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

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30»

РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации участка

01/16-ПЗУ

г.Ростов-на-Дону
2019г.

инв. № подп.	подпись и дата	взам, инв. №

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

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30»

РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации участка
01/16-ПЗУ

Директор ООО «АПМ Зодчий» — Сивцов В.А



Главный инженер — Харченко С.С.

г.Ростов-на-Дону
2019г.

инв. № подп.	подпись и дата	взам, инв. №

Содержание тома .
Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Наименование
Текстовая часть
2.1.Общие данные
2.2.Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.
2.3.Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.
2.4.Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка.
2.5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствии опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.
2.6. Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.
2.7. Описание решений по благоустройству территории. Маломобильные группы населения
2.8. Обоснование схем транспортных коммуникаций обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.
Приложения
Градостроительный план земельного участка RU61310000-2167
ООО «БТИ –Техпаспорт» 2019год Технический отчет №2334-19 по определению координат ПЗ-90.02 объекта.
ПАО «Ростовтол» №509-22/279 от 04.07.2019г.
Заключение. Воисковая часть 41497 №123/559тот 26.04.2019г.
Топосъемка
Минкульт
Графическая часть
1.Ситуационный план. 2.Разбивочный план. 3.План организации рельефа М 1:500. 4.План покрытий и благоутройства (начало) М 1:500. 5 План покрытий и благоутройства. Узлы (окончание) М 1:500. 6. План земляных масс. 7.Сводный план инженерных сетей.

						01/16-ПЗУ-С			
Изм.	Кол.	Лист	Nдок.	Подпись	Дата				
ГАП		Шубин				*Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроеными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30*	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Харченко					П	1	
Разработал		Шубин					АПМ "Зодчий"		

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2.1.Общие данные

Данный раздел проектной документации на строительство объекта: **«Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30»** разработан в соответствии с требованиями:

2.1.1. Нормативных документов:

-Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459;

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».

-СП 59 13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

-Технологические регламенты о требованиях пожарной безопасности.

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

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

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

2.1.2. Проект выполнен на основании:

-Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2167, от 08.11.2018 г., выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

-Проектной документации по установлению охранных зон объектов культурного наследия регионального значения, включенных в единый реестр и границ зон территории регулирования застройки, в составе которой находятся данные объекты, для каждого объекта в отдельности, согласованной Комитетом по охране ОКН Ростовской области.

-Постановления Правительства Ростовской области №505 от 22.07.2019, Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон;

-Постановления Правительства Ростовской области №506 от 22.07.2019, Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924-1926 г.г. жил писатель А.А. Фадеев» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон;

-Постановления Правительства Ростовской области №507 от 22.07.2019, Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой,1910» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон;

-Постановления Правительства Ростовской области №508 от 22.07.2019, Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон;

-Заключения Министерства Культуры Ростовской области об использовании земельного участка с выявленными объектами культурного (археологического) наследия, включенных в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также выявленных объектов археологического наследия.

-Согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с Межрегиональным управлением федерального агентства воздушного транспорта по организации воздушного движения и авиационного - космического поиска и спасения (ОВД и АКПС) в южном и северо - кавказском федеральных округах.

-Согласование размещения объекта строительства на земельном участке, частично находящемся в границах охранной зоны метрополитена.

-Технических условий на инженерное обеспечение проектируемого объекта.

-Отчета об инженерно-геологических изысканиях, выполненных ООО «ТОН» в июне 2019 года.

-Топографической съемки, выполненной ООО БК и Т «Донгеосервис», в июне 2019 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

2.1.3. Настоящим проектом предусматривается:

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

-выполнение вертикальной планировки территории прилегающей к жилому дому с целью обеспечения поверхностного водоотвода;

-благоустройство внутридомовой территории.

-благоустройство территории за границами участка.

2.2.Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

Участок под строительство проектируемого 7-10-ти этажного многоквартирного жилого дома, находится в зоне реконструкции, в центральной части города Ростова-на-Дону, в западной части квартала ул. Социалистическая - ул. Шаумяна, пер. Халтуринский - пер. Островского по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30. Площадь участка - 862,0 м. кв.м2., кадастровый номер земельного участка 61:44:0050608:368.

Сложившиеся границы квартала до настоящего времени сохранили регулярную планировку, в которой присутствуют как многоквартирные жилые дома, так и общественные здания различного назначения. Территория квартала сформирована смешанной градостроительной композицией, обусловленной присутствием нескольких типов застройки отличных по этажности и стилистики.

Ранее выполненным проектом определена застройка части квартала в состав которой вошли 20-ти, 8-ми этажный жилой дом с офисными помещениями и подземной автостоянкой, 2-х этажный жилой дом М.В. Ильина, реконструируемый в 4-х этажное офисное здание (Объект сдан в эксплуатацию. Ген. Проектировщик ООО «АПМ «Зодчий», Застройщик ООО «Строительный трест КСМ-14»).

Существующее окружение участка: с севера - ул. Шаумяна, с юга- ул. Социалистическая, с востока -построенное 20-ти этажное жилое здание с реконструкцией жилого дома М.В. Ильина с припособлением для современного использования (Данные объекты сданы в эксплуатацию. Ген. Проектировщик ООО «АПМ «Зодчий», Застройщик ООО «Строительный трест КСМ-14»), с запада - пер. Халтуринский с застройкой 6-ти, 10-ти этажными зданиями.

Рельеф площадки проектирования пологонаклонный с уклоном в северо-западном направлении к пересечению проезжих частей пер.Халтуринский и ул.Шаумяна. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 26,62 до 27,76.

Участок под строительство свободен от застройки. Зеленые насаждения на участке отсутствуют.

Внешняя транспортная связь осуществляется автомобильным транспортом с прилегающих к участку сетью автодорог общего пользования. Основные подъезды к участку обеспечены с северной стороны участка от ул. Шаумяна, с южной стороны участка от ул. Социалистической и с западной стороны от пер. Халтуринский.

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

Земельный участок, отведенный под строительство жилого дома, находится на не загрязненной, хорошо проветриваемой, инсолируемой, с обычным шумовым фоном территории. Участок не имеет вредных в санитарном отношении объектов, требующих санитарно-защитных зон. Проектируемый на отведенном земельном участке жилой дом не предусматривает размещение производств, требующих выделение санитарно-защитных зон.

2.4.Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка.

Многоквартирный жилой дом и элементы благоустройства размещаются на участке площадью 862,0 м. кв (кадастровый номер ЗУ:61:44:0050608:368), в пределах разрешенных регламентов застройки параметров объектов капитального строительства, согласно чертежа градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2167,от 08.11.2018 г., выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, а также техническому заданию заказчика.

Жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, пристроен к глухому торцу существующего 8-ми, 20-ти этажного жилого комплекса по ул. Социалистическая 29,31, ул. Шаумяна 30,32 (Ген. Проектировщик ООО «АПМ «Зодчий», Застройщик ООО «Строительный трест КСМ-14»).Объемно-планировочные решения проектируемого многоквартирного жилого дома приняты в соответствии с согласованным эскизным проектом. Здание запроектировано 2-ой степени огнестойкости. Класс конструктивной пожарной опасности С0. Размеры подземной части определены согласно границам земельного участка в пределах разрешенных параметров застройки объектов капитального строительства.

Проектом разработан генеральный план, увязанный с общим решением застройки и реконструкции квартала и представлен размещением Г-образного в плане односекционного 7-10-ти этажного жилого дома. Планировочная структура застройки данного участка решает основную задачу, где отражены принципы квартальной застройки исторической среды города, создание «дворового пространства»- территории для комфортного проживания и отдыха, как единого замкнутого образования. Центральная композиция существующего высотного объема (существующий– 8-ми, 20-ти этажный жилой комплекс со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой по по ул. Социалистическая 29,31, ул. Шаумяна 30,32. Объект сдан в эксплуатацию. Ген. Проектировщик ООО «АПМ «Зодчий», Застройщик ООО «Строительный трест КСМ-14») позволяет органично вписать новый объект в сложившуюся городскую среду, соблюдая требования инсоляции окружающей застройки и оптимальный масштаб самого комплекса в целом по отношению к окружающей сложившейся застройке, завершая тем самым застройку квартала в границах ул. Социалистическая - ул. Шаумяна, пер. Халтуринский – пер. Островского. Максимальное использование рельефа местности позволяет значительно увеличить общественную зону, площадь озеленения, одновременно решив проблемы подъезда транспорта к жилой и общественной части здания и функционального их разграничения.

Размещение и ориентация здания на генеральном плане, обеспечивает нормативную освещенность и нормативную продолжительность инсоляции всех квартир в проектируемом жилом доме и не нарушает инсоляцию окружающей застройки. Расчет инсоляции приведен в прилагаемых документах Приложение №1 «Расчет инсоляции».

Генеральный план решен с учетом противопожарных требований. Для обеспечения проезда пожарных машин и спецтехники предусмотрены следующие мероприятия:
-к площадке имеется возможность подъезда с 3-х сторон – автодороги общего пользования пер. Халтуринский, ул. Шаумяна, ул. Социалистическая;
-все квартиры имеют ориентацию в сторону проезжих частей указанных выше улиц;
-конструкция покрытия тротуаров и пешеходных дорожек обеспечивают, при необходимости, проезд пожарных машин и спецтехники.

Внешняя транспортная связь осуществляется автомобильным транспортом с прилегающих к участку сетью автодорог общего пользования. Основные подходы к зданию обеспечены с северной стороны участка от ул. Шаумяна, с западной стороны участка от пер. Халтуринский и с южной стороны участка от ул. Социалистической. Входы во встроенные помещения тренажерного зала организованы с пер. Халтуринский. Входы в офисную часть и помещения для работы с детьми предусмотрены с ул. Шаумяна. Входы в жилую часть здания организованы с территории внутреннего двора. Кроме многоквартирного жилого дома на земельном участке предусматриваются площадки для игр детей, площадки отдыха для взрослого населения, подземные стоянки для постоянного хранения автомобилей с выделением парковочных мест для маломобильных групп населения. В целях обеспечения безопасности и контроля доступа, дворовое пространство жилого дома сформировано таким образом, что элементы благоустройства (площадки для игр детей и занятий физкультурой) размещены в закрытом не отапливаемом не жилом помещении на участке в осях А-Г/1-6 отм.+0.280 в пределах нормативных расстояний от окон зданий, шахт дымоудаления и шахт общеобменной вентиляции. Ограждающими конструкциями помещения, под размещение площадок благоустройства, является светопрозрачное заполнение проемов (витражи) из ПВХ профилей на всю высоту от пола до потолка с открывающимися створками, запирающимися изнутри без ключа. Остекление

в светопрозрачной конструкции принято из ударопрочного армированного одинарного стекла. Два рассредоточенных входа (выхода) в данное помещение предусмотрены с территории открытого пространства внутреннего двора.

Горизонтальная разбивка осей проектируемого здания жилого дома выполняется в системе координат МСК 61.

В соответствии со статьей 23 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459 (далее НГП ГО «Город Ростов-на-Дону») нормативный размер земельного участка рассчитывается в соответствии с формулой по показателям табл.25:

S норм. = S общ. х Узд., где

S норм. -нормативный размер земельного участка,м2;

S общ. -общая площадь жилых помещений жилого дома;

Узд. -удельный показатель реконструируемого земельного участка, приходящийся на 1м2 общей площади жилых помещений при жилищной обеспеченности 40 м2/чел., (согласно заданию на проектирование) в зависимости от этажности здания, расположенного на участке. Для здания этажностью 7 -10-ть этажей -Узд.=0,27 (интерполяция).

Sтр. норм.=3089,41 м2 х 0,28 = 834,14 м2

Строительство жилого дома с подземной автостоянкой, подходами и площадками благоустройства осуществляется на участке площадью 862,0 м2.

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

Строительство жилого дома предполагается осуществить за счет привлечения частных инвестиций ООО «Специализированный застройщик «Халтуринский».

Решения, заложенные в проекте, соответствуют основным принципам развития данной территории, отраженных в Правилах землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

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

Согласно п.5 градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2167 от 08.11.2018 года, выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону для размещения объекта капитального строительства, на отведенном земельном участке с кадастровым номером 61:44:0050608:368, расположенным по адресу: город Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30, выделены следующие особые условия использования территории:

-Земельный участок полностью расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Для работы и эксплуатации здания, многоэтажный жилой дом обеспечивается всеми средствами инженерного оборудования: централизованным холодным водоснабжением, отоплением и горячим водоснабжением, системой бытовой канализации. Для проектируемого здания источником отопления служит городская теплосеть, источником водоснабжения служат городские сети водопровода, водоотведение осуществляется в городскую сеть канализации. Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен внутренним организованным в водонепроницаемые лотоки перед зданием. Поверхностный

отвод воды с участка осуществляется посредством вертикальной планировки территории на прилегающую сеть автодорог общего пользования (пер. Халтуринский, ул. Шаумяна, ул. Социалистическая) и далее по сложившейся схеме в приемные коллектора существующей ливневой канализации. С учетом вышеизложенного, размещение объекта капитального строительства, на отведенном земельном участке, в 3-ем поясе ЗСО источника водоснабжения не противоречит п. 3.2. "Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения" СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

-Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраны археологического культурного слоя объекта археологического наследия федерального значения «Грунтовый некрополь Темерницкого городища».

Согласно со ст.30, п.4 ст.35, п.3 ст.36 Федерального закона № 73-ФЗ, п.п. д) п.4 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569 раздел «Обеспечение сохранности объекта археологического наследия - «Грунтовый некрополь Темерницкого городища», расположенного в зоне планируемых строительных работ, по проекту «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30», на участке с кадастровым номером 61:44:0050608:368, прошел и получил **положительное заключение** государственной историко-культурной экспертизы от 16.04.2019 г. Раздел разработан Государственным автономным учреждением культуры Ростовской области «Донское наследие (ГАУК РО «Донское наследие») Министерства культуры Ростовской области. Раздел предусматривает проведение по обеспечению сохранения объекта археологического наследия «Грунтовый некрополь Темерницкого городища», в виде проведения археологического наблюдения на период производства земляных работ.

-Земельный участок полностью расположен в зоне регулирования застройки.

Участок под размещение объекта капитального строительства находится в центральной части города в квартале ул. Социалистическая - ул. Шаумяна, пер. Халтуринский – пер. Островского. Сложившиеся границы квартала до настоящего времени сохранили регулярную планировку, в которой присутствуют как многоквартирные жилые дома, так и общественные здания различного назначения. Территория квартала сформирована смешанной градостроительной композицией, обусловленной присутствием нескольких типов застройки отличных по этажности и стилистики.

Проектом разработан генеральный план, увязанный с общим решением застройки и реконструкции квартала и представлен размещением Г-образного в плане односекционного 7-10-ти этажного жилого дома. Планировочная структура застройки данного участка решает основную задачу, где отражены принципы квартальной застройки исторической среды города, создание «дворового пространства»- территории для комфортного проживания и отдыха, как единого замкнутого образования. Центральная композиция существующего высотного объема (существующий– 8-ми, 20-ти этажный жилой комплекс со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой по по ул. Социалистическая 29,31, ул. Шаумяна 30,32. Объект сдан в эксплуатацию. Ген. Проектировщик ООО «АПМ «Зодчий», Застройщик ООО «Строительный трест КСМ-14») позволяет органично вписать новый объект в сложившуюся городскую среду, соблюдая оптимальный масштабный строй самого комплекса в целом по отношению к окружающей

сложившейся застройке, завершая тем самым застройку квартала в границах ул. Социалистическая - ул. Шаумяна, пер. Халтуринский – пер. Островского.

Согласно письма комитета по охране ОКН Ростовской области за № 20/1-1-1092 от 15.04.2019 года, на расстоянии менее 100 метров от земельного участка находятся объекты культурного наследия регионального значения. Проектная документация по установлению и сокращению охранных зон объектов культурного наследия, на основании актов государственной историко-культурной экспертизы от 23.04.2019 года, прошла согласования в Комитете по охране объектов культурного наследия (Письмо комитета по охране ОКН Ростовской области за № 20/1-2007, № 20/1-2008, № 20/1-2009 от 11.06.2019 года, за № 20/1-2027 от 13.06.2019 года). На основании данной разрешительной документации, а также принятых постановлений Правительства Ростовской области №505, №506, №507, №508 от 22.07.2019 об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, можно сделать вывод, что рассматриваемый земельный участок находится за пределами охранных зон и установленных границ территории зон регулирования застройки объектов культурного наследия.

Определение высотных отметок, этажности и конфигурации проектируемого здания продиктованы совокупностью факторов эстетического характера, выявленных в ходе анализа градостроительной ситуации территории квартала, в котором находится участок под строительство многоквартирного жилого дома, это:

-завершение периметральной застройки квартала в границах ул. Социалистическая - ул. Шаумяна, пер. Халтуринский – пер. Островского;

-сохранение характерного для центральной части города периметрально-фронтального построения кварталов с соблюдением линии застройки;

-формирование гармоничного единства новостройки с историко-градостроительной средой;

-создание архитектурной формы и объема не вступающей в конфликт со стилевой многослойностью существующей городской среды;

-исключение диссонанса между новой и старой существующей застройкой путем сохранения пространственного масштаба и визуального восприятия объектов.

Исходя из вышеизложенного, этажность, высота и габаритные размеры проектируемого здания приняты не выше значений установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, с учетом согласования высоты препятствия (проектируемый объект) с инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта, а также требований СанПиН к инсоляции окружающей застройки, согласно градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2167, п.2.3.

-Земельный участок полностью расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия, 100 м.

Согласно письма комитета по охране ОКН Ростовской области за № 20/1-1-1092 от 15.04.2019 года, на расстоянии менее 100 метров от земельного участка находятся объекты культурного наследия регионального значения, включенные в реестр и имеющие утвержденные границы территории:

-«Доходный дом Я.А. Баранова» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна,11, литер А (49 метров);

-«Доходный дом А.А. Леонидова» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая,30/13/43-45, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, литер А (22 метра);

-«Жилой дом М.А. Федоровой,1910 г.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая,33/34, ул. Шаумяна, литер А (0 метров);
-«Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А (94 метра).

Для установления и сокращения охранных зон объектов культурного наследия, находящихся на расстоянии менее 100 метров от земельного участка, имеющие утвержденные границы территории, были разработаны проекты зон охраны, в которых установлены охранные зоны и выделены границы территории зон регулирования застройки для каждого объекта в отдельности.

Проектная документация по установлению и сокращению охранных зон объектов культурного наследия, на основании актов государственной историко-культурной экспертизы от 23.04.2019 года, прошла согласования в Комитете по охране объектов культурного наследия (Письмо комитета по охране ОКН Ростовской области за № 20/1-2007, № 20/1-2008, № 20/1-2009 от 11.06.2019 года, за № 20/1-2027 от 13.06.2019 года).

На основании данной разрешительной документации, а также принятых постановлений Правительства Ростовской области №505, №506, №507, №508 от 22.07.2019 об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, можно сделать вывод, что рассматриваемый земельный участок находится за пределами охранных зон и установленных границ территории зон регулирования застройки объектов культурного наследия.

-Земельный участок полностью расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия, 200 м.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от внешней стены памятника.

Согласно письма комитета по охране ОКН Ростовской области за № 20/1-1-1092 от 15.04.2019, на расстоянии менее 200 метров от земельного участка объекты культурного наследия, включенные в реестр, не имеющие утвержденных границ территории, отсутствуют.

На расстоянии менее 100 метров от земельного участка находятся объекты культурного наследия регионального значения, включенные в реестр и имеющие утвержденные границы территории:
-«Доходный дом Я.А. Баранова» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна,11, литер А (49 метров);
-«Доходный дом А.А. Леонидова» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая,30/13/43-45, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, литер А (22 метра);
-«Жилой дом М.А. Федоровой,1910 г.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая,33/34, ул. Шаумяна, литер А (0 метров);
-«Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А (94 метра).

Таким образом, земельный участок, для размещения жилого дома, расположен в охранной зоне указанных объектов культурного наследия, для которых была выполнена проектная документация по установлению и сокращению охранных зон, согласованная в

Комитете по охране объектов культурного наследия (Письмо комитета по охране ОКН Ростовской области за № 20/1-2007, № 20/1-2008, № 20/1-2009 от 11.06.2019 года, за № 20/1-2027 от 13.06.2019 года).

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

Многоквартирный жилой дом переменной этажности, секционного типа, размещается на участке площадью 862,0 м. кв (кадастровый номер ЗУ:61:44:0050608:368). 7-10 этажный жилой со встроенными помещениями общественного назначения, пристроен к глухому торцу существующего 8-ми, 20-ти этажного жилого комплекса по ул. Социалистическая 29,31, ул. Шаумяна 30,32 (Ген. Проектировщик ООО «АПМ «Зодчий», Застройщик ООО «Строительный трест КСМ-14»). За относительную отметку 0.000 проектируемого жилого дома принят уровень чистого пола первого этажа, соответствующий абсолютной отметке 28,00. Система высот – Балтийская. **Проектная относительная отметка самой высокой точки здания, относящаяся к верху вентиляционных шахт, составляет +33.000, абсолютная отметка 61.00.**

На основании подготовленного технического отчета №2334-19, выполненного ООО «БТИ-Техпаспорт» по определению координат в системе ПЗ-90.02, получены согласования по размещению и высоты проектируемого объекта капитального строительства с заинтересованными инстанциями по организации и безопасности полетов воздушного транспорта:

-Согласование от 06.05.2019 г., № 2894/10//ЮМТУ;

-Согласование войсковая часть 41497 от 26.04.2019 г., №123/559.

Исходя из выше перечисленных согласований объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30», с максимальной абсолютной высотой не превышающей 70 метров и проектной высотой менее 50 метров не оказывает влияния на безопасность полетов воздушного транспорта в границах приаэродромных территорий аэродромов гражданской авиации.

Согласно письму №509-22/279 от 04.07.2019 года ПАО «Роствертол» не имеет правовых оснований для осуществления согласования размещения объектов капитального строительства в границах приаэродромных территорий. Решение о соответствии планируемого к строительству объекта ограничениям, указанных в ниженазванных решениях, принимается администрацией города Ростова-на-Дону.

Согласно письму №509-22/279 от 04.07.2019 года ПАО «Роствертол» объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30» попадает в 6 подзону аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». В данной подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Проектируемый, на отведенном земельном участке, многоквартирный жилой дом не предусматривает размещение производств, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Также на основании подготовленного технического отчета №2334-19, выполненного ООО «БТИ-Техпаспорт» по определению координат в системе ПЗ-90.02, максимальная абсолютная высота размещения (строительства) объекта в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» составляет **163,36 метра.**

Проектное значение абсолютной отметки самой высокой точки здания (объект строительства) равно **61.00 метр** в Балтийской системе высот. Следовательно, размещение проектируемого объекта (строительство) в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

Согласно письму №509-22/279 от 04.07.2019 года ПАО «Роствертол» объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30» попадает в подзону №3 аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону (Северный)». В данной подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. На основании подготовленного технического отчета №2334-19, выполненного ООО «БТИ-Техпаспорт» по определению координат в системе ПЗ-90.02, максимальная абсолютная высота размещения (строительства) объекта в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону (Северный)» составляет **198,00 метров.** Проектное значение абсолютной отметки самой высокой точки здания (объект строительства) равно **61.00 метр** в Балтийской системе высот. Следовательно, размещение проектируемого объекта (строительство) в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону (Северный)».

-Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны метрополитена.

Согласно письма ООО «Севкавнипиагропром» за №01-10/607 от 14.08.2019 года размещение объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30» в пределах указанного земельного участка не нарушает положений «Проекта планировки и проекта межевания территории линейного объекта: «Первая линия Ростовского метрополитена (1 и 2 этапы строительства)». Участок предполагаемого к размещению объекта капитального строительства находится вне пределов предусмотренных проектом планировки сооружений метрополитена: подземной линии метрополитена, его подземных станций, а также его надземных сооружений.

Таблица 1. Технико-экономические показатели земельного участка.

№ поз.	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
1	Площадь участка	м2	862,00
2	Площадь застройки	м2	**627,53**
	Площадь покрытий, в том числе:	м2	326,71*
	-за пределами контура эксплуатируемой кровли	м2	**151,61**

3	-закрытое не отапливаемое помещение (площадки благоустройства)	м2	92,24*
	-эксплуатируемая кровля (открытый двор)	м2	**82,86**
4	Площадь озеленения		462* (***)
5	Коэффициент плотности застройки.		2,45**
6	Процент озеленения	%	39***

ПРИМЕЧАНИЕ к табл.№1:

*****Значение показателя не входит в баланс территории.

******Согласно НГП ГО «Город Ростов-на-Дону», 2017, №459, статья 3, прим. п.2, **Расчетная площадь территории микрорайона (квартала)** включает все площади земельных участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, а так же площадь помещений для хранения автомашин, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений и площадь открытых этажей и пространств (кровли, террасы) размещенных в пределах площади застройки объекта и используемых для размещения элементов благоустройства и озеленения. Показатель суммарной (расчетной) площади земельных участков, образующих квартал, составляет *Sрасч.уч*=12611,0 кв.м. *(показатель площади участка, отведенного под строительство и площадь помещения подземной автостоянки в проектируемом здании учтены в показателе расчетной площади территории квартала)*.

-Согласно примечанию 2 к табл.Б.1 приложения Б СП42.13330.2016 при подсчете коэффициента плотности застройки учитывается сумма площадей надземных этажей зданий. Суммарная площадь надземных этажей строений размещенных в границах квартала *(существующая застройка представлена 3-5 этажными зданиями)*, с учетом проектируемого здания составляет SΣэт.=30870,0 кв.м.

-Согласно приложения №1 к градостроительному плану земельного участка №61310000-2167 от 08.112018г, коэффициент плотности застройки, расположенного в границах зоны регулирования застройки в условиях реконструкции kпл.застр.=2,5 допускается повышать , но не более чем на 30%, то есть данный показатель может составлять

$\mathbf{k_1}$=2,5+2,5x0,3=**3,25**

Коэффициент плотности застройки проектный составляет:

$$k_2 = \frac{S\sum эт..}{Sppac.уч} = \frac{30870{,}0м^2}{12611{,}0м2} = 2{,}45$$

Таким образом, $\mathbf{k_2}$(2,45)<$\mathbf{k_1}$(3.25), что не противоречит требованию приложения №1 градостроительного плана земельного участка.

******* Показатель принят с учетом вертикального озеленения

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

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории.

В состав мероприятий по инженерной подготовке участка строительства входят следующие работы: -выполнение вертикальной планировки участка строительства; -перемещение земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс. Срезка

почвенно-растительного грунта на участке строительства не производится ввиду его отсутствия.

Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории.

Проектом предусматривается выемка грунта, выполняемая при устройстве котлована, нарезке корыт для восстановления и устройства одежды проездов и тротуаров прилегающей к участку территории.

Согласно техническому отчету по инженерно-геологическим изысканиям, выполненных ООО «ТОН» в июне 2019 года, грунтовая вода при бурении скважин (на следующий день после завершения бурения) установилась на глубине 8,0…9,0м (абс. отметки 18,39…18,55м). Амплитуда сезонного колебания УГВ – 0,7…1,0м.

Анализ изменения уровня грунтовых вод показывает что вода:

- в мае-июне 2006г на глубине 7,9…9,3м (абс. отметки 18,92…19,80м);
- в июне 2019г на глубине 8,0…9,0м, (абс. отметка 18,39…18,55м).

За период с 2006г по 2019г на исследуемой площадке отмечается понижение уровня грунтовых вод на 0,5…1,3м.

Водовмещающими грунтами являются делювиальные суглинки ИГЭ-2,3,4,5. Водоупорный слой до исследованной глубины 32,0м не вскрыт. Питание водоносного горизонта происходит за счёт инфильтрации атмосферных осадков и утечек из водонесущих коммуникаций.

Площадка с учетом заложения фундамента 6,0-8,0м – подтоплена.

Согласно приложения И, СП 11-105-97 часть 2 исследуемая территория относится к II-$Б_1$ – площадка потенциально подтопляемая в результате ожидаемых техногенных воздействий.

На сопредельных территориях проходят водонесущие коммуникации, в случае их порыва возможно формирование техногенного горизонта на более плотных разностях грунтов, что приведёт к локальному, ограниченному по времени замачиванию грунтов и подтоплению фундаментов сверху.

В связи с этим на поверхности бетонных конструкций соприкасающихся с грунтом предусмотрена эффективная гидроизоляция проникающего действия ПЕНЕТРОН с устройством глиняного замка. Решения по использованию марок и типов гидроизоляционных материалов подземных частей здания могут быть изменены на аналог с полным сохранением технических характеристик и параметров, заложенных проектом.

В комплекс водозащитных мероприятий рекомендуется включить: -вертикальную планировку участка строительства; -своевременный ремонт отмостки; -ремонт внешних и внутренних водонесущих коммуникации.

По периметру здания выполняется отмостка, совмещенная с тротуарными покрытиями из тротуарной плитки под которой выполняется гидроизоляция. Ширина отмостки принята 1,5 м., с уклоном 0,03 промилей. Отметка бровки отмостки превышает планировочную отметку тротуара на 0,05 м и более.

При организации водозащиты сброс воды с кровли здания предусмотрен в ливнесточную канализационную сеть.

На основании анализа выявленных особенностей инженерно-геологических условий площадки при завершении строительства рекомендуется: -предусмотреть систему инженерной защиты здания и примыкающей территории от подтопления; -предусмотреть гидроизоляцию подземных конструкций и фундамента; -предусмотреть мероприятия по

гидроизоляционной антикоррозионной защите подземных металлических опорных конструкций и коммуникаций.

Планировка и застройка участка обеспечивает рациональную схему проездов и подъездов к зданию с учетом прокладки внутриплощадочных инженерных сетей. Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемого жилого дома осуществляется к городским коммуникациям, проходящим вдоль ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский.

2.6. Описание организации рельефа вертикальной подготовкой территории.

Рельеф площадки проектирования пологонаклонный с уклоном в северо-западном направлении к пересечению проезжих частей пер. Халтуринский и ул. Шаумяна. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 26,62 до 27,76. Вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом обеспечения поверхностного водоотвода, конструктивных особенностей проектируемого здания, а также исходя из максимального сохранения существующего рельефа.

За относительную отметку 0.000 проектируемого жилого дома принят уровень чистого пола первого этажа, соответствующий абсолютной отметке 28,00. Система высот – Балтийская.

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

Вертикальная планировка участка решена сплошным способом, в увязке с существующим рельефом. Проектные уклоны колеблются в пределах от $5^0/_{00}$ до $4^0/_{00}$.

Проектом сохранена существующая открытая система отвода поверхностных вод с покрытий прилегающих к зданию. Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и покрытиям площадок и тротуаров сбрасываются на прилегающую территорию (проезжие части ул. Социалистическая, ул.Шаумяна, пер. Халтуринский) и, далее, отводятся по рельефу к дождеприемным решеткам общегородской ливневой канализации. Отвод поверхностных вод осуществляется по сложившейся схеме. В особо ответственных местах предусмотрены водоотводящие лотки. Отмостка вокруг здания принята шириной 1,50 м., выполняется из тротуарной плитки б=60 - 80мм., совмещенной с покрытиями тротуаров. На отмостках, совмещенных с тротуарами, во избежании замачивания фундамента, применяется гидроизоляция.

2.7. Описание решений по благоустройству территории. Маломобильные группы населения

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории жилого дома проектом предусматриваются следующие мероприятия:

-устройство тротуаров;

-устройство площадок благоустройства с расстановкой МАФ. Для жильцов жилого дома, в целях обеспечения безопасности и контроля доступа детские площадки благоустройства и площадки занятий физкультурой размещаются в закрытом не отапливаемом не жилом помещении на участке в осях А-Г/1-6 отм.+0.280. Ограждающими конструкциями данного помещения является светопрозрачное заполнение проемов (витражи) из ПВХ профилей на всю высоту от пола до потолка с открывающимися откидными створками, запирающимися изнутри без ключа. Остекление в светопрозрачной конструкции принято из ударопрочного армированного одинарного стекла. Два

рассредоточенных входа (выхода) в данное помещение предусмотрены с территории открытого пространства внутреннего двора.

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

Проектом разработан генеральный план, увязанный с общим решением застройки и реконструкции квартала и представлен размещением Г-образного в плане односекционного 7-10-ти этажного жилого дома.

Внешняя транспортная связь осуществляется автомобильным транспортом с прилегающих к участку сетью автодорог общего пользования. Основные подходы к зданию обеспечены с северной стороны участка от ул. Шаумяна, с западной стороны участка от пер. Халтуринский и южной стороны участка от ул. Социалистической. Входы во встроенные помещения тренажерного зала организованы с пер. Халтуринский. Входы в офисную часть и помещения для работы с детьми предусмотрены с ул. Шаумяна. Для обеспечения доступа представителей МГН групп мобильности М4 с уровня земли на площадки к входным группам встроенных помещений общественного назначения, доступных МГН, применяются подъемные платформы (марка и типы подъемных платформ приведены в разделе 01/16-ОДИ «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»). Входы в жилую часть здания организованы с территории внутреннего двора. Кроме многоквартирного жилого дома на земельном участке предусматриваются площадки для игр детей, площадки отдыха для взрослого населения, подземные стоянки для постоянного хранения автомобилей с выделением парковочных мест для маломобильных групп населения. Из-за особенностей вертикальной планировки рельефа площадки внутреннего двора жилого дома, при разнице отметок участков покрытий у здания менее 15 мм, входы доступные МГН различных групп мобильности в жилую часть здания и к местам отдыха (площадки благоустройства, размещаемые в закрытом неотапливаемом не жилом помещении, участок в осях А-Г/1-6 отм.+0.280) имеют безбарьерный доступ без устройства крылец и пандусов.

Для обеспечения безопасности движения автотранспорта, пешеходов, ориентировки водителей по периметру здания проектом предусматривается устройство тротуаров для пешеходов. В местах пересечения тротуаров транспортными средствами (въезд и выезд из подземной автостоянки с ул. Шаумяна) и проезжих частей (ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский) по ходу движения пешеходов и представителей МГН, предусмотрены бордюрные пандусы шириной в свету между бордюрными камнями 2.0 м, длиной 1.5 м, что обеспечивает при разнице отметок тротуара при подходе к бордюрному пандусу и проезжих частей в 0.10 м, продольный уклон не более 8%, который не превышает нормативного значения 1:12 (стесненные условия, центральная часть города, реконструкция жилой застройки) согласно п.5.1.8 СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Перепад высот в местах съезда на проезжую часть (примыкание бордюрных камней разделяющих разные покрытия: асфальтобетон и тротуарная плитка) принят 0,01м. Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м. Продольные уклоны путей движения по тротуарам устроенным вдоль проектируемого здания по пер. Халтуринский, ул. Шаумяна, ул. Социалистическая приняты 5% поперечные от 1% до 1,3%. Для покрытий тротуаров вдоль ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, а также на подходах к входной группе жилой части здания использовано мощение из тротуарной плитки. Дворовое пространство жилого дома сформировано таким образом, что элементы благоустройства

(площадки для игр детей и занятий физкультурой) размещены в закрытом не отапливаемом не жилом помещении на участке в осях А-Г/1-6 отм.+0.280 в пределах нормативных расстояний от окон зданий, шахт дымоудаления и шахт общеобменной вентиляции. Вентиляционные шахты дымоудаления и общеобменной вытяжной вентиляции запроектированы на кровле жилого здания и подняты над кровлей на высоту не менее 2,0м., согласно п.7.10 СП 7.13130.2009 и удалены на расстоянии не менее 15,0 от окон существующего 8-ми, 20-ти этажного жилого комплекса со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Социалистическая 29,31, ул. Шаумяна 30,32, к глухому торцу которого пристраивается проектируемое здание. Места отдыха (площадки благоустройства) оборудованы необходимым набором малых архитектурных форм скамьями, урнами, детскими игровыми комплексами фирмы «КСИЛ». Принятое по проекту количество дворовых площадок благоустройства различного назначения приведены в табл.2.

Покрытие площадок благоустройства предусматривается с применением резинового и плиточного покрытий с установкой цветников в кашпо. Снаружи по периметру светопрозрачного ограждения не отапливаемого помещения, в котором размещены площадки благоустройства, по металлическим ширмам сеткам выполняется вертикальное озеленение. С внутренней стороны периметра не отапливаемого помещения, где расположены площадки благоустройства, выполняется ограждение на высоту 0,9 м.

Участок эксплуатируемой кровли помещений тренажерного зала не занятый твердыми покрытиями (открытое пространство двора), озеленяется цветниками из мелких ковровых растений в «кашпо».

Покрытие проездов выполнено из асфальтобетона, тротуаров -тротуарная плитка. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин.

На свободной от твердых покрытий территории устраиваются газоны (растительный слой не менее 0,20 м) с посевом многолетних трав.

Тактильные указатели для инвалидов по зрению.

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 квадратными рифами (ТПТ-4) по ГОСТ 52875-2007, шириной 0,50 м. На тротуарах вокруг здания на прямолинейных участках движения и поворотах, а на подходах к входным группам в жилую и общественную часть здания и к местам отдыха, не менее чем за 0,8 м., перед открытыми лестницами и пандусами устраиваются полосы из тротуарной тактильной плитки с продольными и диагональными рифами по ГОСТ 52875-2007, шириной 0,50 м.

Расчет нормативной потребности в дворовых площадках различного назначения, автостоянок, площади озелененной территории

(РАСЧЕТ ВЫПОЛНЕН согласно Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459; СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»; СП.59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» п.5.2.1).

Строительство жилого дома предполагается осуществить за счет привлечения частных инвестиций строительной компании ООО «Халтуринский». Для жилищного строительства,

ведущегося на коммерческой основе, жилищная обеспеченность установлена в задании на проектирование.

Исходные данные для определения количества проживающих в жилом доме: -общая площадь квартир:**- 3089,41м2., -**расчетная жилищная обеспеченность по заданию на проектирование **40 м2/чел.**

Количество жителей проживающих в жилом доме 3089,41 м2 : 40м2/чел = **77 чел.**

Строительство жилого дома осуществляется на участке площадью 862,0 м2. Показатели расчета площади нормируемых элементов дворовой территории сведены в таблицу №2. Показатели расчета стоянок для автомобилей личного транспорта сведены в таблицу №3. Показатели расчета площади озеленения сведены в таблицу №4.

Площадки благоустройства.

Из-за особенностей вертикальной планировки рельефа площадки внутреннего двора жилого дома, при разнице отметок участков покрытий у здания менее 15 мм, входы доступные МГН различных групп мобильности в жилую часть здания и к местам отдыха (площадки благоустройства) имеют безбарьерный доступ без устройства крылец и пандусов.

На отведенном земельном участке под размещение жилого дома, проектом предусматриваются площадки благоустройства для детей дошкольного и младшего школьного возраста -77,16 м2, отдыха взрослого населения -8,46 м2., площадка для занятия физкультурой -15,08 м2, закрытая площадка для удаления ТБО -6,35 м2. В целях обеспечения безопасности и контроля доступа детские площадки и площадки для занятий физкультурой размещаются в закрытом не отапливаемом не жилом помещении, площадью 92,24 м2., пом.№33 на участке в осях А-Г/1-6 отм.+0.280.

Ввиду того, что объект строительства размещается на участке в центральной исторической части города *(район реконструкции - особо стесненные условия проектирования, подземная часть здания занимает практически всю площадь участка (территория двора-эксплуатируемая кровля подземной части здания) определенную требованиями и условиями градостроительного плана земельного участка)* проектом предлагается выполнить следующие мероприятия по озеленению площадок благоустройства:

-устройство, по ширмам-сеткам снаружи по периметру светопрозрачного ограждения не отапливаемого помещения, в котором размещены площадки благоустройства, вертикального озеленения, с площадью поверхности 268,20 м2;

-устройство многоярусных цветников в «кашпо», посадку низкорослых деревьев в тумбах, как на открытом пространстве двора, так и внутри не отапливаемого помещения, в котором размещены площадки благоустройства, с площадью поверхности 71,68 м2.

Так же, в составе жилого дома проектом предусматриваются встроенные помещения для работы с детьми (детская студия ИЗО) площадью 133,32 м.кв.(площадь учебного класса студии ИЗО-91,60 м2), встроенные помещения тренажерного зала площадью 639,69 м.кв. (площадь зала для занятий спортом-217,47 м2).

Хозяйственные площадки для сушки белья проектом не предусматриваются. Квартиры в проектируемом жилом доме оборудуются современной бытовой техникой собственниками жилых помещений.

Открытые хозяйственные площадки для установки контейнеров ТБО проектом не предусматриваются. В составе жилого дома на отм.+0.300 размещено помещение мусорокамеры площадью 6,35 м. кв., выполняющее функцию общей закрытой

контейнерной площадки. Доступ в мусорокамеру осуществляется с помощью электронных ключей, находящихся у собственников жилья.

Площадки для выгула собак размещаются на территориях общего пользования микрорайона и жилого района, свободных от зеленых насаждений, за пределами санитарной зоны источников водоснабжения первого и второго поясов.

Таблица № 2. Расчет дворовых площадок благоустройства.

Наименование площадок	Норматив	Кол-во жителей	Площадь, м2	
			Расчетная	Принятая в проекте
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 м2/чел.	77	53,90	77,16 (закрытое не отапливаемое помещение)
Для отдыха взрослого населения	0,1 м2/чел.	77	7,70	8,46 (эксплуатир. кровля)
Для занятий физической культурой	2,0 м2/чел.	77	154,0	15,08 (закрытое не отапливаемое помещение
Для хозяйственных целей	0,15 м2/чел. (при 9-ти эт. застройке)	77	11,55	11,55
Итого: Площадок благоустройства			**227,15**	**112,25**
Компенсирующие мероприятия (спорт).	Тренажерный зал		----------	217,47 (площадь зала для занятия спортом)
Итого: Проектная суммарная площадь площадок благоустройства с учетом компенсирующих мероприятий			----------	**329,72**

ПРИМЕЧАНИЯ к табл.№2.

1. Согласно НГП ГО «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459, статья 23, п.23.19, расчет площади нормируемых элементов дворовой территории устанавливается в соответствии с СП 42.13330 и по показателям приведенными в таблице 26, где сказано, что размер площадок должен быть не менее 10% от общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.7.5 в кварталах (микрорайонах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной МГН.

Строительство жилого дома с площадками благоустройства осуществляется на участке площадью 862,0 м2.

На основании выше изложенного требуемая суммарная площадь площадок дворового благоустройства должна быть не менее 862,0 х 0.1=**86,20 м2.** Суммарная площадь площадок благоустройства принятая проектом составляет **112,25 м2.**

2. Недостающие площади площадок для занятий спортом предлагается компенсировать тем, что в составе жилого дома проектом предусматриваются встроенные помещения для занятия спортом (Площадь тренажерного зала, принятая в проекте, составляет 217,47м.кв).

Стоянки автомобилей.

Расчет обеспеченности многоквартирного жилого дома и встроенных помещений общественного назначения стоянками автомобилей выполнен согласно «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459, статья 13, СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение Ж (Нормы расчета стоянок автомобилей) по показателями таблицы Ж.1; СП.59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» п.5.2.1.

Жилая часть.

Определение расчетного числа для хранения автотранспортных средств.

Расчет определяется исходя из расчетного уровня автомобилизации: на 1000 жителей 350 легковых автомобилей (НГП ГО «г. Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459, статья 13).

При заселении жилого дома количество жителей составляет - 77 чел. Расчетное количество машиномест для многоквартирного жилого дома составит 0,077х350 = 27 м/мест.

Определение общей обеспеченности закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения автомобилей.

Согласно статьи 13, НГП ГО «г. Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459, в границах жилых территорий и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1500 м. Количество м/мест для постоянного хранения автомобилей составит 27х0.9 = 24 м/места.

Определение общей обеспеченности открытыми автостоянками для временного хранения автомобилей.

Согласно статьи 13, НГП ГО «г. Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459 , открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %: - жилые районы 25%. Количество м/мест для временного хранения автомобилей составит 27 х 0.25 = 7м/мест.

Стоянки МГН.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016, п.5.2.1 «На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест»: -до 100 мест включительно-5%, но не менее 1 места.

Таким образом, количество м/мест для людей с инвалидностью составляет: 31х10%=3 м/м., в том числе количество расширенных м/мест для транспортных средств инвалидов: 31х5%=1 м/м.

Общее количество стоянок для жилой части проектируемого здания составляет 31 м/место (постоянного хранения 24 м/места, временного хранения 7 м/мест), в том числе стоянок для МГН- 3 м/места с учетом одного специализированного расширенного м/места для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Временные стоянки автомобилей. Общественная часть.

В составе многоквартирного жилого дома проектом предусматриваются встроенные помещения общественного назначения: -помещения тренажерного зала площадью 639,62 м2., (площадь спортивного зала- 254,84 м2., единовременных посетителей 20 человек); -помещения для работы с детьми площадью 153,43 м2.,(зал для занятий в детской студии ИЗО- 94,13 м., преподавателей в смену-2 человека); -офисные помещения площадью 141,95м2.

Поскольку в табл.13, статьи 12 «Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок для временного хранения автомобилей объектов обслуживания», НГП ГО «г. Ростов-на-Дону» от 25.12.2017 № 459, в перечне наименований объектов обслуживания, предусмотренных в составе жилого здания нет, расчет гостевых стоянок выполнен согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Ж (Нормы расчета стоянок автомобилей). В соответствии с показателями таблицы Ж.1, приложения Ж, м/места предусматриваются на следующее количество расчетных единиц:- физкультурно-оздоровительные объекты локального и районного уровней обслуживания, тренажерные залы площадью 150-500 м2.,-1 м/место на 10 единовременных посетителей; -образовательные организации искусств (помещения для работы с детьми, детская студия ИЗО) -1 м/место на 2-3 преподавателя; -офисные здания и помещения -1м/место на 60 м2 общей площади.

Таким образом, количество м/мест (стоянки временного хранения автомобилей) для встроенных помещений общественного назначения составит: -тренажерный зал 2м/места; -помещения для работы с детьми (детская студия ИЗО) 1 м/место; -офисные помещения 3м/места. Всего 6 м/мест.

Стоянки МГН.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016, п5.2.1 «На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест»: -до 100 мест включительно-5%, но не менее 1 места.

Таким образом, количество м/мест для людей с инвалидностью составляет:6х10%=1 м/м., в том числе количество расширенных м/мест для транспортных средств инвалидов: 6х5%=1 м/м.

Общее расчетное количество стоянок для встроенных помещений общественного назначения составляет 6м/мест, в том числе 2м/места для МГН, из которых специализированных расширенных м/мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске- 1м/место.

Таблица № 3. Расчет стоянок автомобилей.

Наименование	Количество, м/мест				Прим.
	Расчетный показатель		Принятый в проекте показатель		
	Жил. дом	Встр.помещ.	Жил.дом	Встр.помещ.	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Стоянки постоянного хранения	24 м/м	----------	13м/м (подз.а/с)	----------	См.П.1
Стоянки временного хранения	7 м/м	6 м/м	----------	----------	См.П.2
Стоянки МГН (в том числе)	3 м/м	2 м/м	3 м/м (подз.а/с)	----------	

Примечания к табл. №3:

1.Общее расчетное количество стоянок для жилой части проектируемого здания составляет 31 м/место (постоянного хранения 24 м/места, временного хранения 7 м/мест), в том числе стоянок для МГН- 3 м/места с учетом одного специализированного расширенного м/места для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Стоянки постоянного хранения автомобилей для жилой части проектируемого многоквартирного жилого дома общим количеством 24 м/места размещаются:

а) 13 м/мест с выделением 3 парковочных мест для представителей МГН -на участке в границах отвода в подземном уровне встроенной автостоянки на 13 м/мест (отм.-6.450) проектируемого здания;

б) 11 м/мест на основании договора аренды от 20.12.2019 года, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости с кадастровым номером № 61:44:0050608:151 от 31.12.2019 № 99/2019/305859501 (см. прилагаемые документы)- в существующей 2-х уровневой подземной автостоянке 20-ти, 8-ми этажного жилого комплекса на отм. -6.400 (абс.отм.22.60), -3.400 (абс.отм.25.60) по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна,30.

Въезд в подземные уровни автостоянки осуществляется с ул. Шаумяна. Для въезда в подземный уровень проектируемой автостоянки использована изолированная существующая рампа въезда-выезда через предусмотренные для этого монтажные проемы в подземном уровне встроенной автостоянки на отм.-5.400 существующего 8-ми, 20-ти этажного жилого комплекса по ул. Социалистическая 29,31, ул. Шаумяна 30,32 (Ген. Проектировщик ООО «АПМ «Зодчий», Застройщик ООО «Строительный трест КСМ-14»). Изолированная рампа является общей составной частью для подземных уровней автостоянки проектируемой и существующих частей здания. **Протокол №3 от 02.12.2012 года,** общего собрания собственников помещений по согласованию совместного использования проезда автомобилей рампы въезда-выезда и проездов, расположенных в подвале № 2-й уровень, в подвале № 1-й уровень многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, д.30 с жильцами объекта перспективного строительства *(в данном случае объект: «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30»)* на прилегающих земельных участках кадастровый №61:44:050608:0001 по адресу: город Ростов-на-Дону,

ул. Социалистическая, 27/30 и кадастровый №61:44:050608:0002 по адресу: город Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,32/28, **прилагается.**

2. Стоянки для временного хранения автомобилей жилого дома на 7 м/мест и на 6 м/мест для встроенных помещений размещаются в пределах внутриквартальных проездов на существующих парковках в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, пер. Островского, что не противоречит п.11.32 СП 42.13330.2016. Существующие парковки находятся в пределах пешеходной доступности не далее 50 метров от входов в общественную часть здания для МГН, что не противоречит п.5.2.2 СП 59.13330.2016, и на расстоянии не более 250 метров для остальных посетителей (гостей) жилого дома и персонала общественной части, что не противоречит п.11.36 СП 42.13330.2016. Схема размещения существующих общегородских парковок прилагается (см. прилагаемые документы к разделу).

Озеленение.

Расчет площади озелененных территорий произведен по показателям приложения №1 градостроительного плана земельного участка № RU61310000-2167 от 08.11.2018 г., выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

Таблица № 4. Расчет площади озелененной территории.

Наименование нормативного документа	Показатель	Кол-во жителей	Площадь,м2		
			Расчетная	Принятая в проекте	
				В гр.отвода	За гр.отвода
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Град. план, прил. №1	6 м2/чел.	77	**462,0**	71,68 (цветники в «кашпо»), 268,20 (вертикальное озеленение)	
Компенсирующие мероприятия.				----------	122,12 (газон)
Итого: Проектная суммарная (графа 5,6) площадь озеленения с учетом компенсирующих мероприятий				**462,00**	

Расчет количества подлежащих удалению ТБО.

Расчет выполнен согласно п.5.1.13 СП31-108-2002 «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений».

Жилая часть.

Исходные данные для расчета ТБО:

а) суммарное количество проживающих -77 чел.;

б) объем ТБО на одного человека для жилых домов-0,0035 м3/чел.

77 чел. х 0,0035 м3/чел. = **0,30 м3.**

Общественная часть.

Исходные данные для расчета ТБО:

а) суммарное количество служащих -20 чел.;

б) объем ТБО на одного служащего для административных зданий -0,0033 м3/чел.

20 чел. х 0,0033 м3/чел. = **0,07 м3.**

Согласно заданию на проектирование мусоропроводы проектом не предусматриваются. Мусоруделение осуществляется следующим образом:- в составе жилого дома на отм.+0.270 размещено помещение мусорокамеры площадью 6,35 м. кв., выполняющее функцию общей закрытой контейнерной площадки. Доступ в мусорокамеру осуществляется с помощью электронных ключей, находящихся у собственников жилья. В мусорокамере размещен 1 контейнер объемом 0,5 м.куб., в соответствии с расчетом количества ТБО. Проектом предусмотрена возможность выката контейнера из помещения мусорокамеры к проезду ул. Социалиститческая. Для встроенных офисных помещений, помещений для работы с детьми и помещений тренажерного зала удаление ТБО предусматривается в пластиковых мешках согласно раздела «Технологические решения». Вывоз мусора осуществляется в утренние и вечерние часы.

2.8. Обоснование схем транспортных коммуникаций обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Внешняя транспортная связь осуществляется автомобильным транспортом с прилегающих к участку сетью автодорог общего пользования.

Генеральный план решен с учетом противопожарных требований. Для обеспечения проезда пожарных машин и спецтехники предусмотрены следующие мероприятия:

-к площадке имеется возможность подъезда с 3-х сторон – автодороги общего пользования: пер. Халтуринский, ул. Шаумяна, ул. Социалистическая;

-все квартиры имеют ориентацию в сторону проезжих частей указанных выше улиц;

-конструкция покрытия тротуаров и пешеходных дорожек обеспечивают, при необходимости, проезд пожарных машин и спецтехники.

Существующие автодороги с усовершенствованным типом покрытия обеспечивают быстрые и безопасные транспортные связи, а также подъезды пожарных машин. Проезды, предназначены для установки пожарных автолестниц и автоподъемников имеют ширину дорожного полотна от 8 до 10 метров, и расположены на расстоянии не менее 5 метров от внутреннего края проезда до наружных стен проектируемого здания.

Подъезд общественного транспорта не предусмотрен.

Существующие проезды имеют продольные уклоны и нормативные поперечные уклоны. Проезды обрамлены бортовыми камнями. Верх дорожной одежды ниже верха бортового камня на 0,15 м. Конструкции дорожных одежд прилегающих к зданию тротуаров и автомобильных дорог после завершения строительства восстанавливаются.

Транспортная схема предусматривает въезд личного автотранспорта с ул. Шаумяна в подземный уровень автостоянки по изолированной рампе. Для обеспечения безопасности движения автотранспорта, пешеходов, ориентировки водителей проектом предусматривается устройство тротуаров для пешеходов.

Приложение №1 «Расчет инсоляции»

1.1. Общие данные

Расчет продолжительности инсоляции жилых помещений объекта: **«Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30»,** а также влияние проектируемого здания на продолжительность инсоляции окружающей застройки разработан в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений общественных зданий и территорий».

Расчет выполнен графическим способом для окружающей застройки на основании разработанного раздела ПЗУ «Планировочная организация земельного участка», для жилых помещений квартир в проектируемом жилом доме на основании объемно-планировочных решений отраженных в разделе АР «Архитектурные решения».

Расчет выполнен по инсоляционному графику согласно таблиц высот и азимутов Солнца на 22 февраля -22 октября для южной зоны, разработанных в 2003 году инженером-судоводителем Рубининым Н.А. (ст. преподавателем филиала Новороссийской Государственной Морской Академии в г. Ростове-на-Дону).

Многоквартирный жилой дом расположен на участке в центральной исторической части города Ростова-на-Дону в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, пер. Островского.

1.2.Цель работы

Выполнить расчет продолжительности инсоляции жилых помещений квартир в проектируемом многоквартирном жилом доме, а также учесть влияние проектируемого объекта на продолжительность инсоляции жилых помещений квартир окружающей застройки.

1.3. Географические параметры

Расчетные параметры:
Населенный пункт: **город Ростов-на-Дону, Ростовская область**
Географическая широта: **47°16' с.ш.**
Географическая долгота: **39°43' в.д.**
Часовой пояс: **+3**

1.4. Требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 к инсоляции жилых зданий

Нормируемая инсоляция:
Непрерывная **1час 30 мин**
Суммарная прерывистая **2часа**
Обязательное непрерывное время продолжительности инсоляции в расчетной точке для прерывистой инсоляции **1час**
Не учитываемое время после восхода и до захода Солнца **1час**

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

					Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30»			
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата				
Разработ.		Шубин			Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Провер.		Корнелио				П	1	
Руковод.		Сивцов				ООО АПМ ЗОДЧИЙ		

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, п.3.4 «Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 ч для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития».

2. Расчет влияния проектируемого здания на продолжительность инсоляции окружающей застройки

Запроектированный многоквартирный жилой дом переменной этажности (затеняющий объект) на схеме планировочной организации земельного участка имеет меридиональную ориентацию и расположен на участке в центральной исторической части города в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, пер. Островского.

Расчет влияния проектируемого объекта на продолжительность инсоляции жилых помещений существующей жилой застройки производился на следующие здания: -существующий 20-ти этажный жилой дом к глухому торцу которого пристроено проектируемое здание (восточная сторона участка); -существующий 6-10 этажный жилой дом, расположенный по пер. Халтуринский на пересечении ул. Социалистической и ул. Шаумяна (западная сторона участка); существующий 5 этажный жилой дом, расположенный на пересечении пер. Халтуринский, ул. Шаумяна (западная сторона участка).

Результаты расчета влияния проектируемого здания на продолжительность инсоляции жилых помещений квартир окружающей жилой застройки представлены в табличной форме.

ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет влияния проектируемого здания на продолжительность инсоляции жилых помещений квартир в существующем 3-х этажном жилом здании по ул. Шаумяна, 17 не производился, ввиду того что данное здание находится в аварийном состоянии и попадает под госпрограмму расселения ветхого аварийного жилья. В настоящее время расселены жильцы квартир 2-го и 3-го этажа восточной половины жилого дома. Кроме того, до начала проектирования был произведен расчет влияния на продолжительность инсоляции жилых помещений квартир, расположенных на 2-м этаже существующего 3-х этажного жилого здания по адресу: ул. Шаумяна,17 от существующей застройки, а именно от 20-ти этажного здания расположенного по ул. Шаумяна с юго-восточной стороны, фоновой 3-х, 4-х этажной рядовой застройки, также расположенной с юго-восточной стороны и от 6-10 этажного здания, расположенного по пер. Халтуринский с юго-западной стороны. По данным предварительного расчета установлено, что существующая, окружающая застройка с юго-запада, а именно 6-10 этажное, 20-ти этажное здания оказывают влияние на продолжительность инсоляции жилых помещений квартир, расположенных в восточной половине 3-х этажного жилого здания, которая составила 0 час. 34 мин. С юго-восточной стороны инсоляция жилых помещений квартир, расположенных по всему фронту фасада 3-х этажного жилого здания, отсутствует (затеняющие объекты:- 20-ти этажное здание и фоновая 3-х, 4-х этажная рядовая застройка).

Влияние проектируемого здания на нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир в существующем 20-ти этажном жилом доме.

Расчет выполнен для квартир, расположенных на 3-ем этаже существующего здания, для характерных расчетных точек 1-3 лист РИ-1.

Исходные данные для расчета продолжительности инсоляции существующих жилых помещений квартир:

-1-ый и 2-ой этажи не жилые, с размещением на 1-ом этаже встроено-пристроенных помещений торгового назначения (сеть магазинов «Магнит»), на 2-ом этаже встроенных офисных помещений;

-ориентация жилых помещений квартир для расчетных точек юг, юго-запад;

-расчетная высота затеняющего объекта (проектируемое здание,10-ти этажная часть) для расчетных точек составляет 22,65м.

-затеняющий объект (проектируемое здание) на генплане размещен с западной стороны.

Табл. 2.1. Продолжительность инсоляции жилых помещений существующего 20-ти этажного жилого дома

Маркер позиции	Начало инсоляции	Окончание инсоляции	Качество инсоляции	Время инсоляции	Примечание
1	**10час 00мин**	**11час 58мин**	**непрерывная**	**1час 58мин**	**3 этаж**
2	**11час 35мин**	**12час 36мин**	**непрерывная**	**1час 01мин**	**3 этаж**
3	**11час 35мин**	**15час 08мин**	**непрерывная**	**3час 33мин**	**3 этаж**

В соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 нормативная продолжительность непрерывной инсоляции для южной зоны (южнее 48^0 с.ш.) должна составлять не менее 1,5 часа в день с 22 февраля по 22 октября. В расчетной точке 2 для жилого помещения квартиры, расположенной на 3-ем этаже существующего жилого дома (1-ый и 2-ой этажи не жилые) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. Согласно п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 ч для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития».

Вывод: По результатам расчета, непрерывная продолжительность инсоляции в расчетных точках составляет не менее 1 часа в день, что не противоречит п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений общественных зданий и территорий». Начиная с 6-го этажа и выше в расчетной точке 2 для жилого помещения квартиры существующего жилого дома нормируемая продолжительность инсоляции будет составлять не менее 1.5 часа в день.

Влияние проектируемого здания на нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир в существующем 6-ти , 10-ти этажном жилом доме.

Расчет выполнен для 3-х квартир, расположенных на 2-ом этаже 10-ти этажного существующего здания и 1-ой квартиры, расположенной на 2-ом этаже 6-ти этажного существующего здания, обращенных главными фасадами на пер. Халтуринский. Расчет производился для характерных расчетных точек 4-7 лист РИ-1.

Исходные данные для расчета продолжительности инсоляции жилых помещений квартир:

-1-ый этаж не жилой, с размещением на этаже встроено-пристроенных помещений общественного назначения;

-ориентация жилых помещений квартир для расчетных точек юго-восток;

-расчетная высота затеняющего объекта (проектируемое здание) для расчетных точек составляет: -7-ми этажная часть -17,95 м., -10-ти этажная часть -26,95 м.

-затеняющий объект (проектируемое здание) на генплане размещен с восточной стороны.

Табл. 2.2. Продолжительность инсоляции жилых помещений существующего 6-ти, 10-ти этажного жилого дома

Маркер позиции	Начало инсоляции	Окончание инсоляции	Качество инсоляции	Время инсоляции	Примечание
4	**08час 05мин**	**10час 00мин**	**непрерывная**	**1час 55мин**	**2 этаж**
5	**08час 05мин**	**10час 38мин**	**непрерывная**	**2час 33мин**	**2 этаж**
6	**09час 12мин**	**10час 25мин**	**непрерывная**	**1час 13мин**	**2 этаж**
7	**09час 18мин**	**10час 20мин**	**непрерывная**	**1час 02мин**	**2 этаж**

В соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 нормативная продолжительность непрерывной инсоляции для южной зоны (южнее 48^0 с.ш.) должна составлять не менее 1,5 часа в день с 22 февраля по 22 октября. В расчетных точках 6,7 для жилых помещений квартир, расположенных на 2-ом этаже существующего 10-ти этажного жилого дома (1-ый этаж не жилой) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. Согласно п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 ч для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития».

Вывод: По результатам расчета, непрерывная продолжительность инсоляции в расчетных точках составляет не менее 1 часа в день, что не противоречит п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений общественных зданий и территорий». Начиная с 5-го этажа и выше в расчетных точках 6,7 для жилых помещений квартир существующего жилого дома

нормируемая продолжительность инсоляции будет составлять не менее 1.5 часа в день.

Влияние проектируемого здания на нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир в существующем 5-ти этажном жилом доме.

Расчет выполнен для 2-х квартир, расположенных на 2-ом этаже 5-ти этажного существующего здания, обращенных главными фасадами на ул. Шаумяна (угловая ориентация квартиры) и пер. Халтуринский. Расчет производился для характерных расчетных точек 8,9 лист РИ-1.

Исходные данные для расчета продолжительности инсоляции жилых помещений квартир:

-1-ый этаж не жилой, с размещением на этаже встроено-пристроенных помещений общественного назначения;

-ориентация жилых помещений квартир для расчетных точек юго-восток;

-расчетная высота затеняющего объекта (проектируемое здание) для расчетных точек составляет: -7-ми этажная часть -15,90 м., -10-ти этажная часть -24,90м.

-затеняющий объект (проектируемое здание) на генплане размещен с юго-восточной стороны.

Табл. 2.3. Продолжительность инсоляции жилых помещений существующего 5-ти этажного жилого дома

Маркер позиции	Начало инсоляции	Окончание инсоляции	Качество инсоляции	Время инсоляции	Примечание
8	**09час 42мин**	**10час 55мин**	**непрерывная**	**1час 13мин**	**2 этаж**
9	**09час 48мин**	**10час 49мин**	**непрерывная**	**1час 01мин**	**2 этаж**

В соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 нормативная продолжительность непрерывной инсоляции для южной зоны (южнее 48^0 с.ш.) должна составлять не менее 1,5 часа в день с 22 февраля по 22 октября. В расчетных точках 8,9 для жилых помещений квартир, расположенных на 2-ом этаже существующего 5-ти этажного жилого дома (1-ый этаж не жилой) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. Согласно п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 ч для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития».

Вывод: По результатам расчета, непрерывная продолжительность инсоляции в расчетных точках составляет не менее 1 часа в день, что не противоречит п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений общественных зданий и территорий». Начиная с 4-го этажа и выше в расчетных точках 8,9 для жилых помещений квартир существующего жилого дома нормируемая продолжительность инсоляции будет составлять не менее 1.5 часа в день.

Взам. инв.№
Подп. и дата
Инв.№ подл.

3. Расчет продолжительности инсоляции жилых помещений в проектируемом жилом доме

Расчет производился для характерных расчетных точек 1-8 лист РИ-2. Для расчетных точек 1-7 расчет производился для жилых помещений квартир, расположенных на 2-м этаже проектируемого здания (1-ый этаж не жилой). Для расчетной точки 8 расчет производился для жилого помещения квартиры расположенной на 3-м этаже проектируемого здания (1-ый этаж не жилой. На 2-ом этаже под данной квартирой расположены встроенные офисные помещения). Затеняющими объектами, оказывающими влияние на нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений квартир в проектируемом здании, являются: -существующий 20-ти этажный жилой дом к глухому торцу которого пристроено проектируемое здание (восточная сторона участка); -существующий 6-10 этажный жилой дом, расположенный по пер. Халтуринский (западная сторона участка). Существующая 2-х, 3-х этажная застройка по четной стороне ул. Социалистическая (южная сторона участка) на продолжительность инсоляции жилых помещений квартир в проектируемом здании влияния не оказывает и в расчет не принимается.

Исходные данные для расчета продолжительности инсоляции жилых помещений квартир расположенных в многоквартирном жилом доме переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: город Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30»:

-Проектируемый многоквартирный жилой дом расположен на участке в центральной исторической части города Ростова-на-Дону в квартале ул. Социалистическая- ул. Шаумяна, пер. Халтуринский –пер. Островского.

-Ориентация жилых помещений квартир юго-запад, юго-восток.

-Расчетная высота затеняющего объекта существующего 20-ти этажного жилого здания, для расчетной точки 1 составляет: 18-ти этажная часть здания -54,15 м., 20-ти этажная часть здания -60,47 м. Затеняющий объект на генплане размещен с восточной стороны.

-Расчетная высота затеняющего объекта существующего 6-10 этажного здания для расчетных точек 3-7 (квартиры на 2-ом этаже) составляет: 6-ти этажная часть -13,80 м., 10-ти этажная часть -25,80 м. Затеняющий объект на генплане размещен с западной стороны.

-Расчетная высота затеняющего объекта существующего 6-10 этажного здания для расчетной точки 8 (квартира на 3-ем этаже) составляет: 6-ти этажная часть -10,80 м., 10-ти этажная часть -22,80 м. Затеняющий объект на генплане размещен с западной стороны.

-Расчетная высота затеняющих объектов существующих 2-х, 3-х этажных зданий по четной стороне ул. Социалистическая (южная сторона участка) для расчетной точки 2 составляет от 2,00 м до 5,00 м. Данная застройка в расчет продолжительности инсоляции как затеняющий объект не принимается.

Результаты расчета продолжительности инсоляции для жилых помещений квартир в проектируемом жилом доме представлены в табличной форме.

Взам. инв.№
Подп. и дата
Инв.№ подл.

Табл. 3.1 Продолжительность инсоляции жилых помещений для проектируемого жилого дома по адресу: город Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30

Маркер позиции	Начало инсоляции	Окончание инсоляции	Качество инсоляции	Время инсоляции	Примечание
1	**09час 00мин**	**11час 18мин**	**непрерывная**	**2час 18мин**	**2 этаж**
2	**08час 05мин**	**14час 07мин**	**непрерывная**	**6час 02мин**	**2 этаж**
3	**12час 00мин**	**16час 00мин**	**непрерывная**	**4час 00мин**	**2 этаж**
4	**12час 08мин**	**14час 07мин**	**непрерывная**	**1час 59мин**	**2 этаж**
5	**12час 18мин**	**13час 41мин**	**непрерывная**	**1час 23мин**	**2 этаж**
6	**12час 24мин**	**13час 42мин**	**непрерывная**	**1час 18мин**	**2 этаж**
7	**12час 16мин**	**14час 02мин**	**непрерывная**	**1час 46мин**	**2 этаж**
8	**12час 24мин**	**13час 40мин**	**непрерывная**	**1час 16мин**	**3 этаж**

В соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 нормативная продолжительность непрерывной инсоляции для южной зоны (южнее 48^0 с.ш.) должна составлять не менее 1,5 часа в день с 22 февраля по 22 октября. В расчетных точках 5,6 для жилых помещений квартир, расположенных на 2-ом этаже проектируемого жилого дома (1-ый этаж не жилой) и в расчетной точке 8 жилого помещения 2-х комнатной квартиры, расположенной на третьем этаже (1-ый этаж не жилой, на 2-м этаже под данной квартирой расположены офисные помещения) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. Согласно п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 ч для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития».

Проектируемый многоквартирный жилой дом расположен на участке в центральной исторической части города Ростова-на-Дону в квартале ул.Социалистическая- ул. Шаумяна, пер. Халтуринский –пер. Островского.

Вывод: По результатам расчета, непрерывная продолжительность инсоляции в расчетных точках составляет не менее 1 часа в день, что не противоречит п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений общественных зданий и территорий». Начиная с 3-го этажа и выше в расчетных точках 5,6, а для расчетной точки 8 начиная с 6-го этажа и выше для жилых помещений квартир проектируемого жилого дома нормируемая продолжительность инсоляции будет составлять не менее 1.5 часа в день.

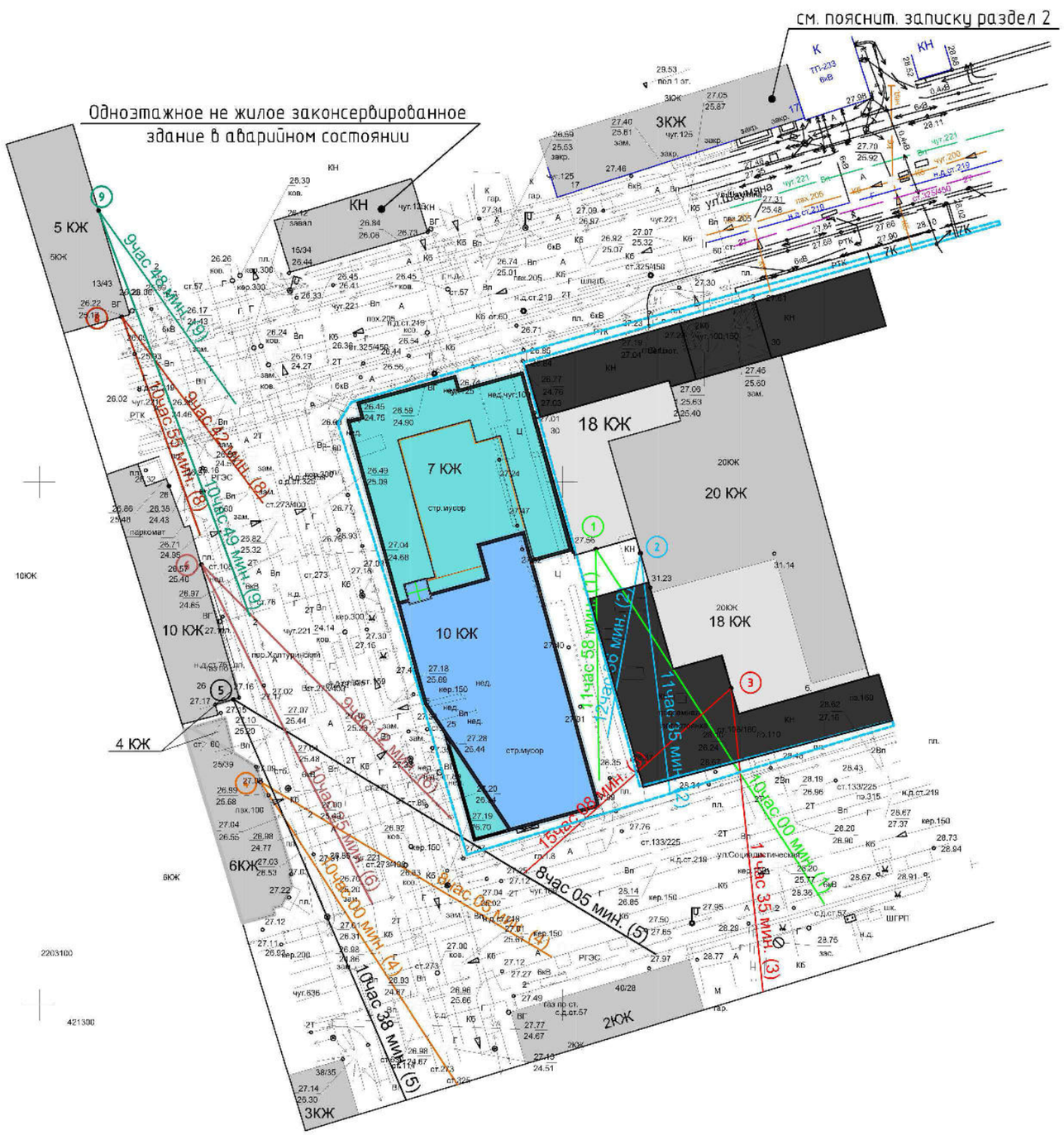
Взам. инв.№
Подп. и дата
Инв.№ подл.

ПРИМЕЧАНИЕ:

1.Солнцезащита окон жилых комнат и кухонь в пределах сектора горизонта 200°-290° производится устройством внутренних регулируемых жалюзи или штор, собственниками жилья. Солнцезащита световых проёмов помещений общественного назначения (офисов), расположенных в секторе 130-315°, в соответствии с п.7.10, СП 118.13330.2012 оборудуется регулируемой солнцезащитой, путём установки жалюзи (как наружных, так и внутренних), тканевых штор и осуществляется собственниками данных помещений за свой счёт.

2. На отм.+0.280 в целях обеспечения безопасности и контроля доступа над санитарно-бытовыми помещениями тренажерного зала, в закрытом не отапливаемом помещении на участке в осях А-Г/1-6 размещаются площадки благоустройства (поз.33, план этажа на отм.+0.000). Расчетная высота затеняющих объектов существующих 1-но, 2-х, 3-х этажных зданий по четной стороне ул. Социалистическая (южная сторона участка) для расчетной точки пом.№33-площадки благоустройства составляет 3,40 м., 7,00 м., 11,50 м. соответственно. Расстояние от данной фоновой застройки по горизонтали до нормируемого объекта составляет 16,50 метра (между линиями застройки). Данная застройка в расчет продолжительности инсоляции как затеняющий объект не принимается и на продолжительность инсоляции пом.№33-площадки благоустройства влияния не оказывает. Продолжительность инсоляции в расчетной точке площадок благоустройства составляет 7 часов 55 минут (начало инсоляции- 8 часов 05 минут, окончание инсоляции- 16 часов 00 минут), что не менее требуемого значения 2 часа 30 минут, указанного в разделе 5 «Требования к инсоляции жилых территорий» п.5.1.

Взам. инв.№
Подп. и дата
Инв.№



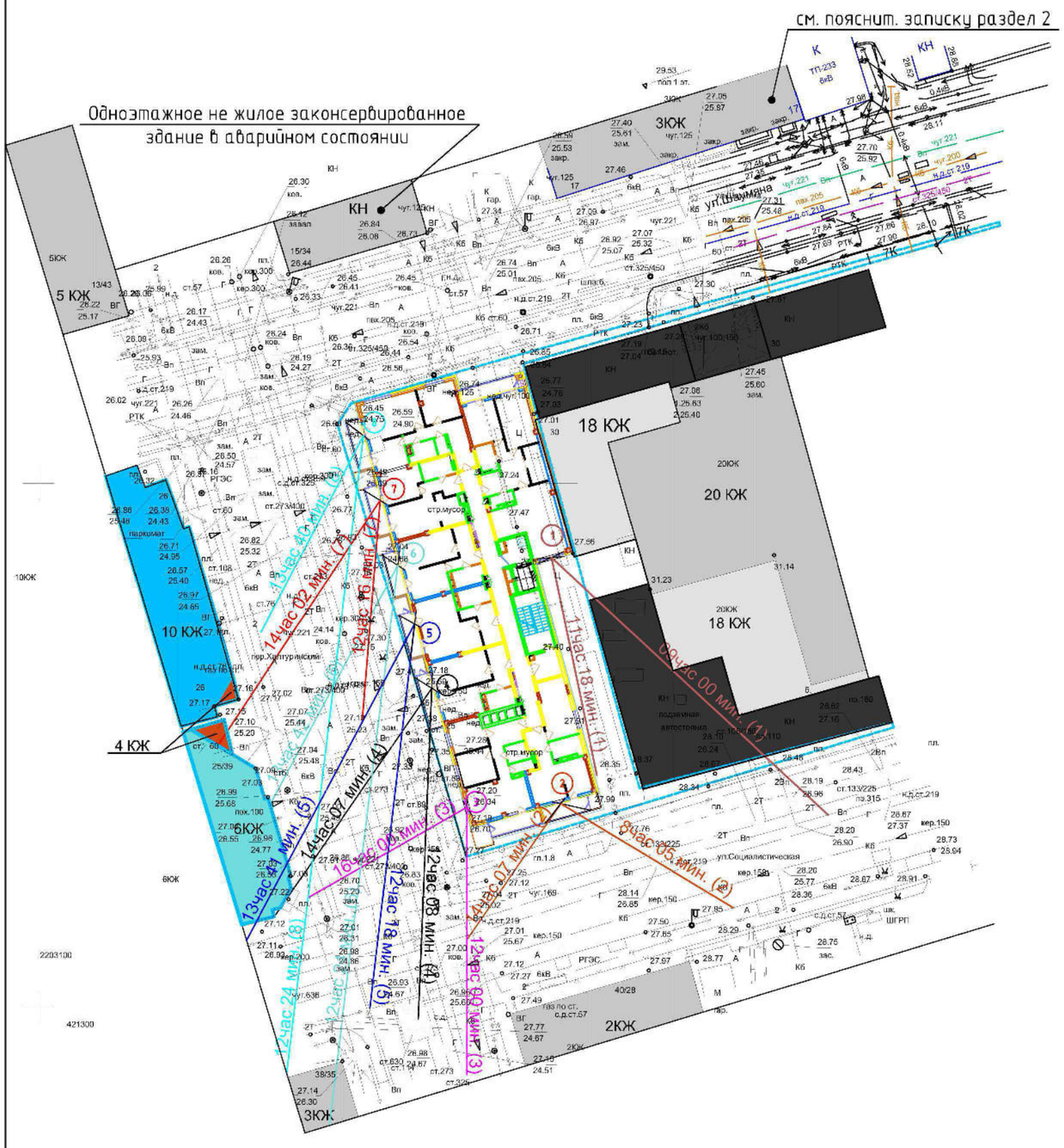
Продолжительность инсоляции жилых помещений существующих жилых домов

Маркер позиции	Начало инсоляции	Окончание инсоляции	Качество инсоляции	Время инсоляции	Примеч.
1	10час 00мин	11час 58мин	непрерывная	1 час 58мин	3 этаж
2	11час 35мин	12час 36мин	непрерывная	1 час 01мин	3 этаж
3	11час 35мин	15час 08мин	непрерывная	3 часа 33мин	3 этаж
4	08час 05мин	10час 00мин	непрерывная	1 час 55мин	2 этаж
5	08час 05мин	10час 38мин	непрерывная	2 часа 33мин	2 этаж
6	09час 12мин	10час 25мин	непрерывная	1 час 13мин	2 этаж
7	09час 20мин	10час 20мин	непрерывная	1 час 00мин	2 этаж
8	09час 42мин	10час 55мин	непрерывная	1 час 13мин	2 этаж
9	09час 48мин	10час 49мин	непрерывная	1 час 01мин	2 этаж

1. Расчет выполнен графическим способом
2. В соответствии СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 нормативная продолжительность непрерывной инсоляции для южной зоны (южнее 48° с.ш.) должна со составлять не менее 1,5 часа в день с 22 февраля по 22 октября. В расчетной точке 2 для жилого помещения квартиры, расположенной на 3-ом этаже существующего 20-ти этажного жилого дома (1-ый и 2-ой этажи не жилые) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. В расчетных точках 6,7 для жилых помещений квартир, расположенных на 2-ом этаже существующего 10-ти этажного жилого дома (1-ый этаж не жилой) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. В расчетных точках 8,9 для жилых помещений квартир, расположенных на 2-ом этаже существующего 5-ти этажного жилого дома (1-ый этаж не жилой) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. Согласно п.3.4 СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 ч. для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития".

Вывод: По результатам расчёта, непрерывная продолжительность инсоляции в расчётных точках составляет не менее 1 часа в день, что не противоречит п. 3.4 СанПин 2.2.1/2.1.1.107601 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений общественных зданий и территорий". Начиная с 6-го этажа и выше в рачетной точке 2 для жилого помещения квартиры существующего 20-ти этажного жилого дома, с 5-го этажа и выше в расчетных точках 6,7 для жилых помещений квартир существующего 6-ти, 10-ти этажного жилого дома, с 4-го этажа и выше в расчетных точках 8, 9 для жилых помещений квартир существующего 5-ти этажного жилого дома нормируемая продолжительность инсоляции будет составлять не менее1.5 часа в день.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение №1			
						Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроеными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30			
ГАП		Шубин С.В.				Расчёт инсоляции	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Корнелио В.Э.					П	1	2
Выполнила		Степская Н.Ю.				Расчет продолжительности инсоляции окружающей застройки	АДМИЗАЧий		
Проверил		Корнелио В.Э.							



Продолжительность инсоляции жилых помещений для проектируемого жилого дома по адресу: горо Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский,30

Маркер позиции	Начало инсоляции	Окончание инсоляции	Качество инсоляции	Время инсоляции	Примеч.
1	09час 00мин	11час 18мин	непрерывная	2 часа 18мин	2 этаж
2	08час 05мин	14час 07мин	непрерывная	6 часа 02мин	2 этаж
3	12час 00мин	16час 00мин	непрерывная	4 часа 00мин	2 этаж
4	12час 08мин	14час 07мин	непрерывная	1 час 59мин	2 этаж
5	12час 18мин	13час 41мин	непрерывная	1 час 23мин	2 этаж
6	12час 24мин	13час 42мин	непрерывная	1 час 18мин	2 этаж
7	12час 16мин	14час 02мин	непрерывная	1 час 46мин	2 этаж
8	12час 24мин	13час 40мин	непрерывная	1 час 16мин	3 этаж

1. Расчет выполнен графическим способом
2. В соответствии СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 нормативная продолжительность непрерывной инсоляции для южной зоны (южнее 48° с.ш.) должна со составлять не менее 1,5 часа в день с 22 февраля по 22 октября. В расчетных точках 5,6 для жилых помещений квартир, расположенных на 2-ом этаже проектируемого жилого дома (1-ый этаж не жилой) и в расчетной точке 8 жилого помещения 2-х комнатной квартиры, расположенной на третьем этаже (1-ый этаж не жилой, на 2-м этаже под данной квартирой расположены офисные помещения) требуемая нормируемая продолжительность инсоляции составляет менее 1.5 часа в день. Согласно п.3.4 СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 ч. для северной и центральной зон в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат, а также при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития".
Проектируемый многоквартирный жилой дом расположен на участке в центральной исторической части города Ростова-на-Дону в квартале ул.Социалистическая- ул. Шаумяна, пер. Халтуринский -пер.Островского.
Вывод: По результатам расчёта, непрерывная продолжительность инсоляции в расчётных точках составляет не менее 1 часа в день, что не противоречит п. 3.4 СанПин 2.2.1/2.1.1.107601 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений общественных зданий и территорий" Начиная с 3-го этажа и выше в рачетных точках 5,6, а для расчетной точки 8 начиная с 6-го этжа для жилых помещений квартир проектируемого жилого дома нормируемая продолжительность инсоляции будет составлять не менее1.5 часа в день.
3.Существующая застройка по чётной стороне ул.Социалистической и существующий 20-ти этажный жилой дом на продолжительность нормируемой инсоляции жилых помещений проектируемого здания, влияния не оказывает.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение №1			
						Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроеными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30			
						Расчёт инсоляции	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Шубин С.В.					П	2	
ГИП		Корнелио В.Э.							
Выполнила		Степская Н.Ю.				Расчет инсоляции жилых помещений проектируемого здания	АДИЗАЧий		
Проверил		Корнелио В.Э.							

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Севкавнипиагропром
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

ИНН № 6165114498; КПП 616501001; ОКПО 73273970; ОКВЭД 74.20.11; 74.20.13; 74.20.35;
ОГРН 1046165007294 от 19.04.2004 г.
344012, г. Ростов-на-Дону, ул. Ивановского, 38/63
Тел. (863) 232-97-06; тел./факс (863) 232-12-43; E-mail:info@sevkav.com; Сайт: www.sevkav.biz

№ 01-10/607 от 14.08.19 На № _____

Генеральному директору
ООО «Халтуринский»
В.М. Григориадис

Уважаемый Владислав Михайлович!

Ознакомившись с представленными материалами к запросу о возможности размещения объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30», с учетом частичного его размещения в границах охранной зоне метрополитена, принятой в «Проекте планировки и проекте межевания территории линейного объекта «Первая линия Ростовского метрополитена (1 и 2 этапы строительства)», сообщаю следующее:

- участок предлагаемого к размещению объекта капитального строительства находится вне пределов предусмотренных проектом планировки сооружений метрополитена: подземной линии метрополитена, его подземных станций, а также наземных вестибюлей, венткиосков и камер демонтажных шахт;
- проектируемый объект капитального строительства предусмотрен к размещению в пределах красных линий и границ земельного участка, с учётом минимальных отступов от них;
- охранная зона метрополитена окончательно будет установлена (уточнена) после завершения строительства метрополитена.

Таким образом, считаю, что размещение объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30» в пределах указанного земельного участка возможно и не нарушает положений проекта планировки и проекта межевания Ростовского метрополитена.

С уважением,

Главный инженер **М.В. Осипов**

исп.: ГИП И.Н. Фрисс,
тел.: (863) 232-87-12

ПРОТОКОЛ №3

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30, офис ООО «УК «Арбат»

Место составления: г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30

Дата составления: 02.10.2012г.

Общее собрание собственников помещений проводилось в форме заочного голосования в соответствии со ст.47 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 30, проведено в форме очно-заочного голосования.

Инициатор общего собрания: Козлов А.Н.

Дата начала голосования: 02.10.2012г.

Дата окончания приема решений собственников помещений: 02.10.2012г.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений: г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30, офис ООО «УК Арбат»

Дата и место подсчёта голосов: 02.10.2012г. г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30, офис ООО «УК Арбат»

Общее количество голосов собственников помещения в многоквартирном доме: 14180,9 голосов, что составляет 100%, В собрании приняли участие собственники помещений (представители собственников); владеющих на правах собственности 8528,15 кв.м., что составляет 8528,15 голосов и 60,13 % от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с условиями, Общее собрание собственников помещений правомочно. Голосование проводилось из расчёта: 1 голос приравнивается к 1 кв.м площади принадлежащего помещения.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Избрать председательствующего и секретаря собрания.
2. Согласование совместного использования для проезда автомобилей рампы въезда-выезда и проездов, расположенных в подвале №1 и №2, многоквартирного жилого дома, по адресу г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна, 30, с жильцами объекта перспективного строительства на прилегающих земельных участках кадастровый № 61:44:050608:0001 (общей площадью 315 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая, 27/30) и кадастровый № 61:44:050608:0002 (общей площадью 320 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, 32/28). В случае положительного согласование, гарантия сохранения согласия действующим, если в будущем будет произведено объединение земельных участков, изменение адресов, изменение кадастровых номеров.

РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ

По вопросу № 1 повестки дня об избрании председательствующего и секретаря собрания: Григориадис И.А. - председательствующий, Козлов А.Н. - секретарь

Итоги голосования: количество голосов от голосов собственников, принявших участие в голосовании «За» 100 %, «Против» 0 %, «Воздержались» 0 %.

Решили: избрать Григориадис И.А. - председательствующей, Козлова А.Н. - секретарем.

По вопросу № 2 повестки дня о согласовании совместного использования для проезда автомобилей рампы въезда-выезда и проездов, расположенных в подвале №1 и №2, многоквартирного жилого дома, по адресу г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна, 30, с жильцами объекта перспективного строительства на прилегающих земельных участках кадастровый № 61:44:050608:0001 (общей площадью 315 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая, 27/30) и кадастровый № 61:44:050608:0002 (общей площадью 320 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, 32/28).

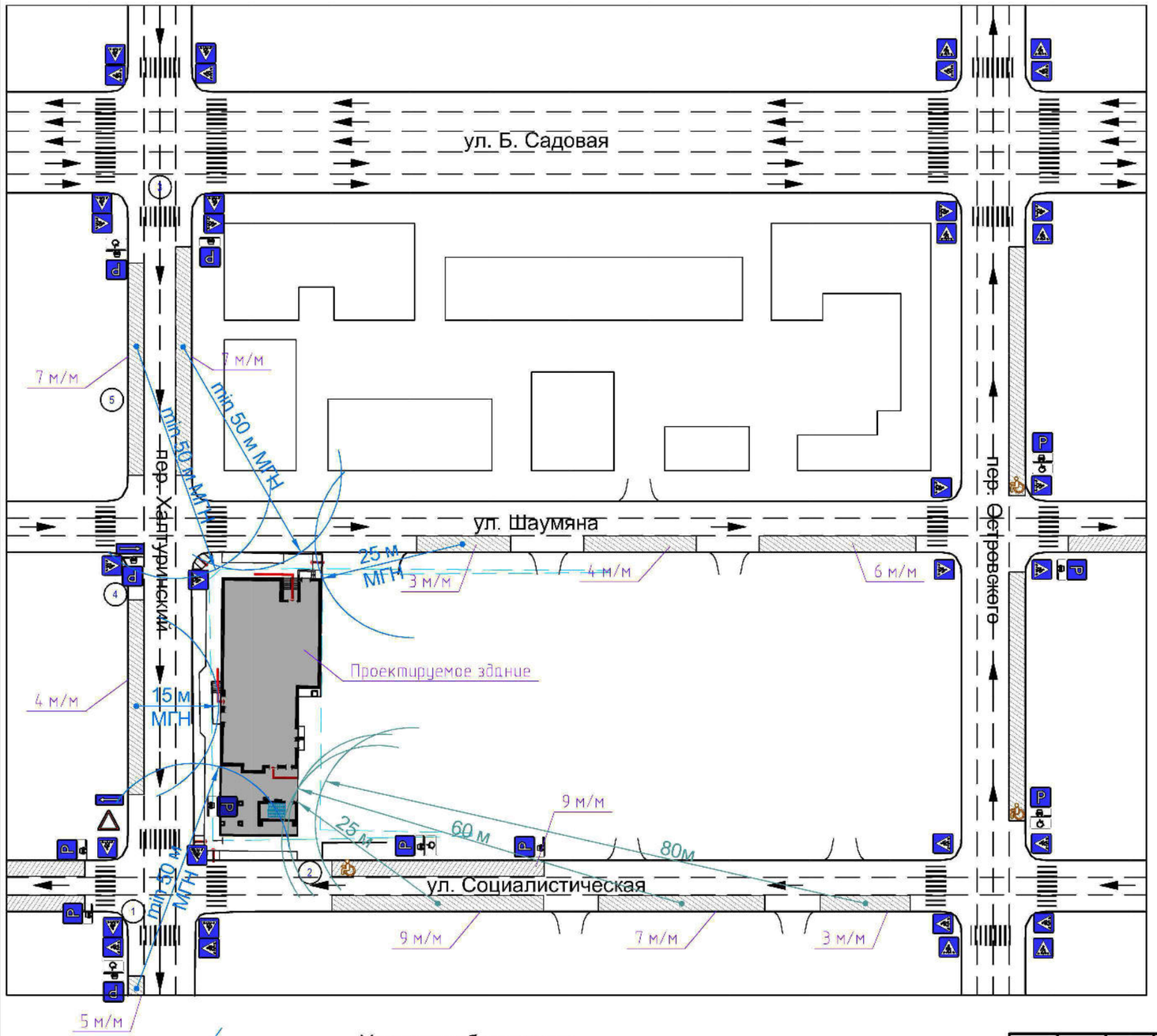
Итоги голосования: количество голосов от голосов собственников, принявших участие в голосовании «За» 100 %, «Против» 0 %, «Воздержались» 0 %.

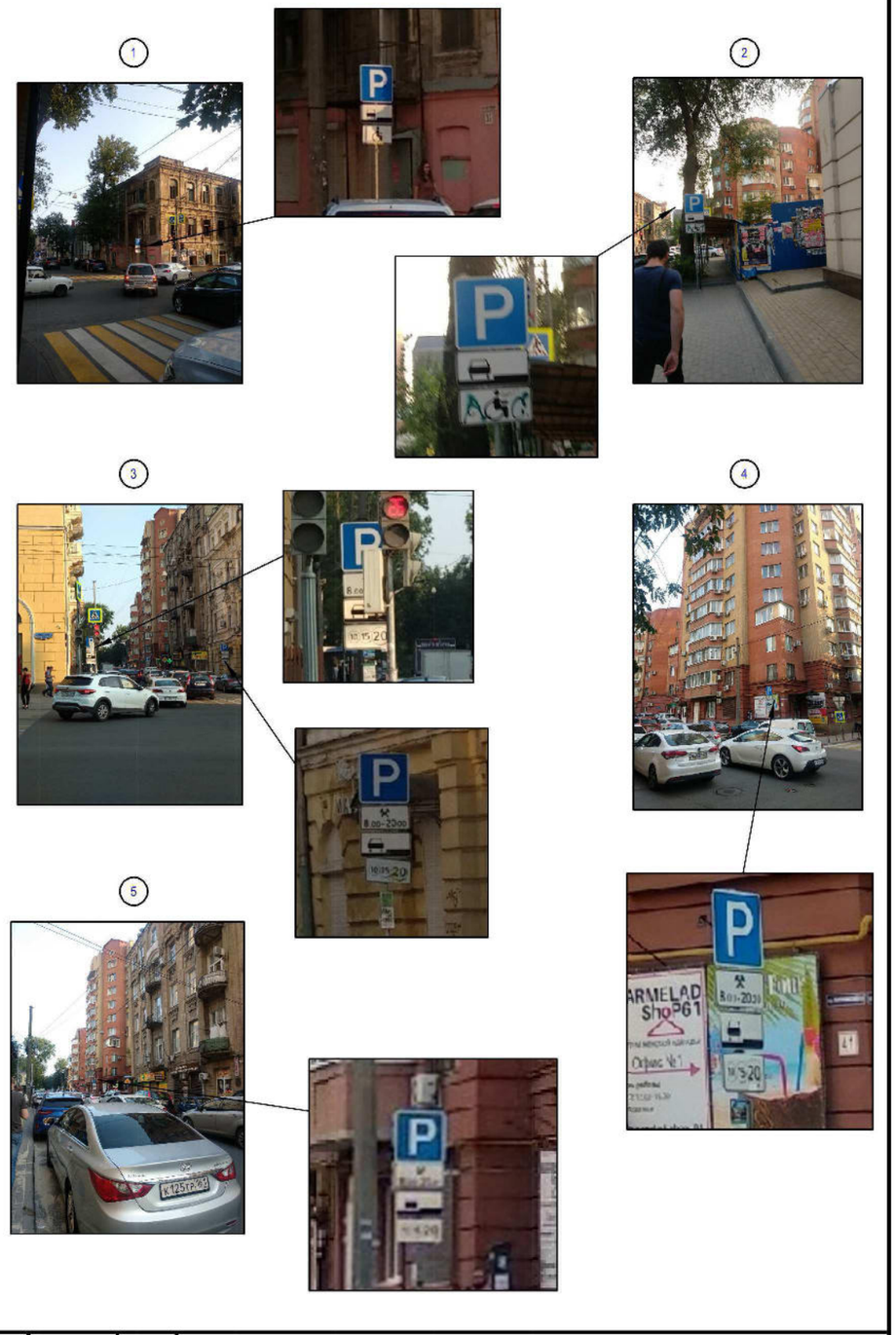
Решили: согласовать совместное использование для проезда автомобилей рампы въезда-выезда и проездов, расположенных в подвале №1 и №2, многоквартирного жилого дома, по адресу г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна, 30, с жильцами объекта перспективного строительства на прилегающих земельных участках кадастровый № 61:44:050608:0001 (общей площадью 315 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая, 27/30) и кадастровый № 61:44:050608:0002 (общей площадью 320 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, 32/28). Данное согласие является действующим, в случае, если в будущем будет произведено объединение земельных участков, изменение адресов, изменение кадастровых номеров.

Председательствующий **И.А. Григориадис**

Секретарь **А.Н. Козлов**

Схема размещения существующих парковок (стоянок) на прилегающих территориях





Условные обозначения:

25 м МГН – радиус пешеходной доступности МГН до входов в общественную часть здания

25 м – радиус пешеходной доступности до входов в жилую часть здания

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	-ПЗУ (прилагаемые документы)			
						Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30			
						Схема размещения существующих парковок (стоянок) на прилегающих территориях	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Шубин С.В.							
ГИП		Корнелио В.Э.							
Выполнила		Степская Н.Ю.				Радиусы пешеходной доступности парковок (стоянок)	АДМИЗАЧ		
Проверил		Корнелио В.Э.							

Формат А3

Правительство Ростовской области
комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области
(комитет по охране ОКН области)
ул. Московская, 51/пер. Соборный, 15/ул. Темерницкая, 46, г. Ростов-на-Дону, 344002
тел./факс (863) 240-37-90

30 МАЙ 2018 № 20/1-1419

Генеральному директору
ООО «Строительный трест КСМ-14»

На б/н от 20.04.2018

В.М. Григориадису

Уважаемый Владислав Михайлович!

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области, рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

Земельные участки, расположенные по адресам: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 27/30, пер. Халтуринский, находятся на территории объекта археологического наследия федерального значения – «Грунтовый некрополь Темерницкого городища», состоящего на государственной охране на основании, постановления Главы Администрации Ростовской области от 14.03.1994 № 69 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры области» (далее – объект археологического наследия).

В соответствии с п. 1 ст. 5^1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) в границах территории объекта культурного наследия запрещается строительство объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия.

В соответствии с п. 5 ст. 5^1 Федерального закона № 73-ФЗ, особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), либо выявленного объекта археологического наследия.

На основании изложенного, необходимо предусмотреть выбор земельных участков под производство земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ за территорией объекта археологического наследия.

В случае невозможности выбора земельных участков за территорией объекта археологического наследия в соответствии с п. 2 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ должен быть разработан план проведения спасательных археологических полевых работ.

Указанный план после получения положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, необходимо представить на согласование в комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

Вместе с тем, в непосредственной близости от земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 27/30, пер. Халтуринский, находятся следующие объекты культурного наследия регионального значения, включенные в реестр:

«Жилой дом М.А. Федоровой, 1910г.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна (22,0 м);

«Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924-1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43-45, ул. Шаумяна/ пер. Халтуринский (40,0 м);

«Доходный дом Я.А. Баранова» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11 (58,0м);

«Особняк А. Великановой и П. Козловой, арх. Н.М. Соколов, Н.А. Дорошенко, кон. XIX в.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. ул. Серафимовича, 15 (124,0 м);

«Здание городского доходного дома, в котором находился Варшавский университет, 1914 г., арх И.Е. Черкесиан» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 33/43, пер. Островского (162,0 м);

«Доходный дом А.Ф. Трусовой, 1915 г.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Московская 17 (197,0 м);

«Доходный дом Е.А. Колченковой, кон. XIX в.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Московская 34 (190,0 м).

Границы территории и охранные зоны данных объектов культурного наследия не утверждены.

В непосредственной близости от земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 32/28, находятся следующие объекты культурного наследия регионального значения, включенные в реестр:

«Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924-1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43-45, ул. Шаумяна/ пер. Халтуринский (22,0 м);

«Здание городского доходного дома, в котором находился Варшавский университет, 1914 г., арх. И.Е. Черкесиан» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 33/43, пер. Островского (154,0 м);

«Особняк А. Великановой и П. Козловой, арх. Н.М. Соколов, Н.А. Дорошенко, кон. XIX в.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 15 (132,0 м);

«Доходный дом Я.А. Баранова» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11 (48,0 м);

«Жилой дом М.А. Федоровой, 1910г.» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна (34,0 м);

Границы территории и охранные зоны указанных объектов культурного наследия не утверждены.

Также на расстоянии менее 100 метров находится объект культурного наследия регионального значения, включенный в реестр, имеющий утвержденные

границы территории – «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27 (97,0 м).

В соответствии со ст. 34^{1} Федерального закона № 73-ФЗ для объекта культурного наследия, включенного в реестр, в целях обеспечения его сохранности и композиционно-видовых связей (панорам) устанавливается защитная зона. В границах защитной зоны объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника.

На основании изложенного, земельные участки, расположенные по адресам: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 27/30, пер. Халтуринский, пер. Халтуринский, 32/28, находится в защитной зоне вышеуказанных объектов культурного наследия.

Председатель И.В. Грунский

Мария Николаевна Богданова
Елизавета Юрьевна Зотова
(863) 244 15 54

Правительство Ростовской области
комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области
(комитет по охране ОКН области)
ул. Нижнебульварная, 29, г. Ростов-на-Дону, 344022
тел./факс (863) 240-37-90 E-mail: komitetokn@donland.ru http://okn.donland.ru

09.09.2019 № 20/ 1-3494

На б/н от 12.07.2019

Генеральному директору
ООО «Строительный трест КСМ-14»
В.М. Григориадису

Уважаемый Владислав Михайлович!

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области, рассмотрев «План проведения спасательных археологических полевых работ на территории объекта археологического наследия федерального значения «Грунтовый некрополь Темерницкого городища», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050608:368 в зоне планируемых работ по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по пер. Халтуринский, 30» по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30» (далее – План), сообщает.

План разработан ГАУК РО «Донское наследие» (разрешение (открытый лист) № 0212-2019, выданный на период с 01.04.2019 по 24.03.2020 на имя Жеребилова С.Е.), в соответствии с п. 2 ст. 36, ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

В соответствии со ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ, п.п. ж) п. 4 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2015 № 569, представленный План прошел и получил положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 16.04.2019, представленное в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Государственная историко-культурная экспертиза Плана проведена аттестованным экспертом – Лычагиным Арсением Владимировичем (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580).

В зоне планируемых работ расположен объект археологического наследия федерального значения – «Грунтовый некрополь Темерницкого городища», состоящий на государственной охране на основании постановления Главы Администрации Ростовской области от 14.03.1994 № 69 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры области» (далее – объект археологического наследия).

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области согласовывает План и указывает на необходимость проведения археологических полевых работ на объекте археологического наследия федерального значения (археологическое наблюдение на площади – 777,8 кв. м), прописанных в Главе I.5 «Обоснование мероприятий по сохранению объекта археологического наследия при проведении проектных и строительных работ» на стр. 30 Плана.

Археологические полевые работы на объектах археологического наследия должны быть выполнены на основании разрешения (открытого листа), выданного в

соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия» от 20.02.2014 № 127.

После проведения спасательных археологических работ объектов археологического наследия в комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области необходимо представить отчет о выполненных мероприятиях.

Вместе с тем, поскольку в непосредственной близости от земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050608:368 по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30, на смежном земельном участке расположен объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А, сообщаем, что в соответствии с п. 3 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Также на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0050608:368 по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30, распространяется действие защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, до внесения сведений о зонах охраны указанного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии со ст. 34^1 Федерального закона № 73-ФЗ в границах защитной зоны объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Приложение: согласованный комитетом по охране объектов культурного наследия Ростовской области: «План проведения спасательных археологических полевых работ на территории объекта археологического наследия федерального значения «Грунтовый некрополь Темерницкого городища», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050608:368 в зоне планируемых работ по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по пер. Халтуринский, 30» по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30» на 50 л. в 1 экз.

Председатель И.В. Грунский

Микоил Шамсутинович Бугунаев
Мария Николаевна Богданова
(863) 2 44 15 54

ПРОТОКОЛ №3

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30, офис ООО «УК «Арбат»

Место составления: г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30

Дата составления: 02.10.2012г.

Общее собрание собственников помещений проводилось в форме заочного голосования в соответствии со ст.47 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 30, проведено в форме очно-заочного голосования.

Инициатор общего собрания: Козлов А.Н.

Дата начала голосования: 02.10.2012г.

Дата окончания приема решений собственников помещений: 02.10.2012г.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений: г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30, офис ООО «УК Арбат»

Дата и место подсчёта голосов: 02.10.2012г. г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна 30, офис ООО «УК Арбат»

Общее количество голосов собственников помещения в многоквартирном доме: 14180,9 голосов, что составляет 100%, В собрании приняли участие собственники помещений (представители собственников); владеющих на правах собственности 8528,15 кв.м., что составляет 8528,15 голосов и 60,13 % от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с условиями, Общее собрание собственников помещений правомочно. Голосование проводилось из расчёта: 1 голос приравнивается к 1 кв.м площади принадлежащего помещения.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Избрать председательствующего и секретаря собрания.
2. Согласование совместного использования для проезда автомобилей рампы въезда-выезда и проездов, расположенных в подвале №1 и №2, многоквартирного жилого дома, по адресу г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна, 30, с жильцами объекта перспективного строительства на прилегающих земельных участках кадастровый № 61:44:050608:0001 (общей площадью 315 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая, 27/30) и кадастровый № 61:44:050608:0002 (общей площадью 320 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, 32/28). В случае положительного согласование, гарантия сохранения согласия действующим, если в будущем будет произведено объединение земельных участков, изменение адресов, изменение кадастровых номеров.

РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ

По вопросу № 1 повестки дня об избрании председательствующего и секретаря собрания: Григориадис И.А. - председательствующий, Козлов А.Н. - секретарь

Итоги голосования: количество голосов от голосов собственников, принявших участие в голосовании «За» 100 %, «Против» 0 %, «Воздержались» 0 %.

Решили: избрать Григориадис И.А. - председательствующей, Козлова А.Н. - секретарем.

По вопросу № 2 повестки дня о согласовании совместного использования для проезда автомобилей рампы въезда-выезда и проездов, расположенных в подвале №1 и №2, многоквартирного жилого дома, по адресу г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна, 30, с жильцами объекта перспективного строительства на прилегающих земельных участках кадастровый № 61:44:050608:0001 (общей площадью 315 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая, 27/30) и кадастровый № 61:44:050608:0002 (общей площадью 320 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, 32/28).

Итоги голосования: количество голосов от голосов собственников, принявших участие в голосовании «За» 100 %, «Против» 0 %, «Воздержались» 0 %.

Решили: согласовать совместное использование для проезда автомобилей рампы въезда-выезда и проездов, расположенных в подвале №1 и №2, многоквартирного жилого дома, по адресу г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна, 30, с жильцами объекта перспективного строительства на прилегающих земельных участках кадастровый № 61:44:050608:0001 (общей площадью 315 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая, 27/30) и кадастровый № 61:44:050608:0002 (общей площадью 320 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, 32/28). Данное согласие является действующим, в случае, если в будущем будет произведено объединение земельных участков, изменение адресов, изменение кадастровых номеров.

Председательствующий **И.А. Григориадис**

Секретарь **А.Н. Козлов**

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2019 № 508

г. Ростов-на-Дону

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Областным законом от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 23.04.2019 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А, является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор
Ростовской области В.Ю. Голубев

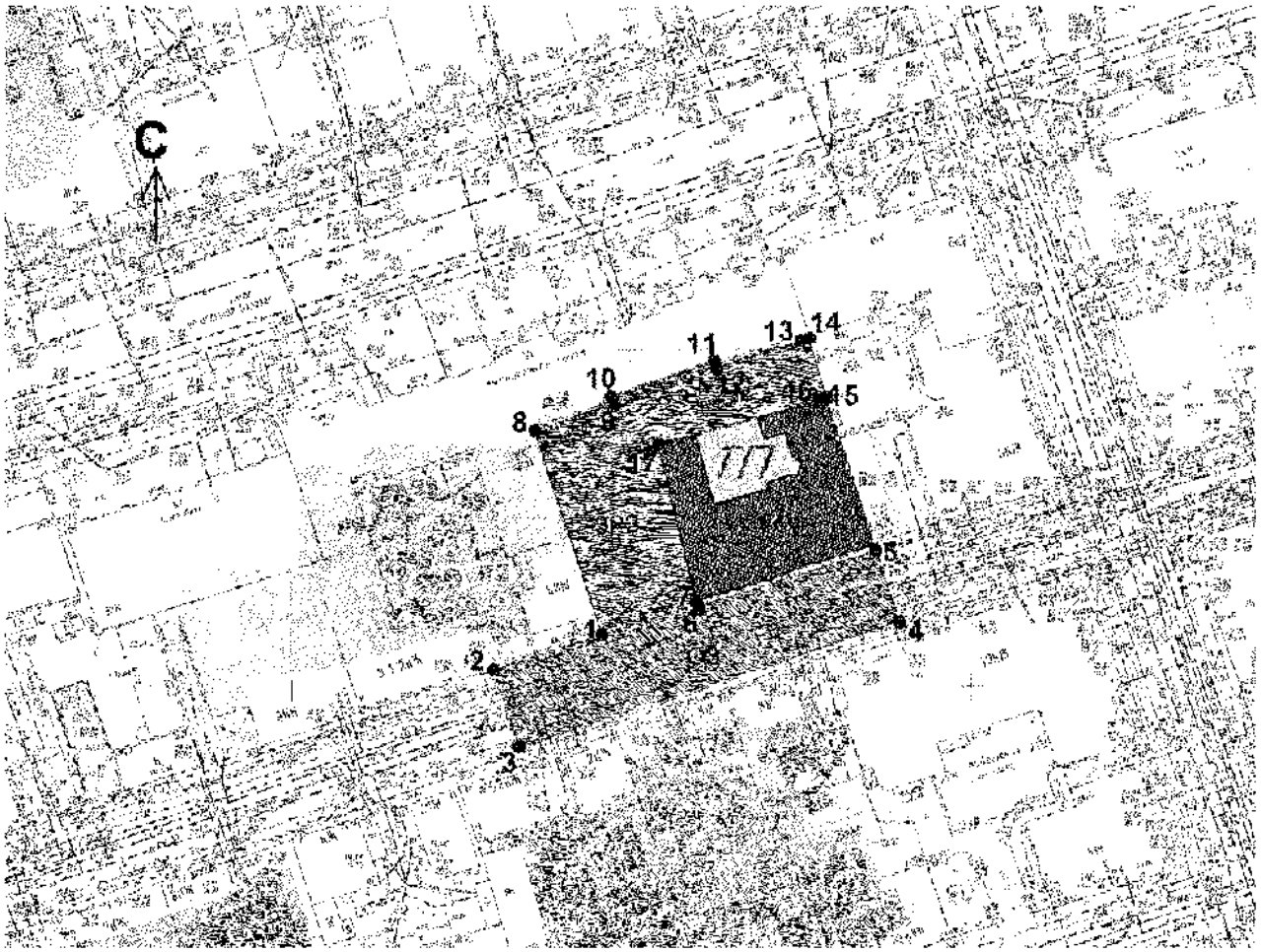
Правительство Ростовской области
Управление документационного обеспечения

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

Приложение № 1
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 508

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А

1. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А



Условные обозначения:

– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка;

ТТ – территория объекта культурного наследия;

ОЗ – охранная зона объекта культурного наследия;

ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

7 – характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.

2. Таблица координат характерных точек
границ охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	421345.91	2203040.88
2	421341.27	2203024.47
3	421330.32	2203027.52
4	421346.76	2203084.61
5	421357.45	2203081.53
6	421349.78	2203055.30
7	421349.98	2203055.26
1	421345.91	2203040.88

3. Таблица координат характерных точек
границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	421345.91	2203040.88
8	421377.01	2203032.16
9	421380.39	2203043.55
10	421381.40	2203043.21
11	421385.88	2203058.75
12	421384.96	2203058.92
13	421388.85	2203072.42
14	421388.94	2203072.77
15	421380.14	2203075.03
16	421380.13	2203075.01
17	421374.33	2203049.88
7	421349.98	2203055.26
1	421345.91	2203040.88

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области Т.А. Родионченко

Приложение № 2
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 508

ТРЕБОВАНИЯ
к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А

1. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А

1.1. Запрещается:

строительство капитальных зданий и сооружений;

строительство транспортных магистралей и развязок, инженерных сооружений;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом;

установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек.

1.2. Разрешается:

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических красных линий и линий застройки улиц;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения высотных параметров зданий и архитектурно-стилистических решений их фасадов;

снос ветхих и малоценных строений;

капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;

ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия регионального значения

«Доходный дом Я.А. Баранова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 11, литер А (далее – объект культурного наследия);

благоустройство территории и установка малых архитектурных форм;

проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева;

установка информационных стендов и адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;

устройство временных открытых парковок автотранспорта.

2. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

2.1. Запрещается:

строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;

применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке квартала;

остекление балконов зданий;

устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;

применение цветов максимальной насыщенности в окраске фасадов;

размещение на фасадах зданий, выходящих на ул. Шаумяна, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;

установка рекламных конструкций на фасадах здания, кроме вывесок;

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия;

строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду.

2.2. Разрешается:

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемных и композиционных характеристик и использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель: применение в отделке фасадов керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской;

капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;

реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:

по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать 13,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 15,0 метра до конька скатной крыши, причем размещение конька кровли высотой 2,0 метра допускается с отступом от линии застройки квартала на 2,48 метра;

по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на ул. Шаумяна, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);

фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича;

допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);

по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области Т.А. Родионченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2019 № 506

г. Ростов-на-Дону

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Областным законом от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А заключения государственной историко-культурной экспертизы от 23.04.2019 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А, является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор
Ростовской области В.Ю. Голубев

Правительство Ростовской области
Управление документационного обеспечения

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

Приложение № 1
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 506

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова,
в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев»,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А,

1. Графическое описание
местоположения границ зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова,
в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев»,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А



Условные обозначения:

– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель Л.Л. Фадеев», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна/ /пер. Халтуринский, литер А (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка;

ТТ – территория объекта культурного наследия;

ОЗ – охранная зона объекта культурного наследия;

1 – характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.

2. Таблица координат характерных точек
границ охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	421365.41	2203108.68
2	421358.87	2203081.12
3	421357.45	2203081.53
4	421346.76	2203084.61
5	421358.27	2203124.54
6	421371.69	2203120.44
7	421394.96	2203113.34
8	421413.48	2203108.45
9	421409.69	2203095.82
10	421388.65	2203101.81
1	421365.41	2203108.68

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области Т.А. Родионченко

Приложение № 2
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 506

ТРЕБОВАНИЯ
к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А

1. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А

1.1. Запрещается:

строительство капитальных зданий и сооружений;

строительство транспортных магистралей и развязок, инженерных сооружений;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и так далее) надземным способом;

установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек.

1.2. Разрешается:

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических красных линий и линий застройки улиц;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения высотных параметров зданий и архитектурно-стилистических решений их фасадов;

снос ветхих и малоценных строений;

капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;

ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия «Доходный дом А.А. Леонидова, в котором в 1924 – 1926 гг. жил писатель А.А. Фадеев», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 30/13/43 – 45, ул. Шаумяна / пер. Халтуринский, литер А;

благоустройство территории и установка малых архитектурных форм;

проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева;

установка информационных стендов и адресных указателей высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;

устройство временных открытых парковок автотранспорта.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области  Т.А. Родионченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2019 № 507

г. Ростов-на-Дону

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Областным законом от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 23.04.2019 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А, является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор
Ростовской области В.Ю. Голубев

Правительство Ростовской области
Управление документационного обеспечения

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

Приложение № 1
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 507

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.»,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А

1. Графическое описание
местоположения границ зон охраны
объекта культурного наследия регионального
значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А



Условные обозначения:

– объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка;

ТТ – территория объекта культурного наследия;

ОЗ – охранная зона объекта культурного наследия;

ЗР3 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

6 – характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.

2. Таблица координат характерных точек
границ охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	421326.70	2203181.68
2	421322.14	2203166.72
3	421310.54	2203170.26
4	421325.04	2203220.04
5	421336.98	2203216.35
6	421333.30	2203203.42
1	421326.70	2203181.68

3. Таблица координат характерных точек границы
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
5	421336.98	2203216.35
6	421333.30	2203203.42
7	421345.18	2203200.09
8	421339.84	2203182.49
9	421351.45	2203179.29
10	421352.75	2203184.34
11	421352.99	2203184.28
12	421354.87	2203190.82
13	421360.22	2203189.34
14	421361.91	2203195.40
15	421374.60	2203191.85
16	421374.93	2203191.76
17	421385.85	2203227.50
18	421371.24	2203231.88
19	421366.10	2203233.39
20	421343.72	2203240.05
5	421336.98	2203216.35

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области — Т.А. Родионченко

Приложение № 2
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 507

ТРЕБОВАНИЯ
к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А

1. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А

1.1. Запрещается:

строительство капитальных зданий и сооружений;

строительство транспортных магистралей и развязок, инженерных сооружений;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и так далее) надземным способом;

установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек.

1.2. Разрешается:

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических красных линий и линий застройки улиц;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения высотных параметров зданий и архитектурно-стилистических решений их фасадов;

снос ветхих и малоценных строений;

капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;

ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом М.А. Федоровой, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33/34, ул. Шаумяна, литер А (далее – объект культурного наследия);

благоустройство территории и установка малых архитектурных форм;

проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева;

установка информационных стендов и адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;

устройство временных открытых парковок автотранспорта.

2. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

2.1. Запрещается:

строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;

применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке квартала;

остекление балконов зданий;

устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;

применение цветов максимальной насыщенности в окраске фасадов;

размещение на фасадах зданий, выходящих на ул. Социалистическую, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;

установка рекламных конструкций на фасадах здания, кроме вывесок;

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия

строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду.

2.2. Разрешается:

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемных и композиционных характеристик и использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель: применение в отделке фасадов керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской;

капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;

реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:

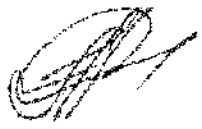
по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать 19,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) до конька скатной крыши;

по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на ул. Социалистическую, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);

фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича;

допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);

по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области  Т.А. Родионченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2019 № 505

г. Ростов-на-Дону

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Областным законом от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 30.04.2019 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, согласно приложению № 1.

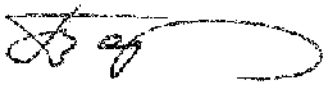
2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор
Ростовской области 

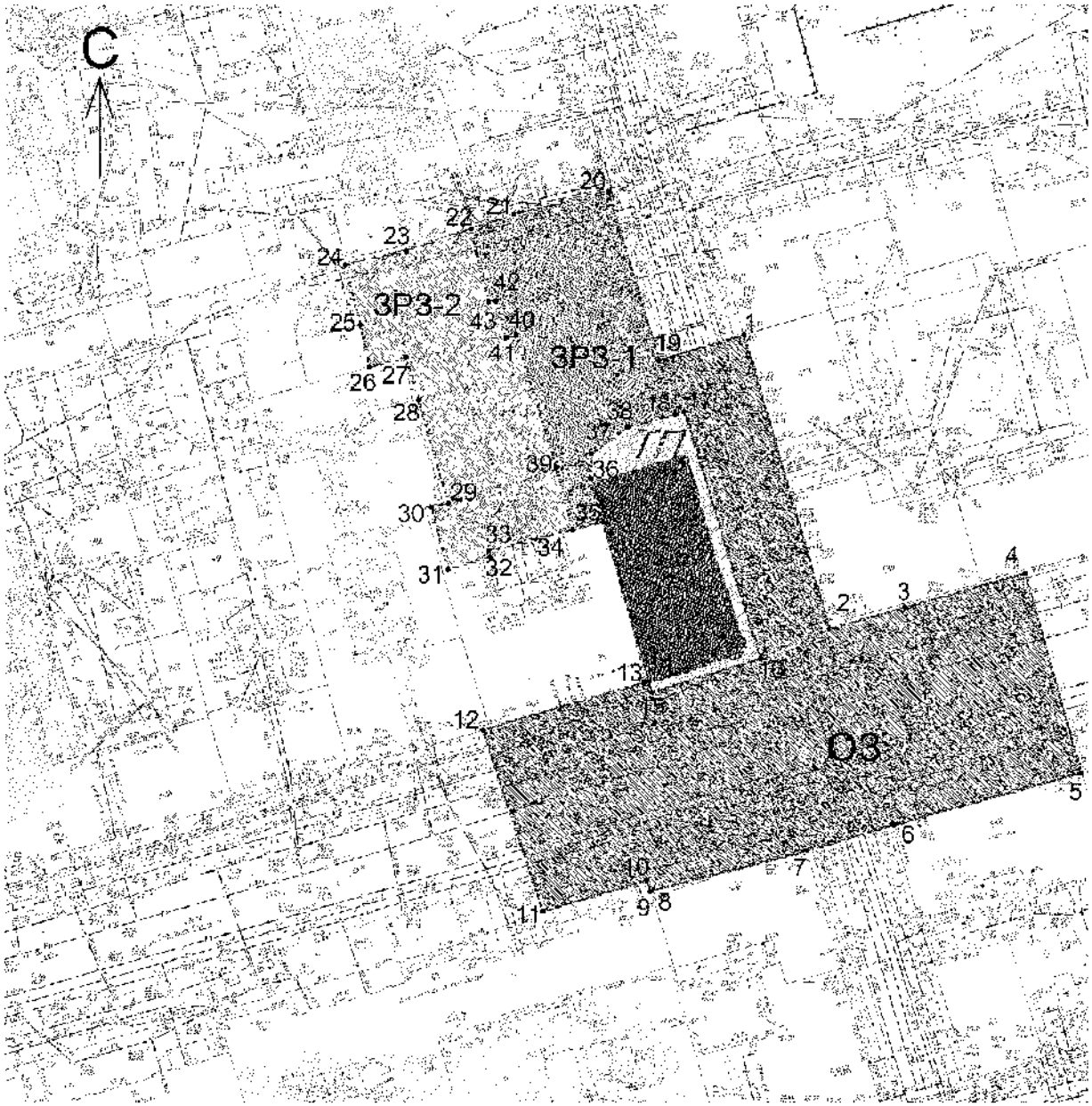
 В.Ю. Голубев

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

Приложение № 1
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 505

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г.,
арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А

1. Графическое описание
местоположения границ зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г.,
арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А



Условные обозначения:

– объект культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка;

ТТ – территория объекта культурного наследия;

ОЗ – охранная зона объекта культурного наследия;

ЗР3-1 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа;

ЗР3-2 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа;

4 – характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.

2. Таблица координат характерных точек
границ охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	421528.57	2203078.68
2	421448.20	2203099.77
3	421451.96	2203112.95
4	421457.89	2203133.75
5	421423.23	2203143.49
6	421414.23	2203110.94
7	421409.69	2203095.82
8	421402.76	2203068.64
9	421402.68	2203068.60
10	421404.57	2203068.08
11	421399.24	2203049.96
12	421430.70	2203039.55
13	421438.94	2203067.68
14	421439.15	2203068.38
15	421437.21	2203068.94
16	421443.09	2203087.77
17	421485.94	2203074.61
18	421485.50	2203072.99
19	421525.05	2203072.63
1	421528.57	2203078.68

3. Таблица координат
характерных точек границы зоны регулирования
застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
18	421485.50	2203072.99
19	421525.05	2203072.63
20	421524.11	2203061.36
21	421520.22	2203044.96
22	421517.69	2203037.43
43	421504.96	2203040.54
42	421505.25	2203041.80
41	421498.78	2203043.61
40	421499.25	2203045.29

1	2	3
39	421476.24	2203052.36
34	421459.23	2203043.73
35	421466.83	2203060.43
36	421478.10	2203061.43
37	421478.65	2203058.40
38	421483.26	2203064.85
18	421485.50	2203072.99

4. Таблица координат
характерных точек границы зоны регулирования
застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
22	421517.69	2203037.43
23	421513.92	2203026.21
24	421511.45	2203015.66
25	421501.01	2203018.31
26	421493.69	2203019.86
27	421495.45	2203026.16
28	421488.02	2203028.33
29	421470.11	2203033.57
30	421469.36	2203030.66
31	421458.62	2203033.48
32	421460.72	2203040.78
33	421461.76	2203040.52
34	421459.23	2203043.73
39	421476.24	2203052.36
40	421499.25	2203045.29
41	421498.78	2203043.61
42	421505.25	2203041.80
43	421504.96	2203040.54
22	421517.69	2203037.43

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области  Т.А. Родионченко

Приложение № 2
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 22.07.2019 № 505

ТРЕБОВАНИЯ
к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А

1. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А

1.1. Запрещается:

строительство капитальных зданий и сооружений;

строительство транспортных магистралей и развязок, инженерных сооружений;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и так далее) надземным способом;

установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек.

1.2. Разрешается:

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических красных линий и линий застройки улиц;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения высотных параметров зданий и архитектурно-стилистических решений их фасадов;

снос ветхих и малоценных строений;

капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;

ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А (далее – объект культурного наследия);

благоустройство территории и установка малых архитектурных форм;

проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева;

установка информационных стендов и адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;

устройство временных открытых парковок автотранспорта.

2. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа объекта культурного наследия

2.1. Запрещается:

строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;

применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке квартала;

остекление балконов зданий;

устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;

применение цветов максимальной насыщенности в окраске фасадов;

размещение на фасадах зданий, выходящих на переулок Халтуринский, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;

установка рекламных конструкций на фасадах здания, кроме вывесок;

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия;

строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду.

2.2. Разрешается:

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемных и композиционных характеристик и использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель: применение в отделке фасадов керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской;

капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;

реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:

по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать высоту 9,3 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) верха конька скатной кровли;

по силуэту: парадные фасады зданий, выходящих на переулок Халтуринский, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);

фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича;

допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);

по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой;

остекление всех окон, витражей и лоджий должно быть одинаковым.

3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа объекта культурного наследия

3.1. Запрещается:

строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;

применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке квартала;

остекление балконов зданий;

устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;

применение цветов максимальной насыщенности в окраске фасадов;

размещение на фасадах зданий, выходящих на переулок Малый, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;

установка рекламных конструкций на фасадах здания, кроме вывесок;

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия;

строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду.

3.2. Разрешается:

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемных и композиционных характеристик и сохранением существующих или использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель: применение в отделке фасадов керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской;

капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;

реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:

по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать 20,8 метра до венчающего карниза и (или) до верха конька скатной кровли;

по силуэту: парадные фасады зданий, выходящих на переулок Халтуринский, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);

фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича;

допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);

по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой;

остекление всех окон, витражей и лоджий должно быть одинаковым.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области — Т.А. Родионченко

РОСТВЕРТОЛ
ХОЛДИНГ ВЕРТОЛЕТЫ РОССИИ

Ростовский вертолетный
производственный комплекс
Публичное акционерное общество
«Роствертол» имени Б.Н. Слюсаря
(ПАО «Роствертол»)
ул. Новаторов, д. 5, г. Ростов-на-Дону, 344038
Тел.: +7 (863) 297-72-21, +7 (863) 297-78-77
Факс: +7 (863) 293-00-39, +7 (863) 245-05-35
ОГРН 1026102899228, ОКПО 07515014
ИНН 6161021690, КПП 997450001
e-mail: rostvertol@rostvert.ru
www.russianhelicopters.aero
04.07.2019 № 509-22/279
на № _____

Генеральному директору
ООО «Строительный трест
КСМ-14»

В.М. Григориадис

На Ваше письмо от 02.07.2019 г. сообщаю:

В соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 01.07.2017 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны», до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах приаэродромных территорий или полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации.

Однако, согласно пункту 3 статьи 106 Земельного кодекса РФ, требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории не допускается.

Порядок и правила установления приаэродромной территории утверждены Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. № 1460.

Приказом Минпромторга России от 27.10.2017 г. № 3757 утверждены Методические рекомендации по оформлению карт (схем), на которых отображены границы полос воздушных подходов и границы санитарно-

защитных зон на аэродромах экспериментальной авиации. ПАО «Ростветрол» разработаны и Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России 24.05.2018 г. утверждены «Карты (схемы) полос воздушных подходов и санитарно-защитной зоны аэродрома экспериментальной авиации «Ростов–на–Дону (Северный)» и аэродрома «Батайск».Данные карты (схемы) размещены в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте Министерства промышленности и торговли Российской Федерации в разделе «Авиационная промышленность».

В целях реализации требований статьи 1 Федерального закона от 01.07.2017 г. №135–ФЗ, Постановления Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 г. №1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон…» и письма Минпромторга России от 22.03.2018 г. №17216/18 «Об установлении и оформлении границ подзон приаэродромной территории аэродромов ЭА», ПАО «Ростветрол» разработаны, согласованы с органами местного самоуправления, согласованы с Правительством Ростовской области и утверждены Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России:

–Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов–на–Дону (Северный) от 18.12.2018 г.;

– Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 г. №1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон…», признаны утратившими силу пункты 58–60 Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации (утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»), которые ранее, запрещали проектирование, строительство, реконструкцию объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.

Учитывая положения Постановления Правительства РФ от 02.12.2017 г. № 1460, а также п. 3 ст. 106 ЗК РФ, с момента утверждения вышеназванных решений (18.12.2018 г. и 28.12.2018 г.), ПАО «Ростветрол» не имеет правовых оснований для осуществления согласования размещения объектов капитального строительства в границах приаэродромных территорий.

В соответствии с пунктом 15 Правил установления приаэродромной территории, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. № 1460, уполномоченный федеральный орган, принявший решение, направляет его копию в срок, не превышающий 5 рабочих дней со

дня вступления в силу решения, в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, а также в органы местного самоуправления муниципальных образований, в границах территорий которых полностью или частично расположена приаэродромная территория.

Во исполнение предписания пункта 15 Правил, 26.06.2019 г. Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России осуществлена передача в Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ростовской области копий решений об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» и об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», с приложением необходимых документов.

В соответствии с данными технического отчёта № 2334-19 по определению координат ПЗ-90.02 объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, указанный объект попадает в подзону № 3 аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» и в подзону № 6 аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

После установления приаэродромных территорий, согласно требованиям пункта 1 статьи 107 Земельного кодекса РФ, строительство рассматриваемого объекта на земельном участке, расположенном в границах приаэродромных территорий аэродромов экспериментальной авиации «Батайск» и «Северный», допускается при неукоснительном соблюдении предусмотренных Решениями об установлении приаэродромных территорий аэродромов экспериментальной авиации «Ростов–на–Дону (Северный)» и «Батайск» от 18.12.2018 г. и от 28.12.2018 г. соответственно ограничений использования земельного участка.

Решение о соответствии планируемого к строительству объекта ограничениям, указанным в вышеназванных Решениях, принимается администрацией города Ростова-на-Дону.

С уважением,

Заместитель управляющего директора
по правовым вопросам, имущественному
комплексу и управлению РИД В.В. Арентов

ООО «БТИ-Техпаспорт»
344019 г. Ростов-на-Дону, пл.К.Маркса, 26
Сайт: www.bti61.ru
Тел/факс: 8(863)2236000
Электронная почта: bti@bti61.ru

р/с. 40702810752090005318 в Юго-Западномбанке
ПАО «СбербанкРоссии»г.Ростов-на-Дону,
кор/с 30101810600000000602, ИНН:6167090179,
КПП:616701001, ОГРН:1076167000942,
БИК:046015602

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ
№2334-19
по определению координат ПЗ-90.02 объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский.

Генеральный директор
ООО «БТИ-Техпаспорт»:

_____ /Парахин С.Г./
м.п.

Составил: главный инженер
ООО «БТИ-Техпаспорт»:

_____ /Чубов А.Ю./

г.Ростов-на-Дону
2019г.

Пояснительная записка

На основании договора №2334-19 ООО «БТИ-Техпаспорт» были выполнены работы по определению координат в системе ПЗ-90.02 объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский (этажность – 10).

Координаты объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой» (Препятствия) были предоставлены заказчиком. Отметки земли в районе проведения работ были определены непосредственно на местности, с применением геодезического оборудования (электронного тахеометра GPT 3007 (TOPCON) Серия 4F1094) и спутниковых систем глобального позиционирования. (Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/Глонасс-аппаратуры Hiper L1+L2).

В результате вычислений получены следующие данные:

1. Координаты препятствия в системе координат МСК-61;
2. Координаты препятствия в системе прямоугольных координат Аэродром «Центральный» и Аэропорт «Платов»;
3. Координаты препятствия в системе ПЗ-90.02;
4. Максимальная отметка поверхности земли в Балтийской системе высот;
5. Расчетное значение абсолютной максимальной отметки препятствия в Балтийской системе высот;
6. Анализ взаимного расположения объекта относительно приаэродромных территорий аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск».

Координаты препятствия в системе координат МСК-61 приведены в таблице 1

Таблица 1

№№	X(м)	Y(м)
1	421 357,56	2 203 129,68
2	421 360,51	2 203 139,76
3	421 361,15	2 203 146,49
4	421 344,05	2 203 151,50
5	421 330,27	2 203 151,32
6	421 328,11	2 203 147,28
7	421 326,82	2 203 142,87
8	421 326,60	2 203 137,21
9	421 335,48	2 203 134,61

Координаты препятствия в системе ПЗ-90.02 приведены в таблице 2

Таблица2

№№	Широта	Долгота
1	47°13'06.09"	39°42'10.83"
2	47°13'06.19"	39°42'11.31"
3	47°13'06.21"	39°42'11.63"
4	47°13'05.66"	39°42'11.88"
5	47°13'05.22"	39°42'11.88"
6	47°13'05.15"	39°42'11.69"
7	47°13'05.10"	39°42'11.48"
8	47°13'05.09"	39°42'11.21"
9	47°13'05.38"	39°42'11.08"

Нумерация точек определена согласно схеме препятствия

Отметка поверхности земли в районе проведения работ **27,50 м**

Абсолютную отметку препятствия находим по формуле:

$$H_{аб.} = H_{(0,000)} + H_{проект.}$$

Отметка нуля (0,000) + 28,00 м

Проектная отметка + 33,00 м

$$H_{аб.} = 28{,}00 \text{ м} + 33{,}00 \text{ м} = \mathbf{61{,}00 \text{ м}}$$

Имея прямоугольные координаты препятствий, координаты торцов ИВПП и КТА по известным формулам вычисляем прямоугольные координаты в

системах координат аэродромов, а так же горизонтальные проложения (удаление) $S_п$ и дирекционные углы $\alpha_п$ направлений на препятствия с КТА.

По формулам (МОС НГЭА СССР)

$$X_п = S_П \cos(A_П - A_{ИВПП}) Y_п = S_П \sin(A_П - A_{ИВПП})$$

вычисляем прямоугольные координаты в системах аэродромов.

Истинный азимут $A_п$ направления на препятствие вычисляем по формуле:

$$A_п = \alpha_п + \gamma,$$

где $\alpha_п$ – дирекционный угол направления на препятствие;

γ – сближение меридианов

Для удобства пользования данные сведены в таблицы №1, № 2 , №3, №4.

Таблица №3

истинных азимутов, расстояний, прямоугольных координат препятствия относительно КТА и торцов ИВПП Аэродром «Центральный».

№№	Прямоугольные координаты				Расстояние от КТА до препятствия,м	Истинный Азимут	
	ИВПП-60		ИВПП-240				
	X	Y	X	Y			
1	-2489,6	8241,8	-12,7	-8241,7	8334,1	205°	11'
2	-2499,9	8243,9	-2,5	-8243,9	8337,8	205°	7'
3	-2506,1	8246,5	3,8	-8246,5	8341,3	205°	5'
4	-2502,5	8264,0	0,1	-8264,0	8358,0	205°	7'
5	-2495,8	8276,0	-6,5	-8276,0	8368,9	205°	11'
6	-2491,2	8276,0	-11,1	-8276,0	8368,2	205°	12'
7	-2486,7	8275,1	-15,6	-8275,1	8366,6	205°	14'
8	-2481,6	8272,6	-20,7	-8272,6	8363,4	205°	16'
9	-2483,5	8263,6	-18,8	-8263,5	8354,8	205°	15'

Таблица №4

истинных азимутов, расстояний, прямоугольных координат препятствия относительно КТА и торцов ИВПП Аэропорт «Платов».

№№	Прямоугольные координаты				Расстояние от КТА до препятствия,м	Истинный Азимут	
	ИВПП-05		ИВПП-23				
	X	Y	X	Y			
1	29692,49	15101,45	-33292,77	-15101,43	34916,75	263°	13'
2	29682,53	15104,79	-33282,81	-15104,77	34909,22	263°	12'
3	29676,64	15108,11	-33276,92	-15108,09	34905,35	263°	11'
4	29682,30	15125,00	-33282,58	-15124,99	34917,76	263°	10'
5	29690,32	15136,21	-33290,60	-15136,19	34929,85	263°	9'
6	29694,87	15135,67	-33295,15	-15135,66	34933,72	263°	10'
7	29699,23	15134,21	-33299,51	-15134,20	34937,01	263°	10'
8	29704,00	15131,16	-33304,28	-15131,14	34939,99	263°	10'
9	29692,49	15101,45	-33301,34	-15122,37	34933,54	263°	11'

Анализ взаимного положения препятствия относительно границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

Наименование и класс (индекс) аэродрома: Ростов-на-Дону «Северный», неклассифицируемый.

Местонахождение аэродрома: в северо-восточной части г. Ростова-на-Дону в 6 км от центра города.

Эксплуатант аэродрома: ПАО «Роствертол».

Аэродром зарегистрирован в Государственном реестре аэродромов экспериментальной авиации, регистрационный №11.

Аэродром и установленное на нем оборудование соответствует требованиям Норм годности к эксплуатации аэродромов экспериментальной авиации (НГЭА ГА) и других нормативных актов.

Границы приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону «Северный» и выделяемых на ней подзон в части ограничения искусственных препятствий (установление условных поверхностей ограничения препятствий) установлены в соответствии с требованиями приказа Минпромторга РФ от 30.12.2009 №1215 «Об утверждении нормативных методических документов, регулирующих функционирование и эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации» (вместе с «Нормами годности к эксплуатации аэродромов экспериментальной авиации (НГЭА ЭА)», «Руководством по эксплуатационному содержанию аэродромов экспериментальной авиации (РЭСА ЭА)»).

Максимальная высота искусственных препятствий в границах аэродрома установлена с целью сохранения свободного воздушного пространства вокруг аэродрома, для обеспечения безопасности полетов, а также исключения ситуации при которой, из-за увеличения высотных характеристик искусственных препятствий, возникнет ситуация невозможности эксплуатации аэродрома. В границах приаэродромной территории выделено 7 подзон,

определяющих характер ограничений хозяйственной и иной деятельности в пределах их границ.

Подзона №1: Первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов.

Подзона №2: Вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэродрома.

Подзона №3: Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Общий вид третей подзоны в плане, с указанием поверхностей ограничения препятствий отображен на рис.1.

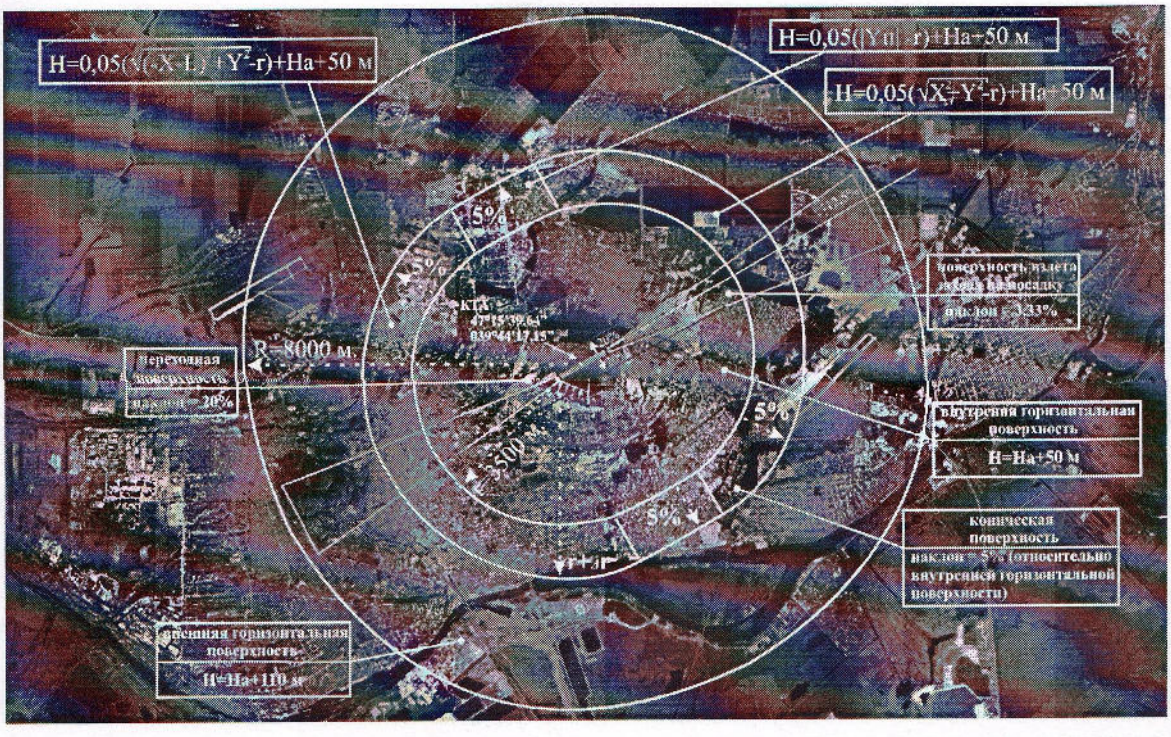


Рис. 1

Подзона №4: Четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Все наземные объекты средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенные для организации воздушного движения на аэродроме Ростов-на-Дону «Северный» расположены в границах первой подзоны, в связи с этим, четвертая подзона на аэродроме Ростов-на-Дону «Северный» не устанавливается.

Подзона №5: Пятая подзона,в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Подзона №6: Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Шестая подзона представляет собой круг радиусом 15 км. от контрольной точки аэродрома (КТА),в пределах которой запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Подзона №7: Седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Проанализировав местоположение объекта (препятствия) и сопоставив данные о его местоположении с имеющимися графическими материалами, составленными на основании координатного описания границ приаэродромной территории и выделенных в ней подзонах, можно сделать вывод, что исследуемый объект (препятствие) попадает в **Подзону № 3**. В данной подзоне установлены следующие ограничения: **запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.** Расчет предельной допустимой высоты размещения объектов в границах данной подзоны осуществляется в соответствии с правилами и методиками, описанными в «Решении об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»».

Для данного объекта максимальная высота размещения (строительства) 198,00 м.

Проектное значение максимальной отметки в абсолютных величинах в Балтийской системе высот составляет: **61,00 м.**

Вывод: Размещение объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой» в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону Северный».

Анализ взаимного положения препятствия относительно границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

Аэродром «Батайск» - аэродром экспериментальной авиации. Находится в собственности ПАО «Роствертол» (номер и дата государственной регистрации 61-61/015-61/001/038/2016-6116/8, 07.10.2016г.), предназначен для выполнения испытательных полётов, учебно-тренировочных полётов, приёма и выпуска перелетающих вертолётов на ПАРМ в/ч12628, выполнение парашютных прыжков. Ведомственная принадлежность – Министерство промышленности и торговли.

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» – прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полётов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельности организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории (постановление Правительства от 11.03.2018 года № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» в редакции от 13.06.2018 года).

В границах приаэродромной территории выделено 7 подзон, определяющих характер ограничений хозяйственной и иной деятельности в пределах их границ:

Первая подзона (совмещена со второй подзоной), в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлёта, посадки, руления и стоянки воздушных судов, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а так же объекты не относящиеся к инфраструктуре аэродрома (предприятия).

Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным

Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. Для необорудованных ВПП и ВПП для захода на посадку по приборам устанавливаются следующие поверхности ограничения препятствий (рис. 2):

- внешняя горизонтальная поверхность;
- коническая поверхность;
- внутренняя горизонтальная поверхность;
- поверхность захода на посадку;
- переходные поверхности.

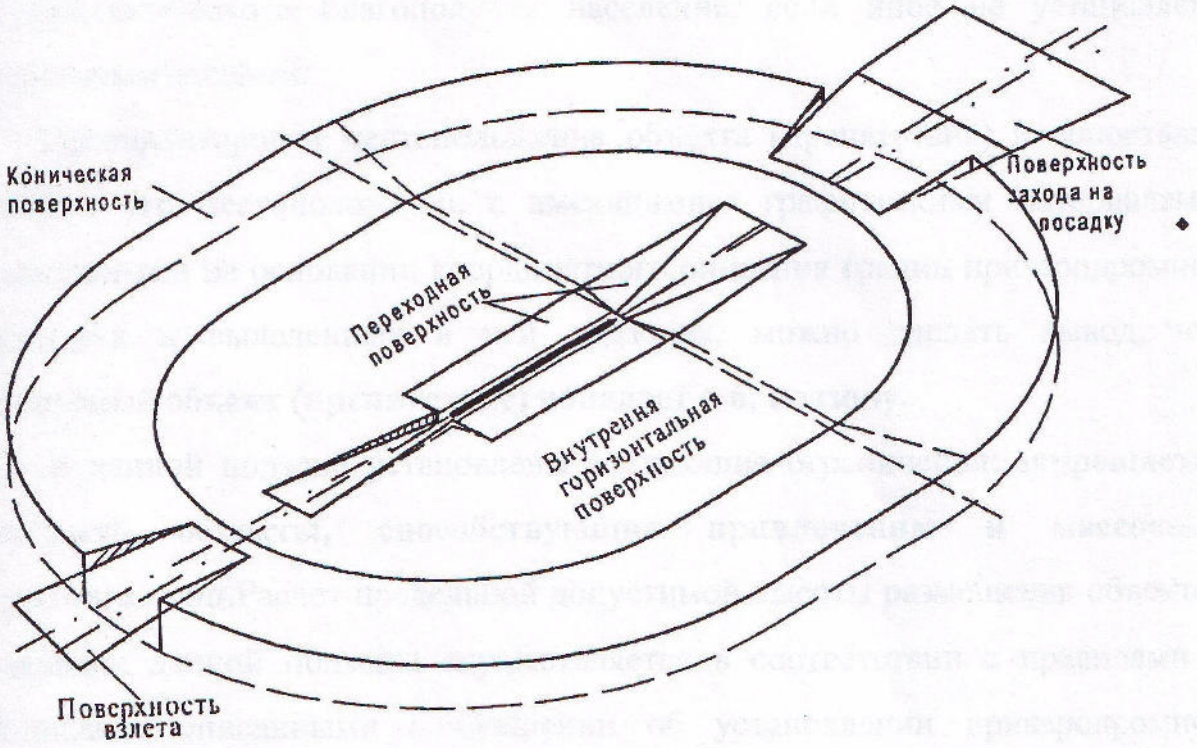


Рис.2

Четвёртая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полётов воздушных судов.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Седьмая подзона, в которой в виду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральным законом.

Проанализировав местоположение объекта (препятствия) и сопоставив данные о его местоположении с имеющимися графическими материалами, составленными на основании координатного описания границ приаэродромной территории и выделенных в ней подзонах, можно сделать вывод, что исследуемый **объект (препятствие) попадает в 6, подзону.**

В данной подзоне установлены следующие ограничения: **запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.**Расчет предельной допустимой высоты размещения объектов в границах данной подзоны осуществляется в соответствии с правилами и методиками, описанными в «Решении об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»».

Для данного объекта максимальная высота размещения (строительства) **163,36 м.**

Проектное значение максимальной отметки в абсолютных величинах в Балтийской системе высот составляет: **61,00 м.**

Вывод: Размещение объекта «Многоквартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой» в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

Отчет составил: Главный инженер _____/Чубов А.Ю./

Проверил: Генеральный директор _____/Парахин С.Г./

МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНОБОРОНЫ РОССИИ)

ВОЙСКОВАЯ ЧАСТЬ
41497

г. Ростов-на-Дону, 344016
«26» 04 2019 г. № 123/559
На №

Генеральному директору
ООО «Строительный трест КСМ-14»
В.М. Григориадис

Заключение

по согласованию размещения и высоты объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский

В ответ на Ваше обращение по согласованию строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой», сообщаем следующее:

1. Объект с координатами в системе ПЗ-90.02:

№№	Широта	Долгота
1	47°13'06.09"	39°42'10.83"
2	47°13'06.19"	39°42'11.31"
3	47°13'06.21"	39°42'11.63"
4	47°13'05.66"	39°42'11.88"
5	47°13'05.22"	39°42'11.88"
6	47°13'05.15"	39°42'11.69"
7	47°13'05.10"	39°42'11.48"
8	47°13'05.09"	39°42'11.21"
9	47°13'05.38"	39°42'11.08"

располагается в границах приаэродромной территории, вне зоны полос воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный).

В соответствии с выполненными расчетами объект с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 70 м, как препятствие не оказывает влияния на безопасность полетов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный).

2. Согласование утрачивает силу, если согласующие организации не приступили к его реализации в течение 3 лет.

3. Вопрос размещения и высоты объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой» с максимальной абсолютной отметкой верха препятствия 61.00 м ($H_{здания}$ = 33.00 м), расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, рассмотрен и согласован.

Старший штурман войсковой части 41497
подполковник А. Соколинский

Командир войсковой части 41497
полковник В. Федосов

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА
(РОСАВИАЦИЯ)
ЮЖНОЕ МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА
(ЮЖНОЕ МТУ РОСАВИАЦИИ)
Б. Садовая ул., д. 40, г. Ростов-на-Дону, 344002
Тел. (863) 269-65-00, факс (863) 272-67-93
e-mail: ugmtu@ugmtu.favt.ru

06.05.2019 № Исх-2894/10/ЮМТУ

На № _____ от _____

Отправлено по электронной почте

Генеральному директору
ООО «БТИ-Техпаспорт»

Парахину С.Г.

(Для ООО «Строительный трест КСМ-14»)

e-mail: bti@bti61.ru

О согласовании строительства

На Ваше обращение по вопросу согласования строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой» по адресу: г. Ростов-на-Дону, в квартале ул. Социалистическая, ул. Шаумяна, пер. Халтуринский, сообщаю.

В связи с расположением объекта проектной высотой менее 50 м вне приаэродромной территории аэродромов гражданской авиации согласование с Южным МТУ Росавиации не требуется.

Заместитель начальника управления

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота Федерального агентства воздушного транспорта

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 008E2E31EC0214E780EB11396093358E9E
Владелец Силаев Валерий Николаевич
Действителен с 04-09-2018 по 04-09-2019

В.Н. Силаев

Волобуева Юлия Александровна
8(863) 269 65 77

Лист согласования к документу № Исх-2894/10/ЮМТУ от 06.05.2019. В ответ на № ВХ-3019/ЮМТУ (08.04.2019)
Инициатор согласования: Волобуева Ю.А. Специалист-эксперт
Согласование инициировано: 04.05.2019 17:48

Прошу подписать ЭЦП

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ Тип согласования: **последовательное**

N°	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
1	Силаев В.Н.		Подписано 06.05.2019 08:14	-

Администрация города Ростова-на-Дону

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

Градостроительный план земельного участка

№

R	U	6	1	3	1	0	0	0	0	-	2	1	6	7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО «Строительный трест комбинат строительных материалов-14»
от 15.10.2018 № 84-177367

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ростовская область

(субъект Российской Федерации)

город Ростов-на-Дону

(муниципальный район или городской округ)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	421355,58	2203128,55
2	421334,87	2203134,89
3	421314,35	2203140,86
4	421318,55	2203154,94
5	421322,48	2203167,83
6	421326,70	2203181,68
7	421327,17	2203181,54
8	421320,89	2203157,40
9	421361,40	2203146,33
10	421374,60	2203191,85
11	421374,93	2203191,76
12	421370,05	2203174,08
13	421364,98	2203155,67
14	421361,05	2203141,54
15	421357,62	2203129,86

Кадастровый номер земельного участка (при наличии)

61:44:0050608:368

Площадь земельного участка

862,00 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства.
Количество объектов 6 единиц.

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

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

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

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 12.01.2010 № 3 «Об утверждении документации по планировке территории расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: просп. Сиверса, ул. Текучева, просп. Театральный, ул. Береговая до балки Кизитериновская, южная граница – береговая линия реки Дон»;
- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 31.12.2014 № 1455 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания) линейного объекта «Первая линия Ростовского метрополитена (1 и 2 этапы строительства)», прилегающей к трассе: от 5-го микрорайона жилого района «Левенцовский» – СТ «Садовод любитель» – вдоль пр. Стачки – через полосу отвода СКЖД – вдоль ул. Большой Садовой – ул. Советской – до пл. Толстого».

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

Градостроительный план подготовлен

Илюгин Роман Борисович, главный архитектор города - директор Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

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

М.П. (при наличии) _____ (подпись) Р.Б. Илюгин / (расшифровка подписи)

Дата выдачи 08.11.2018

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

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

1: 500 , Имеющейся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону .

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

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

Отделом подготовки градостроительных планов земельных участков Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(дата, наименование организации)

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки ОЖ/4/01 подзона А. Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 14.08.2018 №543)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки
специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора

	мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы	гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки, музеи	гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	гостевые автостоянки
учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного

	обеспечения, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения без производственной базы либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны	хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
объекты социального обеспечения населения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)	гостевые автостоянки
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
магазины, специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения
физкультурно-спортивные и (или) спортивно-зрелищные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки,	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, гаражи служебного автотранспорта,

развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр	здания и сооружения служб охраны и наблюдения
службы доставки питания по заказу	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или)	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или)

закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
организация строительных работ	не устанавливаются
зеленые насаждения	не устанавливаются
для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
подпорная стена	не устанавливаются
земельные участки для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного – космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские, метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
общественное управление (объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; объекты капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации)	не устанавливаются
деловое управление (объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи	не устанавливаются

товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
банковская и страховая деятельность (объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги)	не устанавливаются
образование и просвещение, в том числе дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование (объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	не устанавливаются

Условно разрешенные виды использования:	**Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)**
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топли-вом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес"	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
общежития	территории общего пользования в составе:

	площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо- ,водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.);

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м^2 или га					
не ограничено		**минимальная -** не ограничено; **максимальная -** не ограничено	**минимальный отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки -** 1 м (для объектов капитального строительства, являющихся смежными по отношению к земельным участкам, предназначенны	**этажность(количество наземных этажей) максимальная -** 10, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения; **этажность(количество**	**минимальный -** не ограничено; **максимальный -** не ограничено	-	см. приложение №1

		х для индивидуального жилищного строительства)	**наземных этажей) минимальная -** 4 - для многоквартирных жилых домов; **высота максимальная** - 40 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения; **высота минимальная** - 12 м - для многоквартирных жилых домов, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения; для прочего не ограничено			

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых	Иные требования к размещению объектов капитального строительства

				застроена, ко всей площади земельного участка		запрещено строитель-ство зданий, строений, сооружений	
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ 2 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана), Сведения отсутствуют (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер Сведения отсутствуют

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

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

Информация отсутствует

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

регистрационный номер в реестре Информация отсутствует от Информация отсутствует (дата)

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

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

– Земельный участок полностью расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 862,00 кв.м;

Мероприятия на территории зон санитарной охраны (ЗСО) подземных источников водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", в том числе:

- Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"), в том числе:

- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраны археологического культурного слоя (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 862,00 кв.м;

В соответствии с ч.19 ст. 20 Правил землепользования и застройки города

Ростова-на-Дону в границах охранных зон археологического культурного слоя не допускается:

1) на участке работы - посадка деревьев и кустарников без разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия и без участия археологов;

2) ведение археологических исследований на территории зон охраны памятников, включая участки культурного слоя, без наличия у исследователей открытого листа, специального разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия на изучение памятников;

3) проведение строительных, земляных и других работ, связанных с нарушением покровных отложений в охраняемой зоне.

В соответствии с ч. 20 ст. 20 Правил землепользования и застройки города

Ростова-на-Дону в границах охранных зон археологического культурного слоя допускается:

1) строительство новых зданий, наземных инженерных сооружений после проведенных археологических исследований либо при отсутствии памятников археологии при разрешении уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия при участии археологов;

2) до начала строительных работ на участках культурного слоя проводить археологические исследования, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя;
3) оставлять фрагменты сооружений по завершении археологических исследований участка культурного слоя как недвижимые памятники истории и культуры;

Земельный участок полностью расположен в зоне регулирования застройки (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 862,00 кв.м;

Согласно ч. 1 ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с положениями ч. 2 ст. 34 Федерального закона зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

– Земельный участок полностью расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия, 100 м (Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 862,00 кв.м;

В соответствии с п.1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов;

– Земельный участок полностью расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия, 200 м (Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 862,00 кв.м;

В соответствии с п.1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов;

– Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-Северный», «Роствертол» г. Батайск (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 «Об утверждении Генерального плана города Ростова-на-Дону на 2007 – 2025 годы»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 862,00 кв.м;

В рамках согласования, предусмотренного ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать

негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

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

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

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

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

– Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны метрополитена (Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 31.12.2014 № 1455 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания) линейного объекта «Первая линия Ростовского метрополитена (1 и 2 этапы строительства)», прилегающей к трассе: от 5-го микрорайона жилого района «Левенцовский» – СТ «Садовод любитель» –вдоль пр. Стачки – через полосу отвода СКЖД – вдоль ул. Большой Садовой – ул. Советской – до пл. Толстого), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 655,74 кв.м;

В соответствии с п. 5.26.2 СП 120.13330.2012 «Метрополитены. Актуализированная редакция СНиП 32-02.2003 (с Изменением № 1)» проведение каких-либо работ в пределах технических и охранных зон допускается только по согласованию с организациями, проектирующими и эксплуатирующими метрополитен. У наземных станций необходимо предусматривать строительные технические зоны шириной 20 м и длиной не менее 60 м в каждую сторону для обеспечения реконструкции, связанной с увеличением их размеров.

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения; Зона охраны археологического культурного слоя; Зона регулирования застройки; Защитная зона объекта культурного наследия, 100 м;	1	421355,58	2203128,55
	2	421334,87	2203134,89
	3	421314,35	2203140,86
	4	421318,55	2203154,94
	5	421322,48	2203167,83
	6	421326,70	2203181,68
	7	421327,17	2203181,54
	8	421320,89	2203157,40
	9	421361,40	2203146,33
	10	421374,60	2203191,85

1	2	3	4
Защитная зона объекта культурного наследия, 200 м; Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-Северный», «Роствертол» г. Батайск	11	421374,93	2203191,76
	12	421370,05	2203174,08
	13	421364,98	2203155,67
	14	421361,05	2203141,54
	15	421357,62	2203129,86

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Охранная зона метрополитена	1	421355,58	2203128,55
	2	421357,62	2203129,86
	3	421361,05	2203141,54
	4	421364,98	2203155,67
	5	421370,05	2203174,08
	6	421374,93	2203191,76
	7	421374,60	2203191,85
	8	421361,40	2203146,33
	9	421329,25	2203155,11
	10	421324,20	2203137,99
	11	421334,87	2203134,89

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

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

Информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

АО «Ростовводоканал»

(наименование органа (организации), выдавшего(ей) технические условия подключения (технологического присоединения)

Технические условия № 3100 от 31.10.2018

(реквизиты документа, содержащего информацию о технических условиях подключения (технологического подключения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

Водоснабжение
Водоотведение

(вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения)

30 м^3/сутки,
30 м^3/сутки

(информация о максимальной нагрузке подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

Определяется сроком реализации мероприятий

(сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

3 года

(срок действия технических условий)

АО «Теплокоммунэнерго»;
ООО «Ростовские тепловые сети»

(наименование органа (организации), выдавшего(ей) технические условия подключения (технологического присоединения)

Письмо № 4242 от 24.10.2018;
Письмо № 01-2018 от 18.10.2018

(реквизиты документа, содержащего информацию о технических условиях подключения (технологического подключения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

Теплоснабжение

(вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения)

Техническая возможность подключения отсутствует

(информация о максимальной нагрузке подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

-

(сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

-

(срок действия технических условий)

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

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

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	421356,96	2203127,73
2	421376,73	2203196,40
3	421327,59	2203186,58
4	421314,03	2203139,95
5	421356,96	2203127,73

Приложение №1

Иные показатели	
Расстояние от границ места размещения	не ограничено

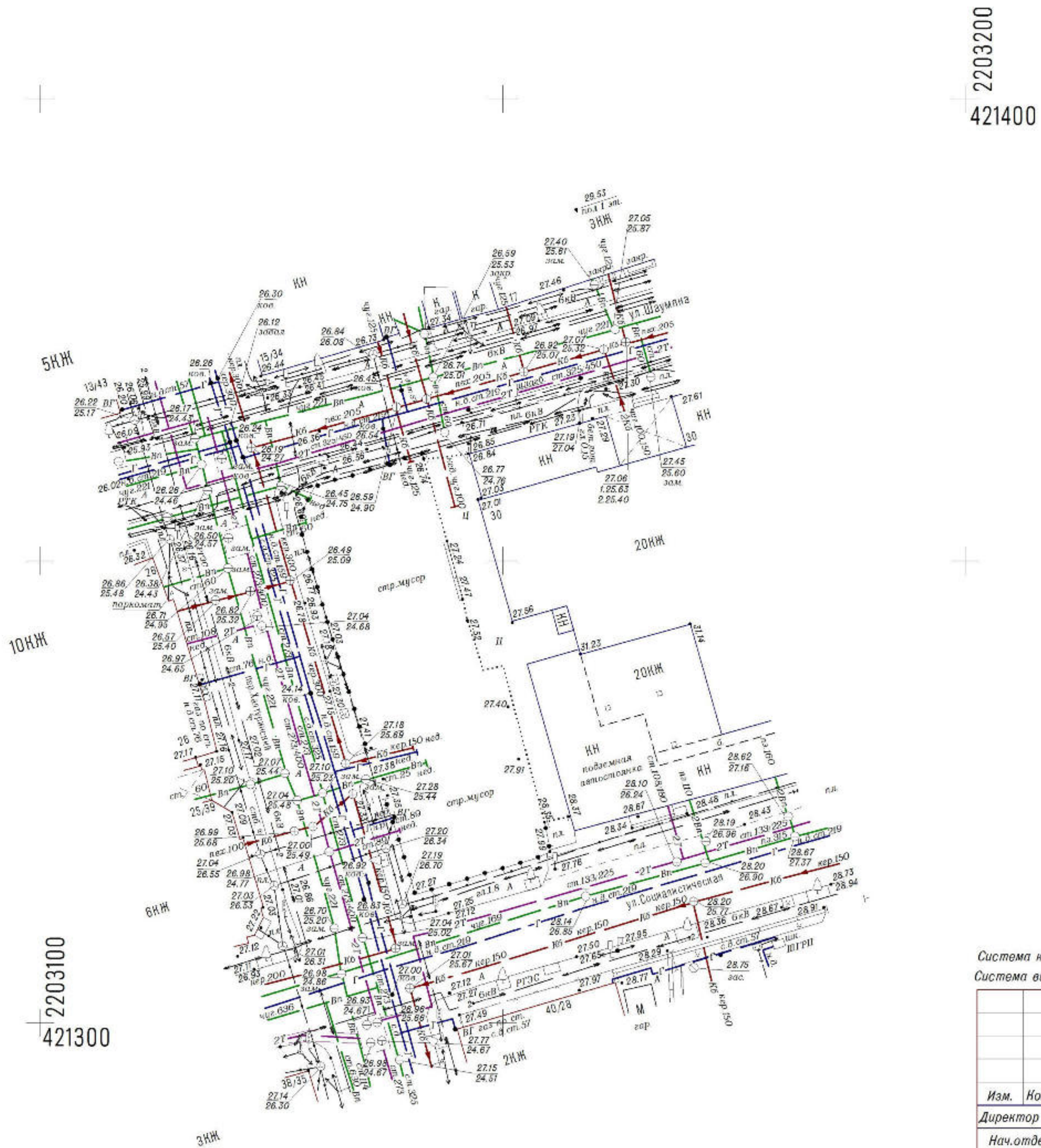
строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках минимальное	
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках максимальное	не ограничено
Отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке
Устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков
Максимальная высота ограждений земельных участков	1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости высоты более 0,5 м)
Протяженность здания по фасаду	не ограничено
Площадь торгового зала магазина минимальная	не ограничено
Площадь торгового зала магазина максимальная	5000 кв.м
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов минимальная	не ограничено
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов максимальная	2000 кв.м
Вместимость гаражей и плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках минимальная	10
Вместимость гаражей и плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках максимальная	не ограничено
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения минимальная	10 (Открытая плоскостная) 51 (Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами, Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами)
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса	50 (Открытая плоскостная) 100 (Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами) 300 (Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами)

или иного нежилого назначения максимальная	
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке минимальное	1
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке максимальное	5
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе минимальное	1
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе максимальное	2
Площадь торгового зала продовольственных и промтоварных магазинов, универсальных магазинов (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) минимальнай	не ограничено
Площадь торгового зала продовольственных и промтоварных магазинов, универсальных магазинов (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) максимальная	5000 кв. м
Площадь рынка продовольственных и непродовольственных товаров минимальная	не ограничено
Площадь рынка продовольственных и непродовольственных товаров максимальная	2000 кв.м
Площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес" минимально	не ограничено
Площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес" максимально	500 кв.м
Коэффициент застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, максимальный	0,4 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами); 0,6 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами в условиях реконструкции) - в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15 СП 42.13330.2016.
Коэффициент застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, минимальный	не ограничено
Коэффициент плотности застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, максимальный	2,5 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами); 2,5 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами в условиях реконструкции) - в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-

	гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15 СП 42.13330.2016.
Коэффициент плотности застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, минимальный	не ограничено
Площадь зеленых насаждений жилых микрорайонов(кварталов)	6 кв.м./чел, но не менее 25% площади жилых районов (кварталов)

Начальник отдела подготовки градостроительных планов земельных участков **О.А. Диянова**

Желновацкая Е. В.
240 29 36







Система координат – МСК-61
Система высот Балтийская

						59-34-1/		
						Застройка Ленинского района г. Ростова-на-Дону пер. Халтуринский, 32/28, ул.Социалистическая, 27/30		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Директор		Тесля Д.А.				Заказчик: ООО "Строительный трест КСМ-14"	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Папченко О.И.					РП	1	1
Геодезист		Клачков А.Н.							
Картограф		Ковшикова А.А.				Инженерно-топографический план М 1:500 февраль 2019г. планшеты 94-А-02	ООО БНиГ "Донгеосервис" г. Ростов-на-Дону ул.Ульяновская, 41 т.2802042, dongeoservis@yandex.ru		

А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я
города Ростова-на-Дону

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

31.10.2018 № 4563

О присвоении объекту адресации адреса

Руководствуясь правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221, Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону объекту адресации – земельный участок с видом разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания присвоен адрес

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Ростов-на-Дону", город Ростов-на-Дону, переулок Халтуринский, №30

Кадастровый номер объекта адресации: *61:44:0050608:368*

Основание для принятия решения о присвоении объекту адресации адреса:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.10.2018 № 61/001/013/2018-59571; Кадастровая выписка о земельном участке от 18.10.2018 № 61/001/18-1797545

Описание местоположения объекта адресации:

г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер.Халтуринский, №30

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образуется объект адресации: *61:44:0050608:1, 61:44:0050608:2, 61:44:0050608:159*

Адреса объектов недвижимости, из которых образуется объект адресации:
Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону

Дополнительные сведения об объектах недвижимости, из которых образуется объект адресации:
отсутствуют

Аннулируемый адрес *: г. Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, №30/27 и пер.Халтуринский, №32/28 (уникальные номера в государственном адресном реестре: 5bb97c54-2241-417f-acd9-891e5bd20d80 и baef01a8-94fc-434d-aa64-36b29b55e0b5)*

Заявитель *Общество с ограниченной ответственностью "Строительный трест комбинат строительных материалов-14"*

Регистрационный номер заявления: № *59-34-1/50648 от 17.10.2018*

Неотъемлемой частью распоряжения является план местоположения объекта адресации (за исключением планов местоположения помещений).

Заместитель директора Департамента
(по контрольно-правовой работе) Н.В. Олейникова

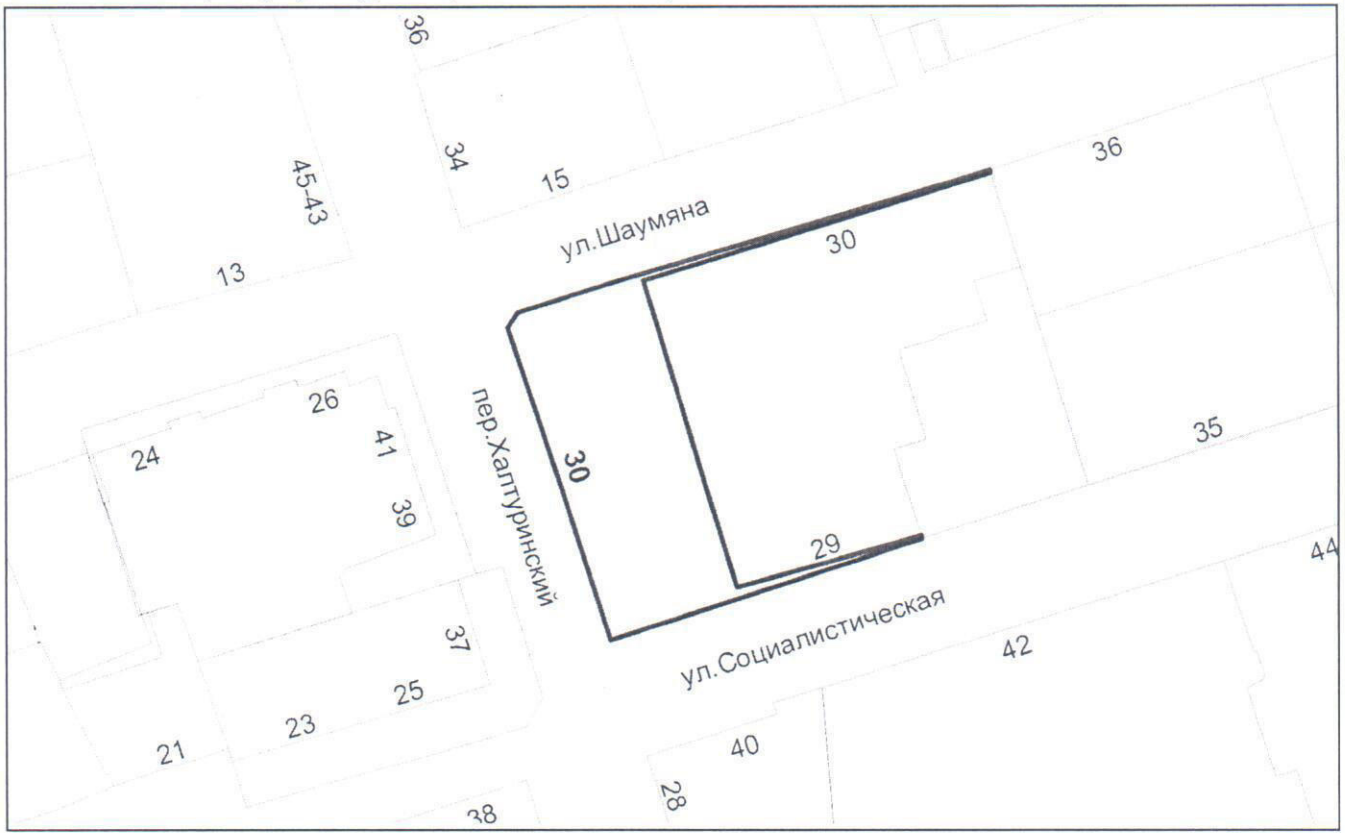
План
местоположения объекта адресации

Приложение к Распоряжению
о присвоении объекту адресации адреса
от 31.10.2018 № 4563

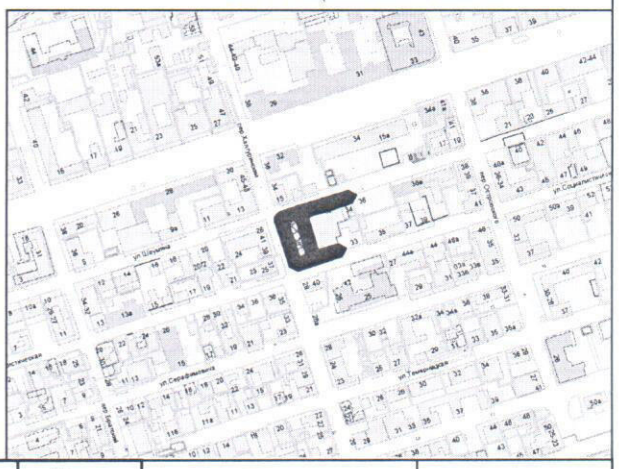
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА АДРЕСАЦИИ:
г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер.Халтуринский, №30

ЗАЯВИТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью "Строительный трест комбинат строительных материалов-14"

ОБЪЕКТ АДРЕСАЦИИ:
земельный участок с видом разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

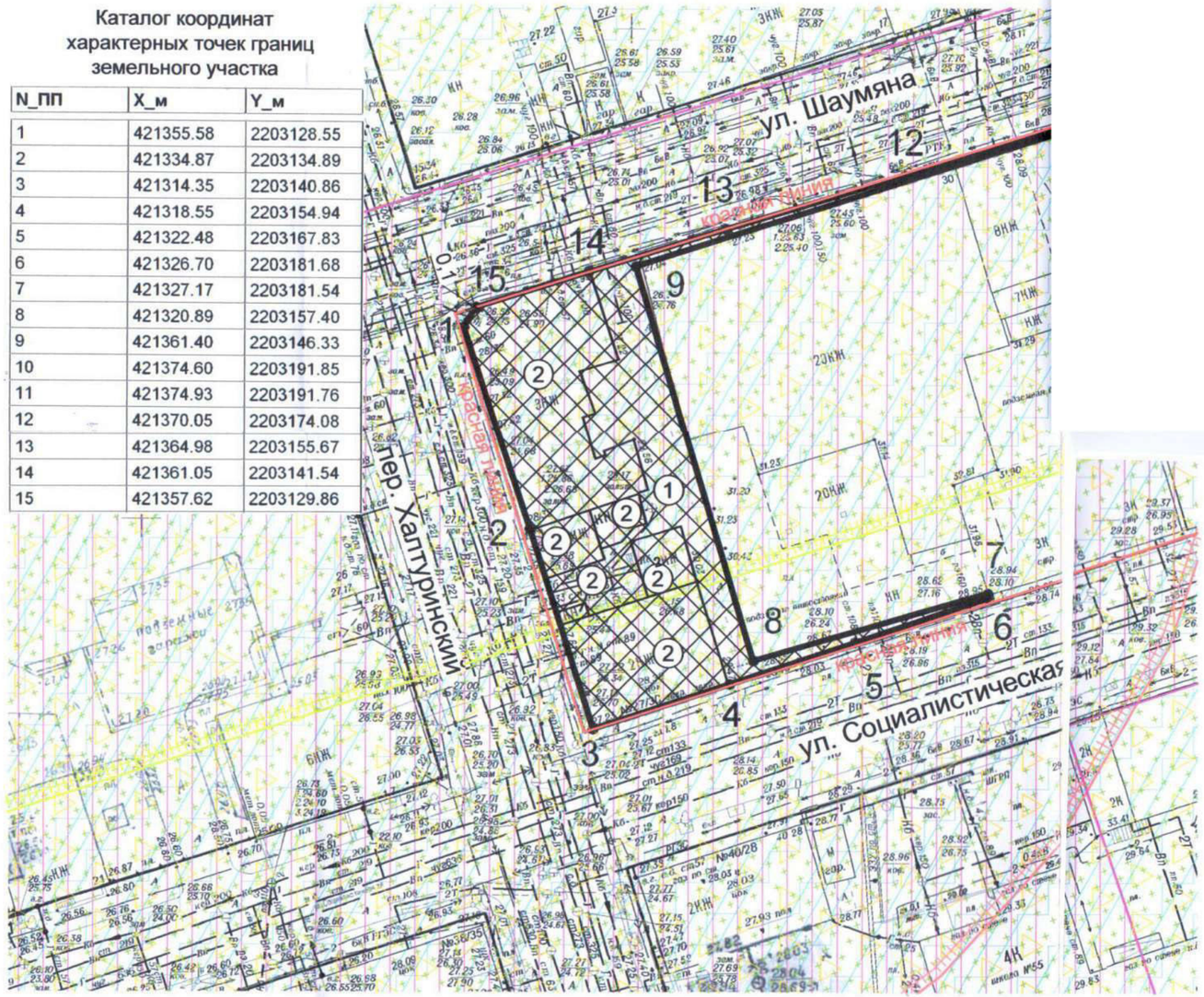


Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	План местоположения объекта адресации	№ 4563
Зам. директора	Олейникова Н.В.		31.10.18		
Нач. отдела	Маркина Е.Е.		31.10.2018		
Исполнитель	Гнездилова Е. А.		31.10.18	масштаб: 1:1000	

Чертеж градостроительного плана земельного участка

Каталог координат характерных точек границ земельного участка

N_ПП	X_м	Y_м
1	421355.58	2203128.55
2	421334.87	2203134.89
3	421314.35	2203140.86
4	421318.55	2203154.94
5	421322.48	2203167.83
6	421326.70	2203181.68
7	421327.17	2203181.54
8	421320.89	2203157.40
9	421361.40	2203146.33
10	421374.60	2203191.85
11	421374.93	2203191.76
12	421370.05	2203174.08
13	421364.98	2203155.67
14	421361.05	2203141.54
15	421357.62	2203129.86





Условные обозначения (начало)

- Границы земельного участка с номерами характерных точек
- Минимальные отступы от границ земельного участка (0,1)
- Зона охраны археологического культурного слоя
- Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (1)
- Объект капитального строительства (2)
- Зона регулирования застройки
- Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-Северный», «Роствертол» г. Батайск
- Граница охранной зоны метрополитена

Условные обозначения (окончание)

- Граница защитной зоны объекта культурного наследия, 100 м
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения
- Защитная зона объекта культурного наследия, 200 м

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, имеющейся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Департамента.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону в ноябре 2018 года.

Утверждаю:
Главный архитектор города -
директор Департамента Р .Б. Илюгин
Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка *от 08.11.2018 № RU61310000-2167*

						Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону		
						Зона многофункциональной общественно -жилой застройки ОЖ/4/01 подзона А		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Земельный участок по адресу: г.Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Халтуринский, 30	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Диянова О.А.			11.18				
Разработал		Желновацкая Е.В.			11.18	Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500	Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков		
Проверил		Казакова М.Е.			11.18				

Формат 330х500

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 31.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Номер кадастрового квартала:	61:44:0050608
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ"Город Ростов-на-Дону", г Ростов-на-Дону, переулок Халтуринский, № 30
Площадь:	862 +/- 10кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	6137500.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:44:0050608:107, 61:44:0050608:114, 61:44:0050608:118
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:44:0050608:1, 61:44:0050608:2, 61:44:0050608:159
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания
Сведения о кадастровом инженере:	Балилес Мария Владимировна №61-10-37, ООО "КС "ГеоКом"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Строительный трест комбинат строительных материалов-14", ИНН: 6168046101
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 61:44:0050608:368-61/001/2018-1 от 10.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

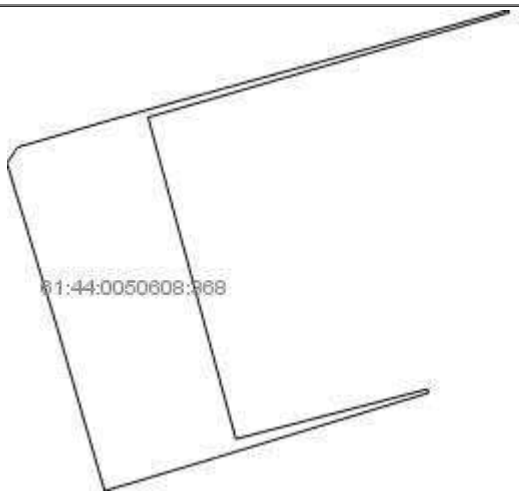
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.1**	Всего листов раздела **3.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	421355.58	2203128.55	данные отсутствуют	0.1
2	421357.62	2203129.86	данные отсутствуют	0.1
3	421361.05	2203141.54	данные отсутствуют	0.1
4	421364.98	2203155.67	данные отсутствуют	0.1
5	421370.05	2203174.08	данные отсутствуют	0.1
6	421374.93	2203191.76	данные отсутствуют	0.1
7	421374.6	2203191.85	данные отсутствуют	0.1
8	421361.4	2203146.33	данные отсутствуют	0.1
9	421320.89	2203157.4	данные отсутствуют	0.1
10	421327.17	2203181.54	данные отсутствуют	0.1
11	421326.7	2203181.68	данные отсутствуют	0.1
12	421322.48	2203167.83	данные отсутствуют	0.1
13	421318.55	2203154.94	данные отсутствуют	0.1
14	421314.35	2203140.86	данные отсутствуют	0.1
15	421334.87	2203134.89	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **61:44:0050608:368/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **61:44:0050608:368/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	22	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 61.44.2.1222, Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000
2	84	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 61.44.2.1624, Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-61 Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	421323.16	2203166.59	данные отсутствуют	0.1
16	421323.16	2203166.59	данные отсутствуют	0.1
17	421321.68	2203165.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	421322.36	2203167.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	421331.78	2203141.12	данные отсутствуют	0.1
19	421331.78	2203141.12	данные отсутствуют	0.1
20	421330.41	2203136.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	421326.57	2203137.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	421327.93	2203142.19	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.12.2019 № 99/2019/305859464			
Кадастровый номер:		**61:44:0050608:368**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-61
Зона №

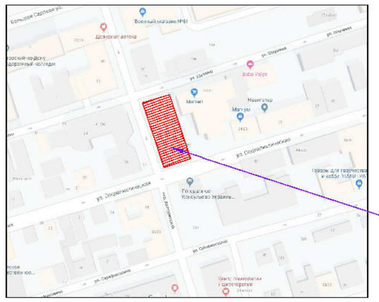
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	421347.26	2203139.77	данные отсутствуют	0.1
23	421347.26	2203139.77	данные отсутствуют	0.1
24	421346.92	2203138.44	данные отсутствуют	0.1
25	421340.1	2203140.46	данные отсутствуют	0.1
26	421341.29	2203144.46	данные отсутствуют	0.1
27	421335.94	2203145.77	данные отсутствуют	0.1
28	421337.03	2203149.61	данные отсутствуют	0.1
29	421346.25	2203147.4	данные отсутствуют	0.1
30	421345.08	2203143.17	данные отсутствуют	0.1
31	421345.44	2203143.06	данные отсутствуют	0.1
32	421345.77	2203144.36	данные отсутствуют	0.1
33	421351.44	2203142.73	данные отсутствуют	0.1
34	421350.34	2203138.89	данные отсутствуют	0.1

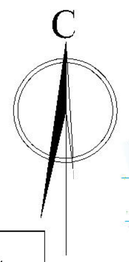
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

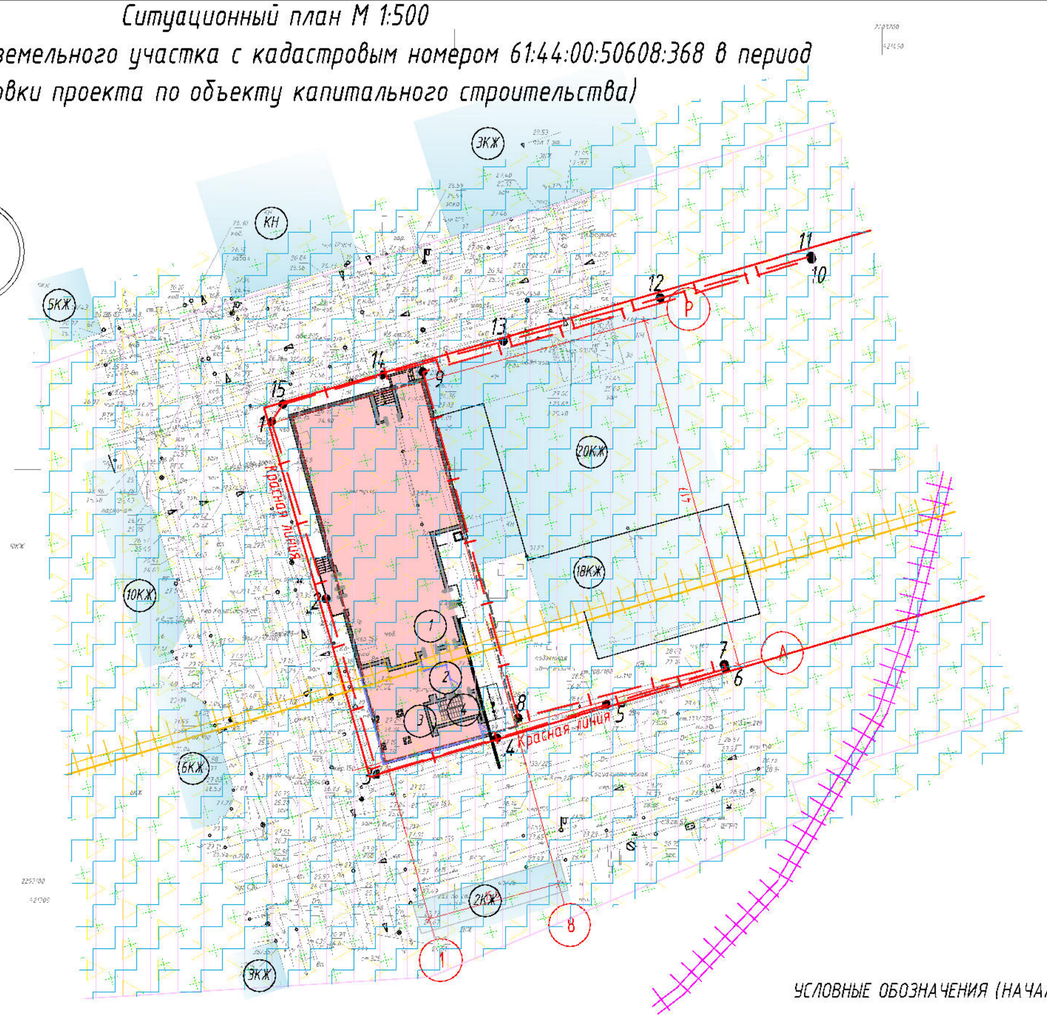
М.П.

Ситуационный план М 1:500

(Схема использования земельного участка с кадастровым номером 61:44:00:50608:368 в период подготовки проекта по объекту капитального строительства)







Каталог координат углов поворота границ участка № 61:44:0050608:368

Точка	Координаты	
	X, м	Y, м
1	421355.58	2203128.55
2	421334.87	2203134.89
3	421314.35	2203140.86
4	421318.55	2203154.94
5	421322.48	2203167.83
6	421326.70	2213181.68
7	421327.17	2203181.54
8	421320.89	2203157.40
9	421361.40	2203146.33
10	421374.60	2203191.85
11	421374.93	2203191.76
12	421370.05	2203174.08
13	421364.98	2203155.67
14	421361.05	2203141.54
15	421357.62	2203129.86

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Лист	Наименование	Примеч.
1	Ситуационный плсн	
2	Разбивочный план М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
3	План организации рельефа М 1:500	
4	План покрытий и благоустройсва (начало)	
5	План покрытий. Узлы. (окончание)	
6	План земляных масс.	
7	Сводный план инженерных сетей	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные документы	
ГОСТ 6665 - 91*	Камни бортовые бетонные и ж/ бетонные	
ГОСТ 9128 - 2009	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные, асфальтобетон	
ГОСТ 8267-93*, ГОСТ 8736-93*	Гравий, щебень и песок искусственные пористые	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
			В гр. отвода
1	Площадь участка	м.кв.	862,00
2	Площадь застройки	м.кв.	627,53
3	Площадь покрытий в том числе:	м.кв.	326,71*
	-площадь покрытий за пределами контура эксплуатируемой кровли		151,61
	-закрытое не отапливаемое помещение (площатки плагоустройства)		92,24*
	-площадь покрытий эксплуатируемой кровли (открытый двор)		82,86
4	Площадь озеленения	м.кв.	462.0*
5	Коэффициент плотности застройки		2.45**
6	Процент озеленения	%	39***

Примечание:

*Значение показателя не входит в баланс территории.

** Согластно НГ П Г О "Город Ростов-на-Дону" 2017,№459, статья 3, прим. п.2. Расчетная площадь территории микрорайона (квартала) включает все площади земельных участков объкутов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, а так же площадь помещений для хранения автомашин, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений и площадь открытых этажей и пространств (кровли, террасы) размещеных в пределах площади застройки объекта и используемых для размещения элементов благоустройства и озеленения.

*** Показатель принят с учетом вертикального озеленения.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (НАЧАЛО)

- 1 — Номер объекта капитального строительства
- Граница земельного участка
- 15 / 1 — Границы земельного участка с номерами характерных точек
- Существующая жилая застройка
- Проектируемое здание

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (ОКОНЧАНИЕ)

- Граница охранной зоны метрополитена
- Граница охранной зоны объекта культурного наследия,100м
- Граница охранной зоны метрополитена
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения
- Защитная зона объекта культурного наследия, 200м
- Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-Северный", "Росвертол" г. Батайск
- Зона охраны археологического культурного слоя

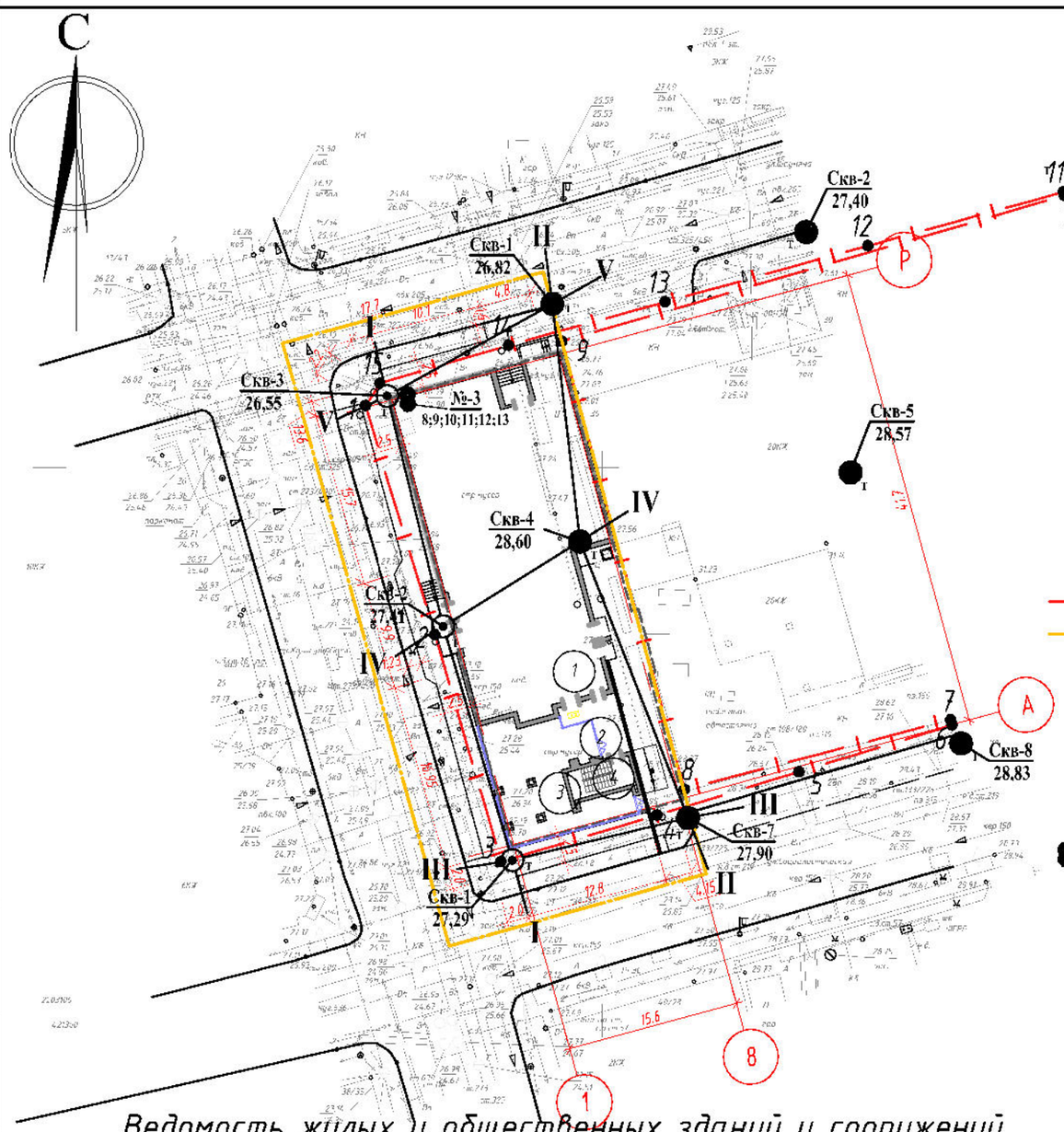
Примечание:

1. Настоящий проект разработан на основании:
- чертежа ирадостроительного плана земельного участка № RU61310000-2167, от 08.11.2018 г., выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.
- отчета об инженерно-геологических изысканиях, выполненных ООО «ТОН» в июне 2019 года.
- топографической съемки, выполненной ООО БК и Т «Донгеосервис», в июне 2019 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.
2.Чертежи генерального плана выполнены в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/16-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30			
ГАП		Шубин С.В.				Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Корнелио В.Э.					П	1	7
Выполнила		Хрящева В.Д.				Ситуационный план	АДИЗАЙН		
Проверил		Корнелио В.Э.							

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

Формат А2



Каталог координат углов поворота границ участка

Точка	Координаты	
	X, м	Y, м
1	421355.58	2203128.55
2	421334.87	2203134.89
3	421314.35	2203140.86
4	421318.55	2203154.94
5	421322.48	2203167.83
6	421326.70	2213181.68
7	421327.17	2203181.54
8	421320.89	2203157.40
9	421361.40	2203146.33
10	421374.60	2203191.85
11	421374.93	2203191.76
12	421370.05	2203174.08
13	421364.98	2203155.67
14	421361.05	2203141.54
15	421357.62	2203129.86

Координаты пересечения строительных осей

Наименование осей пересечения	Координаты	
	X, м	Y, м
1 - А	421315.96	2203142.62
8 - А	421320.39	2203157.57
1 - Р	421355.94	2203130.76
8 - Р	421360.46	2203146.01

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница земельного участка

Условные границы проектирования

Скв-1 / 27,29 — Техническая скважина, пройденная ООО "ТОН" в июне 2019г в числителе её номер, в знаменателе абс. отметка устья

Скв-7 / 27,90 — Техническая скважина, пройденная ООО "ТОН" в мае-июне 2006г в числителе её номер, в знаменателе абс. отметка устья

№-3 / 8;9;10;11 — Испытание грунтов прессиометром, ООО "ТОН" в июне 2019г в числителе её номер, в знаменателе глубина проведения опыта, м.

I---I — Линия инженерно-геологического разреза и его номер

Примечание:

1. Разбивочный чертеж разработан на топографической съёмке, выполненной ООО БК и Т «Донгеосервис», в июне 2019 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.
2. Разбивку и посадку здания на участке выполнить по точкам координат пересечения строительных осей.
3. Разбивку благоустройства, проездов, разворотных площадок выполнять от наружных граней стен возводимого здания.
4. Система координат- МСК 61.
5. Чертёж выполнен в масштабе 1:500. Все размеры даны в метрах.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительн. объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая			
				здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Жилой дом	7-10	1	59	59	627,53	627,53	6232,78	6232,78	21734.7	21734.7
2	Площадки благоустройства (эксплуатируемая кровля)	–	–	–	–	–		–		–	
3	Площадки благоустройства (закрытое неотапливаемое помещение)	–	–	–	–	–		–		–	
Сооружения											
4	Эвакуационная лестничная клетка										

1		Зам.			10.19	01/16-ПЗУ
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроеными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30
ГАП		Шубин С.В.				Жилой дом
ГИП		Корнелио В.З.				Стадия: П; Лист: 2; Листов:
Выполнила		Хрящева В.Д.				Разбивочный план М 1:500
Проверил		Корнелио В.З.				АПИЗАЧий

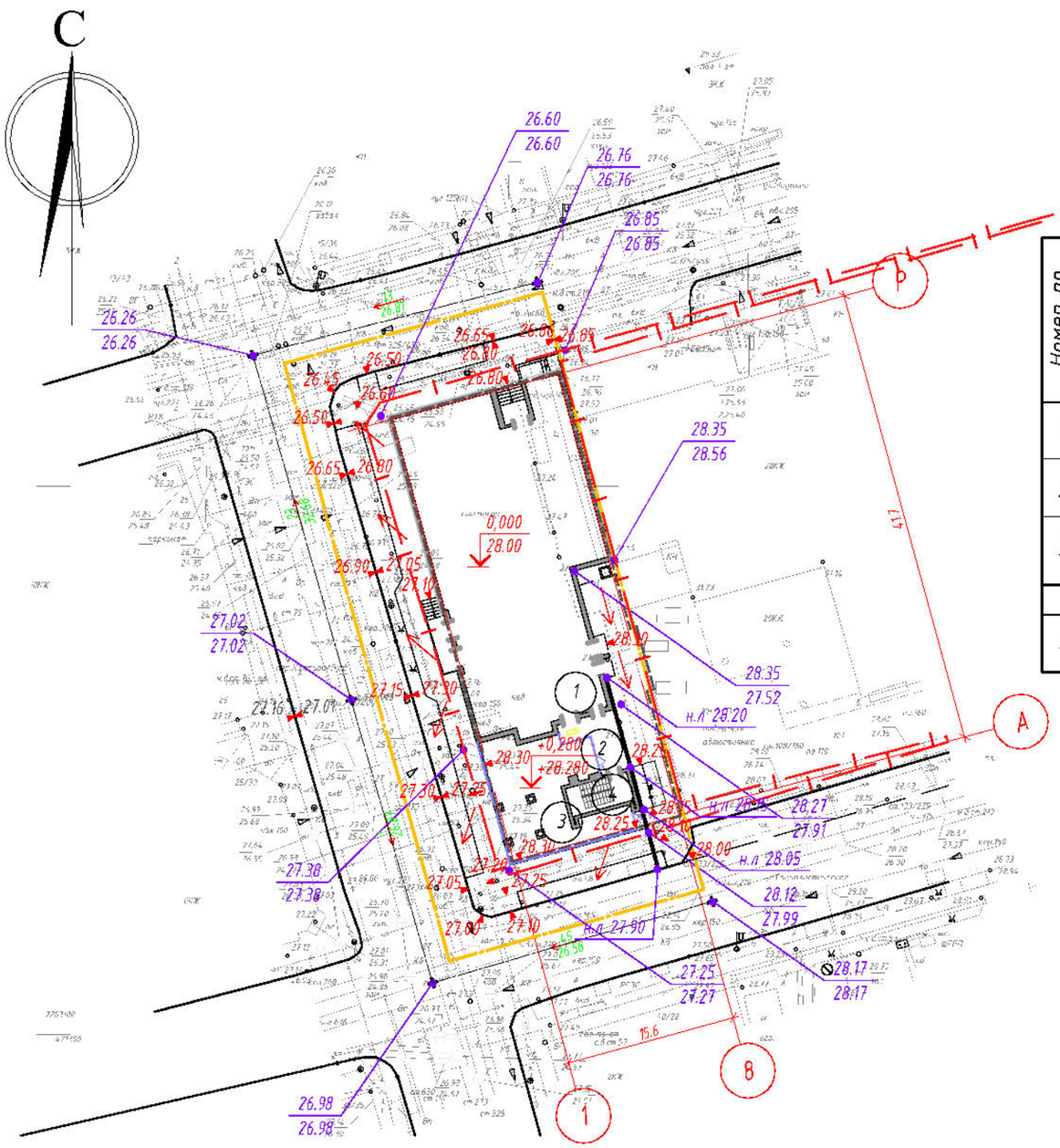
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат А3



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь застройки, м²: здания	Площадь застройки, м²: всего	Площадь общая нормируемая, м²: здания	Площадь общая нормируемая, м²: всего	Строительн. объем, м³: здания	Строительн. объем, м³: всего
1	Жилой дом	7-10	1	59	59	627,53	627,53	6232,78	6232,78	21734.7	21734.7
2	Площадки благоустройства (эксплуатируемая кровля)	—	—	—	—	—		—		—	
3	Площадки благоустройства (закрытое неотапливаемое помещение)	—	—	—	—	—		—		—	
	Сооружения										
4	Эвакуационная лестничная клетка										

Примечание:

1. За относительную отм. 0.000 (поз.1) принят уровень чистого пола первого этажа здания, соответствующий абсолютной отметке 28.00
2. Система высот - Балтийская
3. Вертикальная планировка участка выполнена в проектных отметках.
4. Проектные отметки территории назначены исходя из условий сохранения уже сложившейся вертикальной планировки проезжих частей и улиц с незначительной корректировкой по тротуарам.
5. Отвод поверхностных вод осуществляется по сложившейся схеме.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Условные границы проектирования
- 26.98 / 26.98 — Проектируемая (красная) / Существующая (черная) отметка
- 27.25 — Проектная отметка
- н.л 28.05 — Низ лотка

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП		Шубин С.В.			
ГИП		Корнелио В.З.			
Выполнила		Хрящева В.Д.			
Проверил		Корнелио В.З.			

01/16-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроеными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30

Схема планировочной организации земельного участка.

Стадия	Лист	Листов
П	3	

План организации рельефа
М 1:500

АПИЗ ЧЧ

Формат А3

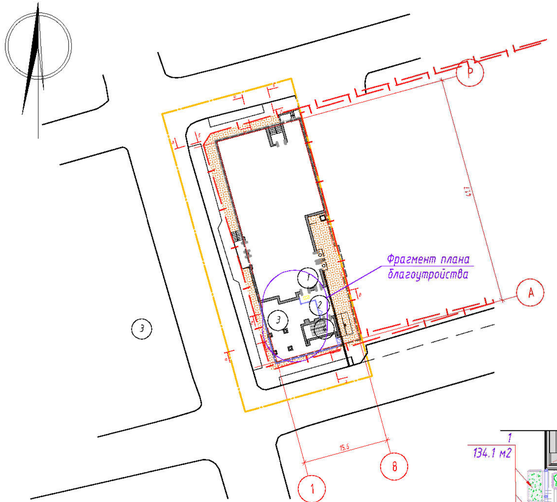
Согласовано

Взам. инв. №

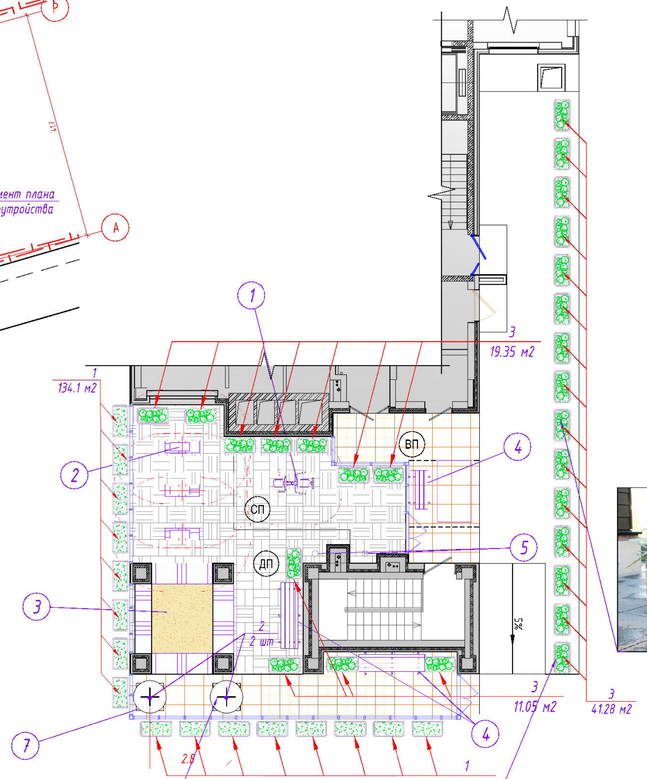
Подп. и дата

Инв. № подл.

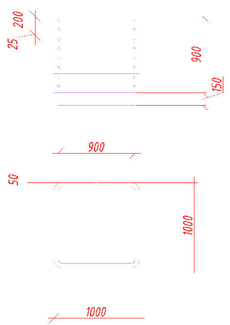
С



Фрагмент плана покрытий и благоустройства (эксплуатируемая кровля)



Кашпо индивидуальное изготовление или аналог (поз.7)









Условные обозначения

- Плитка
- Коврики из гранулированной резиновой крошки фирмы КСиЛ
- Условные границы проектирования

Ведомость объемов работ по покрытиям

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество				Прим.
			в границах отвода			Всего	
			За пределами эксплуатируемой кровли	На эксплуатируемой кровле			
				Под зданием (площадки благоустройства)	Дворовое пространство		
1.	Устройство покрытий :						
	- тротуарная плитка	кв.м.	151.61	51.07	82.86	285.54	
	- Коврики из гранулированной резиновой крошки фирмы КСиЛ	кв.м.	-	66.49	-	66.49	

Ведомость площадок

Условное изображение	Наименование	Площадь, м²	Примечание
ДП	Детская площадка	77.16	
ВП	Взрослая площадка	8,46	
СП	Спортивная площадка	15,08	
	Итого:	100.7	

Ведомость элементов озеленения

№ по плану	Наименование	Возр. - раст. лет	Ед. изм.	Всего	Примечание
	В границах отвода				
1	Ипомея (граммофончики) в кашпо		кв.м	268.20	Вертикальное озеленение
2	Туя в тумбах	2	шт.	5	Площадь поверхности тумбы 1м2
3	Цветник в кашпо		кв.м	71.68	Из многолетников

Спецификация расхода материалов на водоотводный лоток

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса, ед., кг	Примечание
1	Лоток водоотводный PolyMax Basic (ВВ-10.15.08-ПП пластиковый ВЛ10	145х 80(h) L=1000	18	1.1	
2	Решетка водоприемная POLYMAX BASE DN100 пластиковая вцистая кл. А15	135х 22(h) L=500	36	0.42	

Ведомость жилых и общественны

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		
			зданий	квартир	
				здания	всего
1	Жилой дом	7-10	1	59	59
2	Площадки благоустройства (эксплуатируемая кровля)	—	—	—	—
3	Площадки благоустройства (закрытое неотапливаемое помещение)	—	—	—	—
	Сооружения				
4	Эвакуационная лестничная клетка				

Ведомость малых архитектурных ф

Маркер поз.	Условные обозначения	Наименование
1		Спортивный тренажёр
2		Качалка на пружине "Лошадка
3		Песочница
4		Диван садово-парковый
5		Урна Ф4.7
6		Садовая мебель (кашпо)
7		Садовая мебель (кашпо)

Примечание:

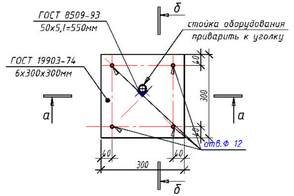
1. Срок засева газонов: ранневесенний - одновременно с колосовых и осенний - одновременно с посевом озимых. техники посев можно проводить и летом. Глубина посев должна превышать 1,5-2,5 см.
2. Перед завозом растительного грунта и внесением уд подстилающий слой грунта взрыхляется на глубину 15-.
3. Норма высева газона - 110 кг/га.
4. Посадка деревьев предусмотрена в тумбах, устройст в кашпо
5. Конструкции покрытий приведены на листе ГП-6 наст
6. Наружное освещение территории, площадки благоустр устройством потолочных светильников , размещённых в элементов подшивки низа плиты перекрытия и консоль лоджий выше лежащих этажей, отм. низа +2.585. Для на приняты потолочные встраеваемые влагозащищенные с 070314 SPECCIO в количестве-26 шт или аналог.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жил общественного назначения
ГАП		Шубин С.В				Схема планировочна звительного у
ГИП		Корнеева В.Э.				
Выполнил		Хрящева В.Д.				План покры благоустройст
Проверил		Корнеева В.Э.				

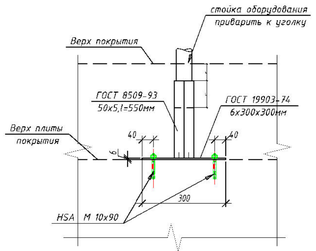
Согласовано

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

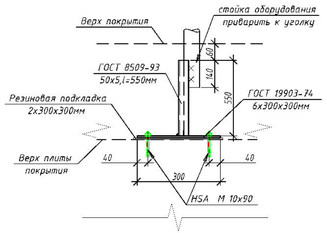
Узел крепления МАФов

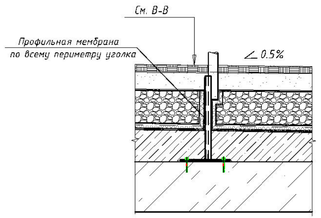


а-а



б - б





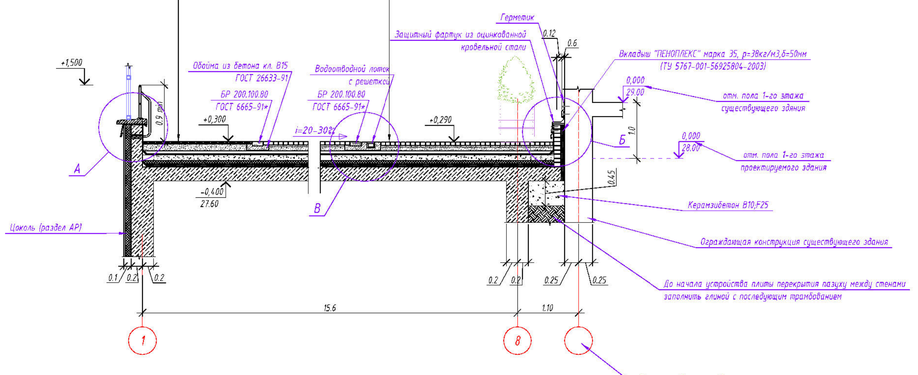
в-в

(Детские площадки)

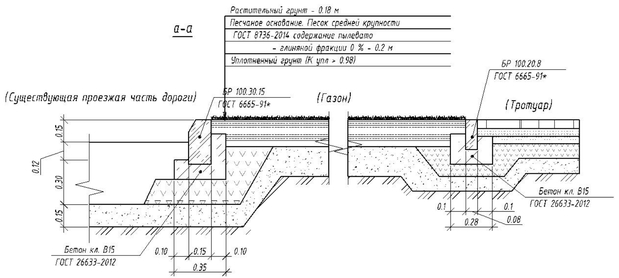
- Покрытие резиновая плитка на втулках 500х500х40	
ТУ 2533-001-01714507709-2012	40мм
- Песок средней крупности ГОСТ 8763-93	120мм
- Дренажный слой- PLANTER EXTRA-GEO с геотекстилем ТЕХНИКОЛЬ	
(СТО 72746455-3.4.2-2014)-толщина полотна 0,8мм с высотой выступов 7,5 мм	
- Стяжка из мелкозернистого тяжёлого бетона В12,5, F100	50мм
- Разделительный слой- геотекстиль "ТЕХНОНИКОЛЬ"	
(половина щелепробивной) G=150-200г/м2	1,5мм
- Гидроизоляция ТЕХНОЭЛАСТ МОСТ (2 слоя) (ТУ 5774-004-017925162-2003)	10мм
- мастика ТЕХНОНИКОЛЬ №22 (вишера) по ТУ 5775-020-17925162-2004	
- Выравнивающая затирка из цельного-песчаного раствора	10мм
- Разуклонка керамзитобетоном В10,F25 по уклону	100 мм
- Разделительный слой- геотекстиль "ТЕХНОНИКОЛЬ"	
(половина щелепробивной) G=150-200г/м2	1,5мм
- Теплоизоляция-плиты "ТЕХНОПЛЕКС" марка 35, р=38 кг/м3	
(ТУ 5756-001-56925804-2003) 2йа слоя 61+50 мм,	
62+50мм, с перекрестом стыков по слоям	100мм
- Пароизоляция слой сикелгидробарьер "БИКРОСТ" ТУ 21-00288739-42-93	3мм
- Выравнивающая затирка из цельного-песчаного раствора марки М50	10мм
- Основание- ж/б плита перекрытия	250мм

(Площадки отдыха)

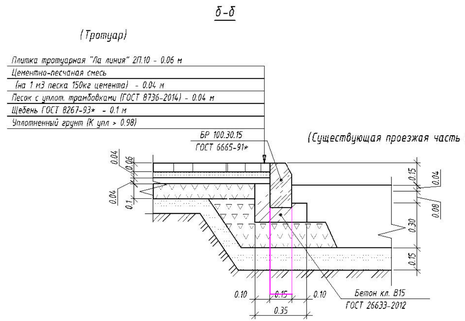
- Плитка бетонная "Брусчатка"	60мм
- Цементно-песчаная смесь (цемент марки 400- содержание цемента 15%),	
верхние 30 мм из сухой смеси по ТУ-400.24.-114-78	90мм
- Дренажный слой- PLANTER EXTRA-GEO с геотекстилем ТЕХНИКОЛЬ	
(СТО 72746455-3.4.2-2014)-толщина полотна 0,8мм с высотой выступов 7,5 мм	
- Стяжка из мелкозернистого тяжёлого бетона В12,5, F100	50мм
- Разделительный слой- геотекстиль "ТЕХНОНИКОЛЬ"	
(половина щелепробивной) G=150-200г/м2	1,5мм
- Гидроизоляция ТЕХНОЭЛАСТ МОСТ (2 слоя) (ТУ 5774-004-017925162-2003)	10мм
- мастика ТЕХНОНИКОЛЬ №22 (вишера) по ТУ 5775-020-17925162-2004	
- Выравнивающая затирка из цельного-песчаного раствора	10мм
- Разуклонка керамзитобетоном В10,F25 по уклону	100 мм
- Разделительный слой- геотекстиль "ТЕХНОНИКОЛЬ"	
(половина щелепробивной) G=150-200г/м2	1,5мм
- Теплоизоляция-плиты "ТЕХНОПЛЕКС" марка 35, р=38 кг/м3	
(ТУ 5756-001-56925804-2003) 2йа слоя 61+50 мм,	
62+50мм, с перекрестом стыков по слоям	100мм
- Пароизоляция слой сикелгидробарьер "БИКРОСТ" ТУ 21-00288739-42-93	3мм
- Выравнивающая затирка из цельного-песчаного раствора марки М50	10мм
- Основание- ж/б плита перекрытия	250мм

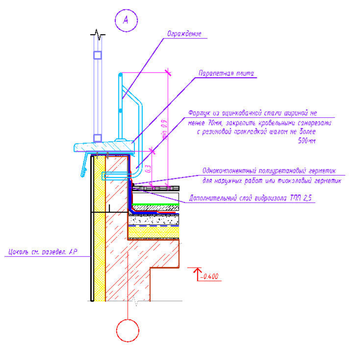


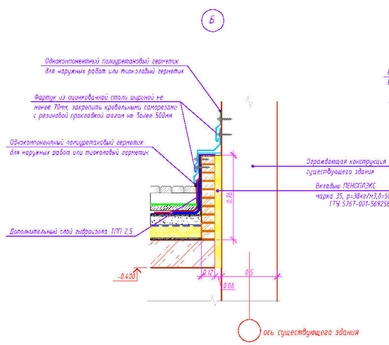
а-а

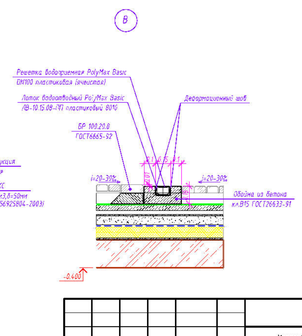


б-б









					01/16-ПЗУ
					Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. эфферу в г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП			Шубин С.В.		
ГИП			Корнелюк В.Э.		
Выполнил			Хрящева В.Д.		
Проверил			Корнелюк В.Э.		

Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
	П	4	
План покрытий и благоустройства. Узлы (окончание) М 1:500	АПИЗАЧИЙ		

Согласовано

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

Формат А2+А3

Точка подключения в соответствии с техническими условиями департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону №708/4 от 02.12.2019 г;

условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения №695-К от 28.11.2019 г;

ф 160
№3 (Л-6) оп. ТП-233
Сущ.

СИП-2 3х95+1х95

КВ 105-5

№6 (Л-8) 5 КЖ
Сущ.

№5 (Л-8) 5КЖ
Сущ.

Точка подключения в соответствии с техническими условиями АО "Донэнерго" №879/19/РГЭС.ЮРЭС (4.01.179А) от16.09.2019

Место подключения водопровода в соответствии с ТУ №3386 от 18.10.2019, выданных АО «Ростоввдоканал»;

Выпуск К1.11-2
ф110

№7 (Л-8)
Сущ.

АВБШв 4х120

№4 (Л-8)
Сущ.

Точка подключения в соответствии с техническими условиями ООО "Ростовские" тепловые сети" №6191 от 26.08.2019г.

Место подключения водопровода в соответствии с ТУ №2070 от 03.07.2019, выданных АО «Ростоввдоканал»;

ф 160

№2 (Л-8)
Сущ.
Замена
сущ. опоры*

№3 (Л-8)
Сущ.
Замена
сущ. опоры*

Замена
сущ. опоры*

СИП-2 3х95+1х95

Место подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения №695-К от 28.11.2019 г;

Точка подключения в соответствии с техническими условиями ПАО "Ростелеком" №08/1019-511 от 11.10.2019г.

Условные обозначения

- КЛ-0.4 кВ
- КЛ-0.4 кВ в трубе
- проектируемый СИП-2 3х95+1х95
- проектируемая опора;
- существующая опора;
- УП23 / СВ105-5 — тип опоры (стойки)
- существующий кабельный колодец ПАО "Ростелеком";
- КЛ-0.4 кВ

* Работы выполняются по отдельному договору

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП		Шубин С.В.			
ГИП		Корнелиа В.Э.			
Выполнила		Хрящева В.Д.			
Проверил		Корнелиа В.Э.			

01/16-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по сфреу. г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 30

Схема планировочной организации земельного участка.

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Сводный план инженерных сетей М 1:500

АДИЗАЙН

Формат А1

Согласовано

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