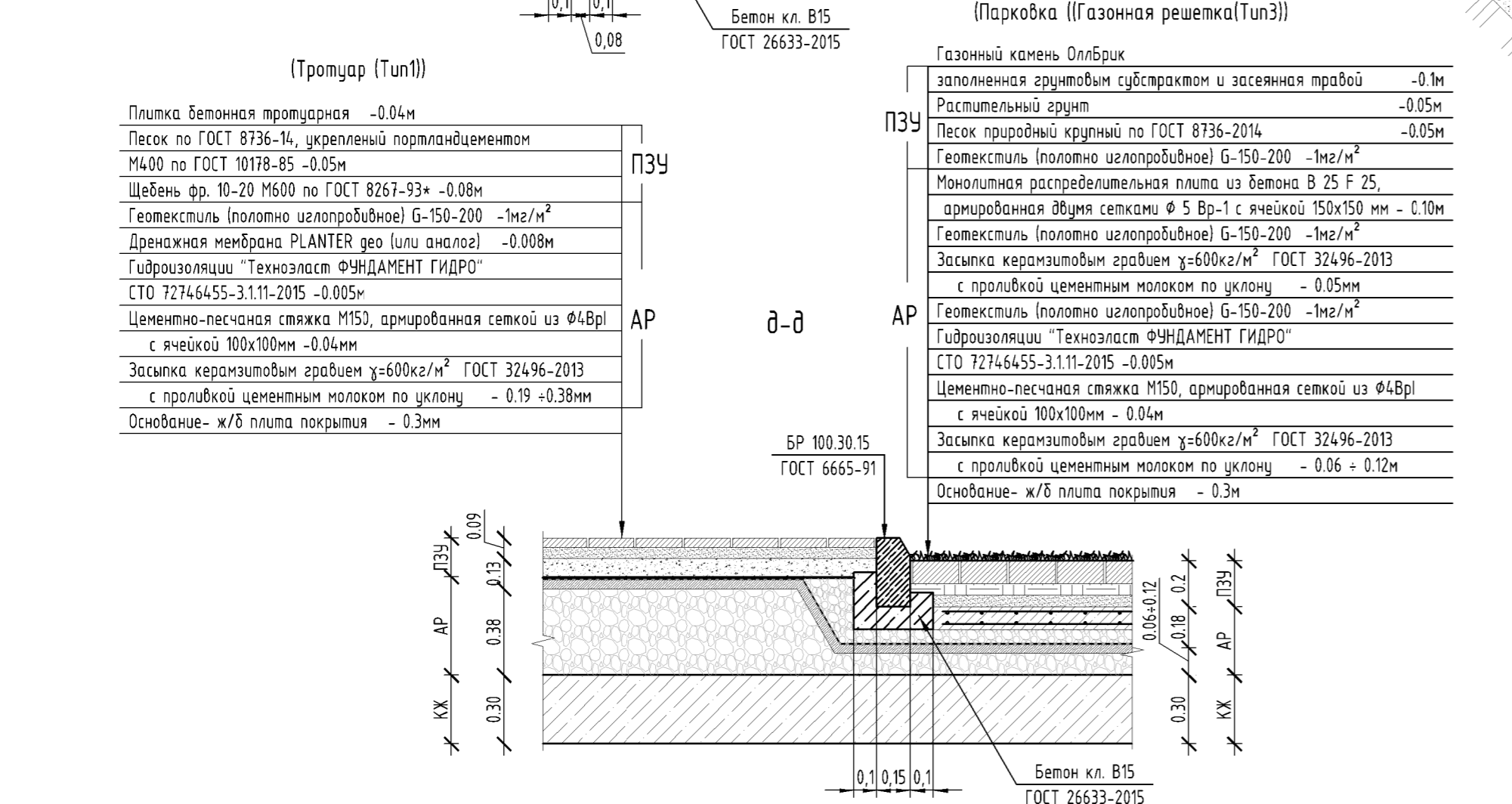
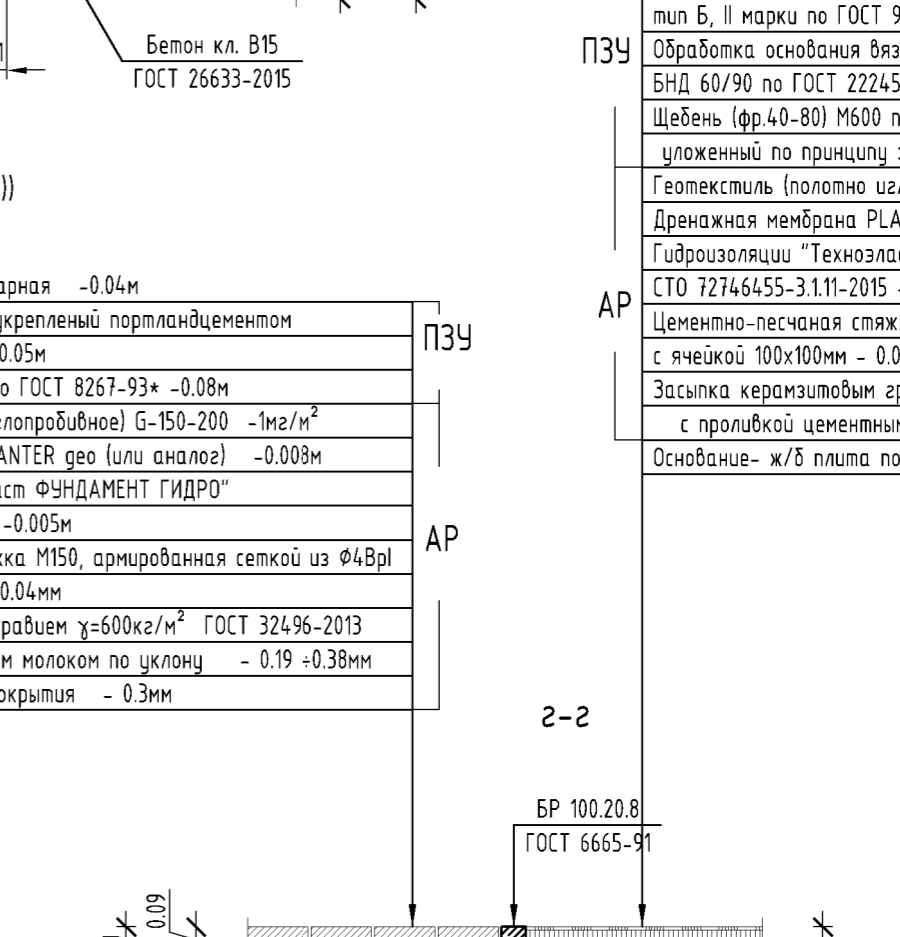
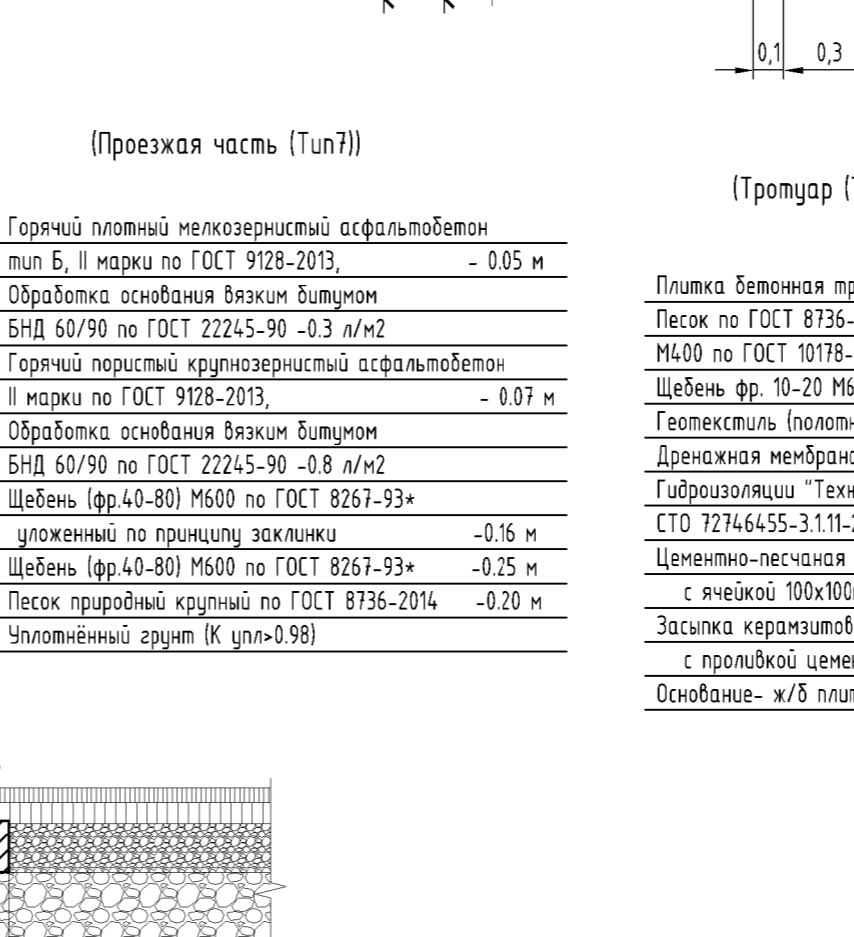
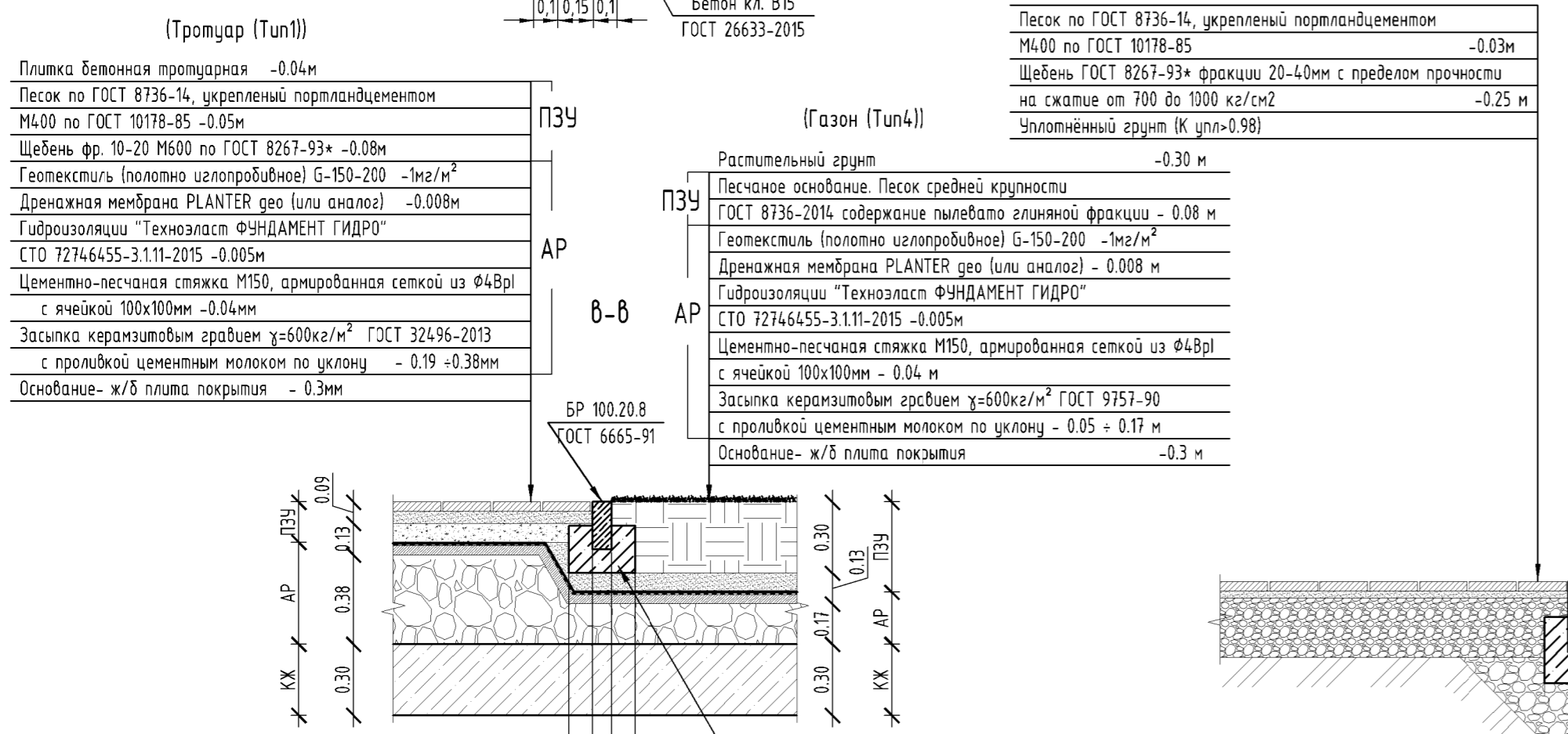
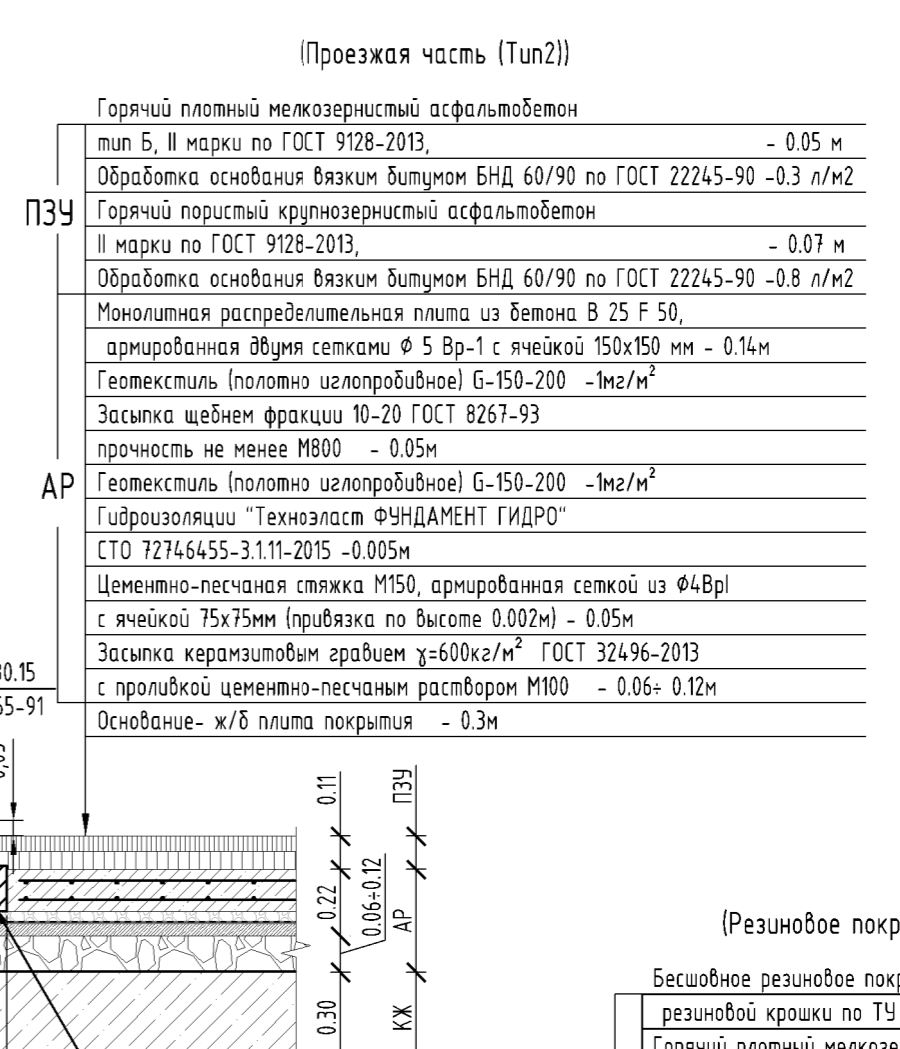
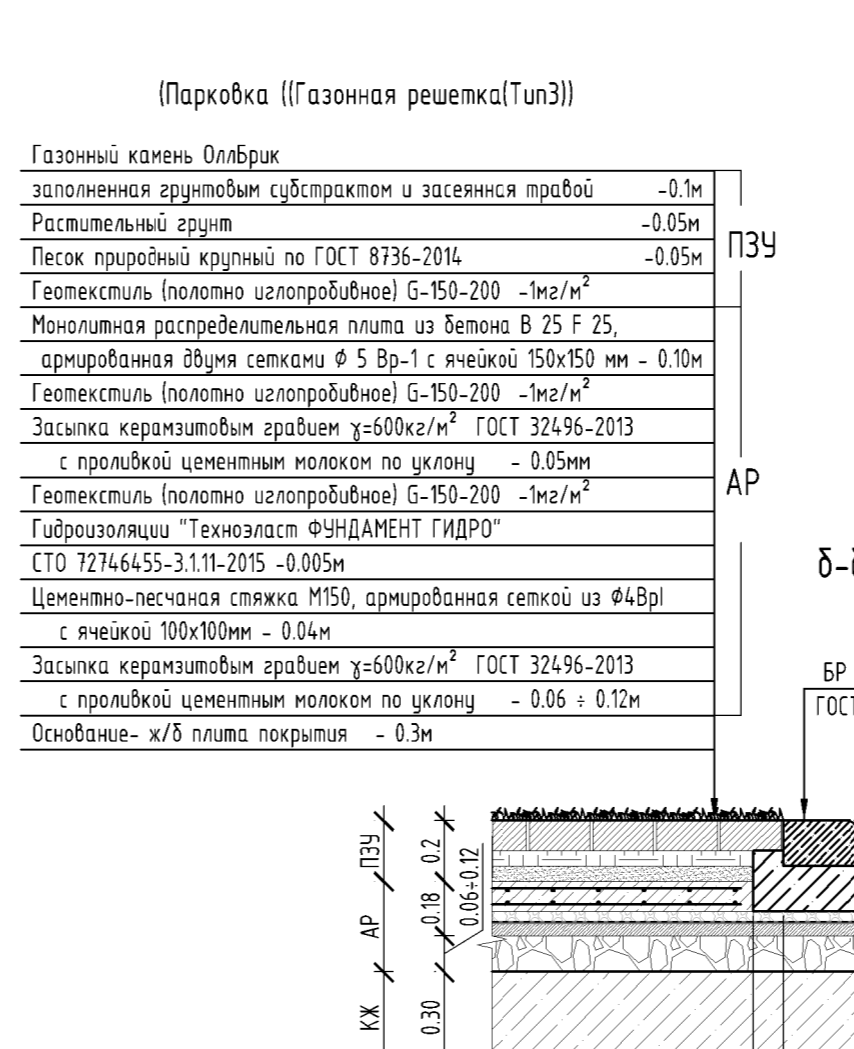
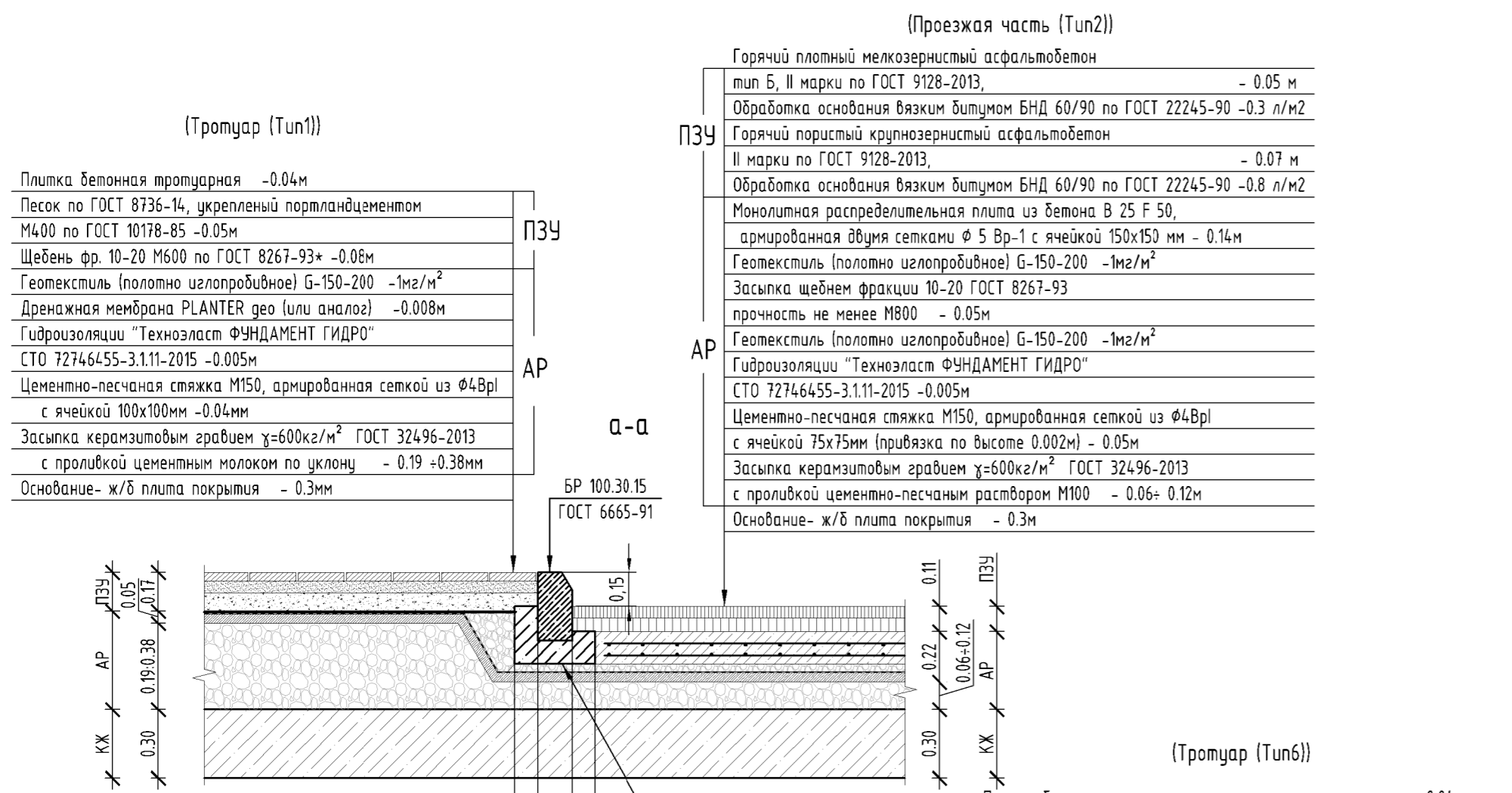
П

Лист 7

Листов

План покрытий и озеленения. М1:500

Архитектурно-проектная организация



06/21-4-ПЗУ								
Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону								
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)								
Изм.				Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала				Сидорова К.				10.23
Проверил				Щудин С.В.				10.23
Н контр.				Корнелио В.Э.				10.23
Схема планировочной организации земельного участка						Стадия	Лист	Листов
Узлы покрытий. М1:25						п	8	
Архитектурно-проектная мастерская						АИИЗ 4 ЮИ		

Условные обозначения

- Проектируемый жилой дом
- Перспективная застройка
- Граница группы жилой застройки
- Границы земельного участка КН 61:44:0073002:3540
- Движение пожарной техники
- Движение легкового транспорта

Примыкание дороги к участку согласовано  
"Департаментом автомобильных дорог и  
организацией дорожного движения г. Ростова на  
Дону" ТУ №132/22/140 от 01.07.2022г. (см.прим.п.1)

61:44:0073002:3541

61:44:0073002:3540

61:44:0073002:3539

61:44:0070501:296

61:44:0070501:296

61:44:0000000:181111

61:44:0070501:293

61:44:0000000:181110

61:44:0073002:3544

61:44:0000000:181108

Примыкание дороги к участку согласовано  
"Департаментом автомобильных дорог и  
организацией дорожного движения г. Ростова на  
Дону" ТУ №132/22/140 от 01.07.2022г. (см.прим.п.1)

1. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий будет получена до начала производства работ.

06/21-4-ПЗУ

Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону.  
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе  
Малиновского 33.6 в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработала				Сидорова К.	10.23
Проверил				Щубин С.В.	10.23
Н контр.				Корнелио В.Э.	10.23

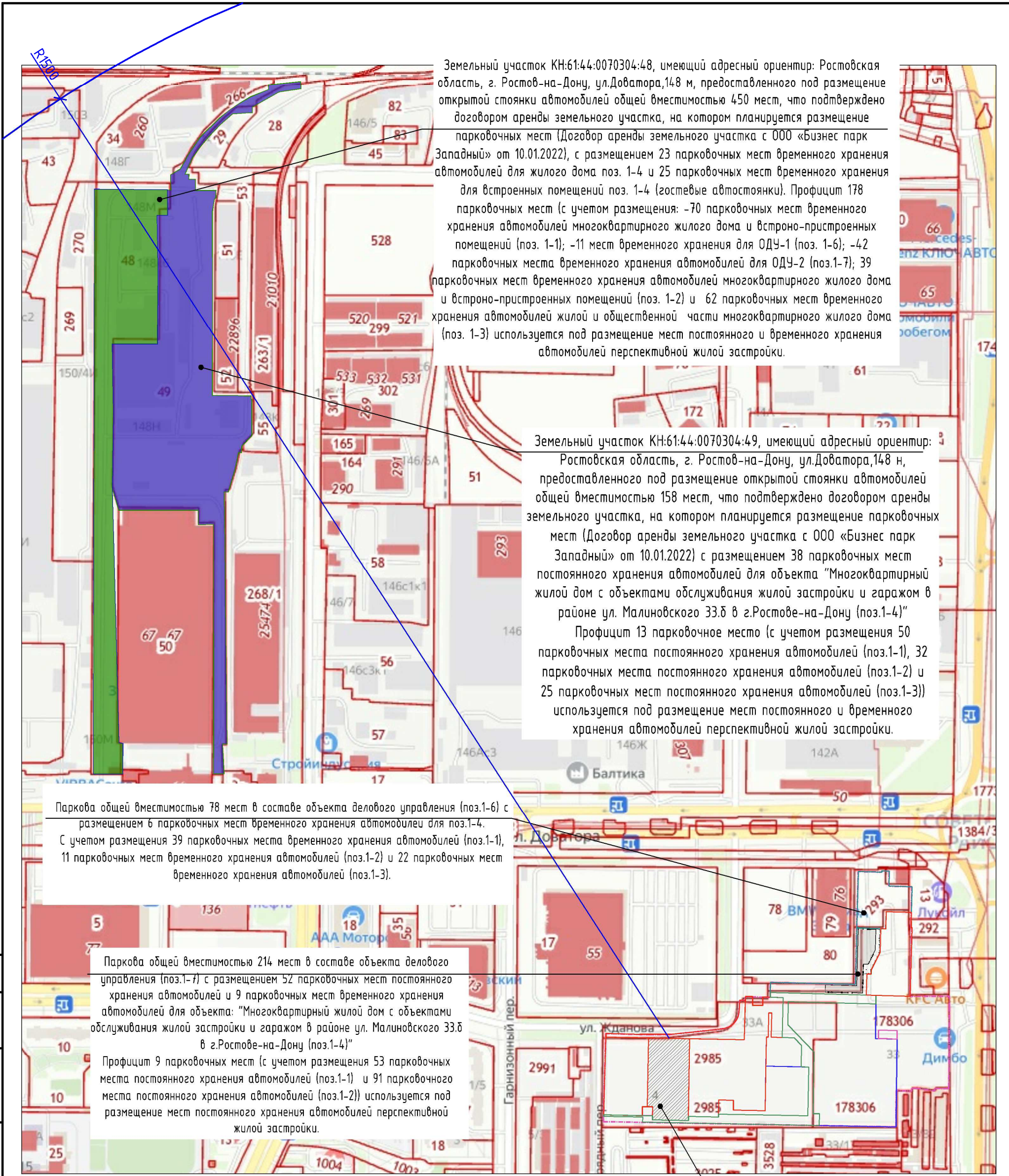
Схема планировочной организации  
земельного участка

Схема организации  
дорожного движения.

Статья Лист Листов

П 9





Земельный участок КН:61:44:0070304:48, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 м, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 450 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022), с размещением 23 парковочных мест временного хранения автомобилей для жилого дома поз. 1-4 и 25 парковочных мест временного хранения для встроенных помещений поз. 1-4 (гостевые автостоянки). Профицит 178 парковочных мест (с учетом размещения: -70 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома и встроено-присоединенных помещений (поз. 1-1); -11 мест временного хранения для ОДУ-1 (поз. 1-6); -42 парковочных места временного хранения автомобилей для ОДУ-2 (поз.1-7); 39 парковочных мест временного хранения автомобилей многоквартирного жилого дома и встроено-присоединенных помещений (поз. 1-2) и 62 парковочных мест временного хранения автомобилей жилой и общественной части многоквартирного жилого дома (поз. 1-3) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Земельный участок КН:61:44:0070304:49, имеющий адресный ориентир: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Доватора,148 н, предоставленного под размещение открытой стоянки автомобилей общей вместимостью 158 мест, что подтверждено договором аренды земельного участка, на котором планируется размещение парковочных мест (Договор аренды земельного участка с ООО «Бизнес парк Западный» от 10.01.2022) с размещением 38 парковочных мест постоянного хранения автомобилей для объекта "Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону (поз.1-4)" Профицит 13 парковочное место (с учетом размещения 50 парковочных места постоянного хранения автомобилей (поз.1-1), 32 парковочных места постоянного хранения автомобилей (поз.1-2) и 25 парковочных мест постоянного хранения автомобилей (поз.1-3)) используется под размещение мест постоянного и временного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Парковка общей вместимостью 78 мест в составе объекта делового управления (поз.1-6) с размещением 6 парковочных мест временного хранения автомобилей для поз.1-4. С учетом размещения 39 парковочных места временного хранения автомобилей (поз.1-1), 11 парковочных мест временного хранения автомобилей (поз.1-2) и 22 парковочных мест временного хранения автомобилей (поз.1-3).

Парковка общей вместимостью 214 мест в составе объекта делового управления (поз.1-7) с размещением 52 парковочных мест постоянного хранения автомобилей и 9 парковочных мест временного хранения автомобилей для объекта: "Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону (поз.1-4)" Профицит 9 парковочных мест (с учетом размещения 53 парковочных места постоянного хранения автомобилей (поз.1-1) и 91 парковочного места постоянного хранения автомобилей (поз.1-2)) используется под размещение мест постоянного хранения автомобилей перспективной жилой застройки.

Участок с размещением многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом на 173 машины. Открытыми плоскостными стоянками временного хранения 38 машин.

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

1. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий (парковок) будет получена до начала производства работ.

						06/21-4-ПЗУ			
						Многоквартирная жилая застройка в районе ул. Малиновского 33.б в г.Ростове-на-Дону. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе Малиновского 33.б в г. Ростове-на-Дону (поз.1-4)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработала		Сидорова К.		<i>[Signature]</i>	10.23	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта	П	10	Листов
Проверил		Шудин С.В		<i>[Signature]</i>	10.23				
Н. контр.		Корнелио В.Э		<i>[Signature]</i>	10.23				