

**Индивидуальный предприниматель Персидский Петр Борисович
ИП Персидский**

ИНН 616304755007 ОГРНИП 315619600114791

**«Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой
по ул. Пушкинская 67/25, 69, в г. Ростове-на-Дону»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

08/06-01-ПЗУ

Том 2

**г. Ростов-на-Дону
2022 г.**

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Индивидуальный предприниматель Персидский Петр Борисович
ИП Персидский

ИНН 616304755007 ОГРНИП 315619600114791

**«Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой
по ул. Пушкинская 67/25, 69, в г. Ростове-на-Дону»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

08/06-01-ПЗУ

Том 2

Индивидуальный предприн



П.Б. Персидский

ГИП

Д.А.Тирон

г. Ростов-на-Дону
2022 г.

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

Разрешение		Обозначение	08/06-01-ПЗУ					
№ 02-05		Наименование объекта строительства	«Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69, в г. Ростове-на-Дону»					
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание		
1	все	Текстовая часть: - откорректирован расчет машиномест; - представлено описание решений примыкания согласно ТУ ДАДиОДД.			3	Зам.		
	все	Графическая часть: - листы заменены, в связи с выносом машиномест на прилегающую территорию в границах земельного участка и заменой топоосновы.			3	Зам.		
Согласованно		Изм. внёс	Пепелина		05.23	ИП Персидский	Лист	Листов
Н.контр		Составил	Тирон		05.23		1	1
		ГИП	Тирон		05.23			
		Утвердил						

Общие данные

Настоящий Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации по объекту: "Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г. Ростов-на-Дону" разработан на основании следующих исходных документов:

- «Технического задания на разработку проектной документации объекта: "Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону" от 12.01.2021 г.;

- Градостроительного плана земельного участка № RU61310000-1626 от 05.07.2019 г.;

- Выпуски из ЕГРН на участок с КН 61:44:0050513:436

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации: 22-51-ИГДИ "Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г. Ростов-на-Дону" выполненных ИП Ерошенко Н.В. в 2022 г.;

- «Технического отчёта по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации: 037-2022-ИГИ "Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г. Ростов-на-Дону" выполненных ООО «Тон» в 2022 г.;

а также других исходных документов, приведенных в Разделе 1 «Пояснительная записка» проектной документации.

При разработке Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 14.07.2022);

- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 27 мая 2022 года)

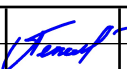
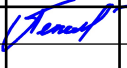
- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 2 июля 2013 года);

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

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

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

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

						08/06-01-ПЗУ.ПЗ			
1	Зам	-	02-05		05.23				
Изм.	Лист	Кол.уч.	№докум.	Подпись	Дата				
Разраб.		Пепелина			08.22	Стадия		Лист	Листов
Проверил						П		1	17
Н.контр.						ИП Персидский П.Б.			
ГИП				08.22					
						Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону			

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- «Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» от 26.02.2017 г.;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;
- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд».

Технические решения, принятые в настоящем Разделе проектной документации, соответствуют требованиям технических, экологических, санитарно-гигиенических и других норм, действующих на территории России, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

Климатические, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики района и площадки строительства приведены в Разделах «АР» и «КР» настоящего проекта.

Система высот – Балтийская. Система координат – МСК-61.

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Проектируемый жилой дом, расположен по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская 67/25, 69, на земельном участке с кадастровым номером (далее КН) 61:44:0050513:436.

Земельный участок, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого дома, имеет сложную форму, площадь 0,2615 га, расположен в пределах городской застройки. Участок ограничен:

- с севера и запада – участками многоквартирных жилых домов;
- с востока – проездом пер. Соборный;
- с юга – проездом ул. Пушкинская.

В настоящее время на участке отсутствуют здания и сооружения, подлежащие сносу. Имеются инженерные сети, твердые покрытия, твердые покрытия. Участок представлен площадкой с щебеночным покрытием, ограниченной с юго-востока и северо-востока металлическим забором, с северо-запада и юго-запада – жилой застройкой. Растительность отсутствует. В геологическом строении участок сложен насыпным грунтом толщиной 0,4...2,8м. Грунтовая вода вскрыта на глубине 12,7...14,8м (абс. отметки 26,15...26,47м). Участок относится ко II типу грунтовых условий по просадочности.

Рельеф на участке спокойный, имеет уклон в южном направлении. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 38,64 до 40,90 м.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	2
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка №RU-61310000-1626 от 05.07.2019г., участок расположен в территориальной зоне общего-родского центра второго типа Ц-2/4/6 подзона А. Проектируемый жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой относится к «Основным видам разрешенного использования земельного участка». Площадь земельного участка составляет 2615,00 кв.м.

В части выполнения мероприятий, касающихся расположения участка в границах зон с особыми условиями использования территории предусмотрено следующее:

1) Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэропорта «Ростов-на-Дону (центральный)».

В соответствии с Воздушным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 №138 «Об утверждении Федеральных правил пользования воздушного пространства Российской Федерации» предоставлены согласования размещения объекта:

- «Ростов-на-Дону (Центральный)». Согласование строительства объекта, выданное Войсковой частью 41497 от 10.09.2022 № 77/418/605.

2) Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденной Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зона с особыми условиями использования территории, составляет 2615,00 кв.м.:

- Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта.

Согласно отчету Б-22-1555 по определению геодезических работ, связанных с определением планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 (система высот Балтийская) с целью размещения объекта капитального строительства относительно Аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный», выполненному ООО «ЮжГео», следует, что при абсолютной отметке верха строения абс. 73,89 (max) метров, объект капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

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

Проектируемое расположение объекта не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный», проектируемый объект капитального строительства не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		3

Таким образом, ограничений, препятствующих к размещению объекта на приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» не накладывает. Расположение и максимальная высота проектируемого объекта не оказывают влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Северный», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

3) Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утвержденное Департаментов авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зона с особыми условиями использования территории, составляет 2615,00 кв.м:

– Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта.

Согласно отчету Б-22-1555 по определению геодезических работ, связанных с определением планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 (система высот Балтийская) с целью размещения объекта капитального строительства относительно Аэродрома «Батайск», выполненному ООО «ЮжГео», следует, что при абсолютной отметке верха строения абс. 73,89 (тах) метров, объект капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск».

– Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничение по видам размещаемых объектов – запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Проектируемое расположение объекта не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск», проектируемый объект капитального строительства не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Таким образом, ограничений, препятствующих к размещению объекта на приаэродромной территории аэродрома «Батайск» не накладывает. Расположение и максимальная высота проектируемого объекта не оказывают влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск», проектируемый ОКС, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

4) Земельный участок частично расположен в границах территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом И.А. Рыжкова, 1914 г.» (61.44.0.345 пер.Содорный, д.29) (постановление Комитета по охране объектов культурного наследия РО №20/01-01/289 г.Ростов-на-Дону Об утверждении границ объекта) (Приложение 43), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 2,00 кв.м.

Деятельность в границах территории объекта культурного наследия осуществляется в соответствии с требованиями ст.51, 473 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

Проектной документацией не предусматривается:

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23		4
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

- проведение земляных и строительных работ, сооружение надземных и подземных коммуникаций, производство капитального строительства, возведение временных сооружений за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, научное изучение, популяризацию, реставрацию и музеефикацию памятника.

- Перекопка почвенного слоя с целью выращивания сельскохозяйственных и огородных культур, в том числе посадка деревьев и кустарников.

- Нарушение дернового слоя и выемка грунта на участке, ранее не подвергавшихся перекопке и повреждению, за исключением деятельности, связанной с археологическими исследованиями, а также деятельности, направленной на сохранение и научное изучение памятника.

- Проведение археологических исследований на территории памятника без наличия у исследователя разрешения (открытого листа), выданного соответствующим органом охраны объекта культурного наследия.

- Применение металлодетекторов, георадаров и других средств приборного поиска, направленных на выявление и сбор археологического материала, без наличия у исследователя разрешения (открытого листа).

- Размещение мусора (свалок)

С целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия, расположенных в зоне влияния строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой, был разработан раздел, предусматривающий данные мероприятия 124-22-ОС (ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ»). А также получено согласование комитета по охране ОКН области №20/1-1973 от 10.03.2023 (приложение 32) и Акт государственной историко-культурной экспертизы (приложение 33)

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896г.» (61.44.2.898) (постановление Правительства Ростовской области №294 от 10.05.2018 г.Ростов-на-Дону Об утверждении границ объекта) (Приложение 44), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 2615,00 кв.м.

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлены следующие особые режимы использования земель:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорция и параметров объекта капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		5

Разрешается:

- сохранение существующих градостроительных (планировочных) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц;
- капитальный ремонт объектов капитального строительства;
- реконструкция объектов капитального строительства с ограничением высоты до 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета и (или) до 22,0 метра до конка скатной крыши;
- Капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия, реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; возведение объектов капитального строительства;
- параметры объектов нового капитального строительства должны отвечать следующим требованиям:

○ По высоте:

- высота проектируемых зданий, выходящих на линию застройки ул. Пушкинской и пер. Соборный не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или (или 22,0 метра до конька скатной крыши;
- высота проектируемых зданий, расположенных в глубине квартала, не должна превышать 36,0 метра до верха парапета плоской крыши (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки улиц);

○ По силуэту:

- здания должны быть соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки в части объемных параметров; при угловом расположении участка здание должно пространственно закреплять угол квартала; вертикальные стены зданий, выходящие на линию застройки ул. Пушкинской и пер. Соборного, должны завершаться скатными крышами, (двухчастные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);
- здания или их части, размещаемые с отступом от линии застройки, допускается завершать плоской крышей, которая может быть устроена от условной линии конька скатной крыши; не допускается устройство односкатных и мансардных крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов;

○ Фасады:

- фасадные поверхности по линии застройки улиц должны быть оштукатурены, окрашены или выполнены из кирпича;
- допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);
- лицевые фасады зданий, выходящих на ул. Пушкинскую и пер. Соборный, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом;

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	6
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

○ По цвету:

- в увязке с окружающей исторической застройкой;
- применение цветов максимальной насыщенности не допускается.

Проектной документацией не предусмотрено:

- строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;
- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом и использование цветовых решений максимальной насыщенности;
- применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической застройке квартала; окраска фасадов зданий, выполненных в лицевой кирпичной кладке.

Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Проектной документацией не предусмотрено:

- размещение взрывопожароопасных объектов;
- применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия;
- строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду.

Согласно разделу 08/06-01-АР высота проектируемого здания, выходящего на линию застройки ул. Пушкинской и пер. Соборный не превышает 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и 22,0 метра до конька скатной крыши.

Высота проектируемого здания, расположенного в глубине квартала не превышает 36,0 метра до верха парапета плоской крыши.

Здание соподчинено окружающей исторической застройке, пространственно закрепляет угол квартала. Вертикальные стены здания, выходящие на линию застройки ул. Пушкинской и пер. Соборного.

Вертикальные стены здания, выходящие на линию застройки ул. Пушкинской и пер. Соборного, завершаются скатными крышами, с уклоном 34 градуса.

Часть здания, размещаемая с отступом от линии застройки, завершено плоской крышей.

Проектными решениями выполнены условия размещения объекта капитального строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896г.»

В процессе проектирования было получено письмо комитета по охране ОКН области №20/1-7585 от 05.09.2022 г. (приложение 15) о наличии или отсутствии объектов культурного наследия. С целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия, указанных в письме и расположенных в зоне влияния строительства многоэтаж-

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		7

ного жилого дома с подземной автостоянкой, был разработан раздел, предусматривающий данные мероприятия 124-22-ОС (ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ»). А также получено согласование комитета по охране ОКН области №20/1-1973 от 10.03.2023 (приложение 32) и Акт государственной историко-культурной экспертизы (приложение 33).

Согласно данным из ГПЗУ, земельный участок частично расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия, 200м (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. От 18.06.2019 №703) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 342,00 кв.м.

Ранее указанная граница защитной зоны объекта культурного наследия устанавливалась в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Здание Государственного цирка, 1957 г., арх. Г.А. Петров, А.В. Барулин» (Постановление Министерства Культуры Ростовской области №281 от 02.06.2017 г. об утверждении границ территории ОКН) (приложение 45). В соответствии с п. 3 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ границы защитной зоны ОКН устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

С учетом вышеуказанного, земельный участок, отведенный под строительство, не располагается в границах защитной зоны, 100 м.

Земельный участок, отведенный под строительство, не располагается в границах защитной зоны и зоны регулирования застройки, утвержденной Постановлением Правительства Ростовской области №304 от 10.05.2018 (приложение 46) в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом В.К. и С.К. Чириковых, 1914 г., арх. Л.Ф. Эберг».

В процессе проектирования было получено письмо комитета по охране ОКН области №20/1-7585 от 05.09.2022 г. (приложение 15) о наличии или отсутствии объектов культурного наследия. С целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия, указанных в письме и расположенных в зоне влияния строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой, был разработан раздел, предусматривающий данные мероприятия 124-22-ОС (ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ»). А также получено согласование комитета по охране ОКН области №20/1-1973 от 10.03.2023 (приложение 32) и Акт государственной историко-культурной экспертизы (приложение 33).

Земельный участок частично расположен в границах зоны концентрации объектов культурного наследия (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 «605 (ред. От 18.06.2018 №703) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 1808,00 кв.м.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		8

Согласно ч.1 ст. 15 Правил землепользования и застройки г. Ростов-на-Дону осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах указанной зоны, должно осуществляться в соответствии с градостроительной концепцией развития зоны концентрации объектов культурного наследия, утверждаемой решением Ростовской-на-Дону городской Думы.

Проектной документацией в границах зоны концентрации объектов культурного наследия учитываются следующие требования:

- 1) габариты, архитектурные решения и масштабный строй новых зданий, строений и сооружений должны учитывать необходимость сохранения средовых характеристик исторической среды города и объектов культурного наследия;
- 2) новое строительство осуществляется с сохранением и восстановлением характерного для города периметриально-фронтального построения кварталов с соблюдением линии застройки.

В соответствии с разделом 08/06-01-АР, размеры, пропорции и параметры жилого дома соответствуют требованиям к градостроительным регламентам в границах зоны концентрации объектов культурного наследия. Здание соподчинено окружающей исторической застройке, пространственно закрепляет угол квартала.

Земельный участок частично расположен в границах зоны строгого регулирования застройки центральной части города (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. От 18.06.2019 №703) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 807,00 кв.м.

Согласно ч.2 ст. 15 Правил землепользования и застройки г. Ростов-на-Дону осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах указанной зоны, должно осуществляться в соответствии с градостроительной концепцией развития зоны строгого регулирования застройки центральной части города, утверждаемой решением Ростовской-на-Дону городской Думы.

Подготовка архитектурных решений в составе проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах указанной зоны выполнена с учетом решения Градостроительного совета Администрации города Ростова-на-Дону, содержащего заключение о соответствии архитектурных решений градостроительной концепции, после ее принятия.

При подготовке проектной документации в границах строгого регулирования застройки центральной части города учтены следующие требования:

- 1) при выборе этажности современной застройки необходимо руководствоваться принципами развития сложившейся структуры центральной части города без ущерба для его характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований к новому строительству, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, уста-

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№ докум.	Подпись	Дата		9

навливаемой Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны;

- 2) задариты, архитектурное решение и масштабный строй новых зданий, строений и сооружений должны учитывать необходимость сохранения средовых характеристик исторической среды города и объектов культурного наследия;
- 3) новое строительство осуществляется с сохранением и восстановлением характерного для города периметриально-фронтального построения кварталов с соблюдением линии застройки.

В соответствии с разделом 08/06-01-АР, размеры, пропорции и параметры жилого дома соответствуют требованиям к градостроительным регламентам в границах строгого регулирования застройки центральной части города. Здание соподчинено окружающей исторической застройке, пространственно закрепляет угол квартала, обеспечивая характерное для города периметриально-фронтальное построение кварталов с соблюдением линии застройки.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны сохранения исторической планировочной структуры (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. От 18.06.2019 №703) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 2615,00 кв.м.

Согласно ч.3 ст. 15 Правил землепользования и застройки г.Ростов-на-Дону в границах зоны сохранения исторической планировочной структуры подготовка проектной документации по планировке территории велась с учетом сохранения исторической планировочной структуры.

В соответствии с разделом 08/06-01-АР, размеры, пропорции и параметры жилого дома соответствуют требованиям к градостроительным регламентам в границах сохранения исторической планировочной структуры. Здание соподчинено окружающей исторической застройке, пространственно закрепляет угол квартала, тем самым сохраняя историческую планировочную структуру.

Также, в соответствии с письмом комитета по охране ОКН области №20/1-7585 от 05.09.2022 года, земельный участок непосредственно связан с земельными участками в границах территории выявленных объектов культурного наследия (помимо «Доходный дом И.А. Рыжкова, 1914 г.»):

- «Жилой дом постконструктивизма» по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 82, подлежащего государственной охране в соответствии с приказом министерства культуры Ростовской области от 25.05.2007 №219.1 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия, представляющих историко-культурную ценность, расположенных на территории г.Ростова-на-Дону, Новочеркасска, Таганрога»;
- «Доходный дом С.Н. Мнацаканова , нач. XX в.» по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 65, подлежащего государственной

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		10

охране в соответствии с приказом государственного учреждения «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 29.12.2004 №191 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия»

На земельном участке, граничащий с данными земельными участками необходимо руководствоваться требованиями п.3. ст.36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в соответствии с которыми 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, согласованных с региональным органом объектов культурного наследия, прошедших государственную историко-культурную экспертизу.

С целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия, указанных в письме комитета по охране ОКН области №20/1-7585 от 05.09.2022 г. (приложение 15) и расположенных в зоне влияния строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой, был разработан раздел, предусматривающий данные мероприятия 124-22-ОС (ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ»). А также получено согласование комитета по охране ОКН области №20/1-1973 от 10.03.2023 (приложение 32) и Акт государственной историко-культурной экспертизы (приложение 33).

Земельный участок находится в границах территории выявленного объекта культурного (археологического) наследия – «Всесвятское (Старое) кладбище (конец XVIII в. – начало XIX в.)», подлежащего государственной охране согласно п.5 ст. 16.1 Федерального закона №73-ФЗ.

Границы территории объекта археологического наследия утверждены постановлением комитета от 11.11.2020 №20/01-01/4277 «О включении выявленного объекта археологического наследия «Всесвятское (Старое) кладбище (конец XVIII в. – начало XIX в.)» в Перечень выявленных объектов культурного наследия Ростовской области».

В соответствии с абзацем вторым ст. 3 Федерального закона №73-ФЗ под объектом археологического наследия понимаются частично или полностью скрытые в земле или под землей следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои).

В соответствии с п.1 ст. 5 Федерального закона №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 Федерального закона №73-ФЗ, особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект архео-

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	11
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

логического 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, либо выявленного объекта археологического наследия.

С целью обеспечения сохранности объектов археологического наследия разработан «План проведения охранно-спасательных археологических полевых работ на выявленном объекте археологического наследия «Всесвятское (Старое) кладбище (конец XVIIIв.– начало XIXв.) по объекту: «Множokвартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул.Пушкинская 67/25,69 в г.Ростове-на-Дону» (Согласованный председателем Комитета по охране ОКН Ростовской области И.В. Грунским 30.03.2023) (Приложение 31.1–31.3). А также получено согласование комитета по охране ОКН области №20/1–1973 от 10.03.2023 (приложение 32) и Акт государственной историко-культурной экспертизы (приложение 33)

5) Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного газопровода (61:44:0050513:436/4) (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 47,00 кв. м.

Проектом предусмотрено расположение жилого дома за границами охранной зоны газопровода низкого давления со стороны западной границы земельного участка.

В соответствии со статьей 14 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» на земельном участке, расположенном в охранной зоне газораспределительных сетей проектом, не предусматривается:

- строительство объектов жилищного-гражданского и производственного назначения;
- снос и реконструкция сооружений, предохраняющих газораспределительные сети от разрушений;
- перемещение, повреждение, засыпка и уничтожение опознавательных знаков и других устройств газораспределительных сетей;
- устройство свалок, разлив кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ, разведение огня и размещение источников огня;
- огораживание и устройство препятствий доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- рытье погребов, копанье и обработка почвы сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включение и отключение электроснабжения средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывание, приставление и привязывание к опорам и надземным газопроводам посторонние предметы, лестницы;

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		12

– самовольное подключение к газораспределительным сетям.

Представлено согласование строительства в установленной охранной зоне газопровода (Приложение 35).

6) Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного газопровода (61:44:0050513:436/3) (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 1,00 кв. м.

Проектом предусмотрено расположение жилого дома за границами охранной зоны газопровода низкого давления со стороны ул. Пушкинской.

В соответствии со статьей 14 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» на земельном участке, расположенном в охранной зоне газораспределительных сетей, проектом не предусматривается:

– строительство объектов жилищного-гражданского и производственного назначения;

– снос и реконструкция сооружений, предохраняющих газораспределительные сети от разрушений;

– перемещение, повреждение, засыпка и уничтожение опознавательных знаков и других устройств газораспределительных сетей;

– устройство свалок, разлив кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ, разведение огня и размещение источников огня;

– огораживание и устройство препятствий доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

– рытье погребов, копанье и обработка почвы сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

– открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включение и отключение электроснабжения средств связи, освещения и систем телемеханики;

– набрасывание, приставление и привязывание к опорам и надземным газопроводам посторонние предметы, лестницы;

– самовольное подключение к газораспределительным сетям.

Представлено согласование строительства в установленной охранной зоне газопровода (Приложение 35).

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

На земельном участке, отведенном для строительства проектируемого жилого дома, отсутствуют и не предусматривается размещение производств, требующих установления

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	13
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

Проектные решения соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

Планировка и компоновка земельного участка площадки строительства проектируемого жилого дома выполнена с учётом сложившейся планировочной возможности – конфигурации и площади отведённого земельного участка, требований Градостроительного плана земельного участка, ориентации проектируемого жилого дома по условиям инсоляции и проветривания, расположения существующих зданий и сооружений на прилегающих земельных участках, функционального зонирования территории, а также технологических, санитарных и противопожарных требований.

В соответствии с Градостроительным планом участка № RU61310000-1626 от 05.07.2019 г. участок расположен в территориальной зоне общегородского центра второго типа Ц-2/4/6 подзона А.

Основной вид разрешенного использования – Р.2.04.00, среднеэтажная жилая застройка.

В соответствии с Градостроительным планом участка № RU61310000-1626 от 05.07.2019 г. участок имеет ограничения (для вида Р.2.04.00:

- высота максимальная – 30 м
- количество надземных этажей максимальное – 8
- максимальный процент застройки – 60%
- коэффициент использования территории максимальный – 3,3
- минимальный процент озеленения – 15%
- максимальная площадь встроенных помещений – 20% от общей площади.

Проект выполнен в соответствии с требованиями п. 14.1 СП 4.2.13330.2016 Градостроительство. Выполнены требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусмотрены мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды. Обеспечено достижение нормативных требований и стандартов, определяющих качество атмосферного воздуха, воды, почв, а также допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиации и других факторов природного и техногенного происхождения.

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома с первым общественным этажом и подземной автостоянкой. Тип жилого дома по уровню комфорта Стандарт. Помещения общественного назначения соответствуют требованиям пунктов п. 4.10–4.12 СП 54.13330.2016. Входы в жилую часть здания предусмотрены со стороны двора.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№ докум.	Подпись	Дата		14

Входы в помещения общественного назначения предусмотрены со стороны внешних проездов, и изолированы от жилой части здания.

Строительство предполагается в 1 этап (строительство 5 и 8-этажных жилых секций с помещениями общественного назначения на 1 этаже, и двухуровневой подземной автостоянки).

Здание II степени огнестойкости с повышенными пределами огнестойкости несущих строительных конструкций, в т.ч. стен лестничных клеток и шахт лифтов (REI 120), С0 класса конструктивной пожарной опасности. Уровень ответственности нормальный, коэффициент надежности по ответственности 1, класс пожарной опасности строительных конструкций КО. Класс сооружения – КС2.

Размещение многоквартирного жилого дома с первым общественным этажом предусмотрено в соответствии с требованиями п. 14.21 СП4.2.13330.2016 – обеспечена нормируемая продолжительность непрерывной теплоизоляции для помещений.

Большая часть благоустройства выполняется на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки. Въезд на внутридворовую территорию осуществляется с восточной стороны участка. Въезд в подземную автопарковку предусмотрен с южной стороны.

Для пешеходного обслуживания проектируемого жилого дома проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмосткой проектируемого объекта.

Дворовая территория, расположенная на эксплуатируемой кровле подземной парковки, предусматривает проезд автомобильного транспорта, имеет возможность только проезда пожарной техники.

Привязка (разбивка на местности) отведённого земельного участка, проектируемого жилого дома выполнена в координатах местной системы координат. Привязка (разбивка на местности) проектируемых тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемого капитального объекта. Привязка (разбивка на местности) второстепенных планировочных элементов проектируемых автопроездов выполнена линейными размерами осей проектируемых автопроездов и от наружных граней стен проектируемого капитального объекта.

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

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

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

Технико-экономические показатели

Но- мер п/п	Наименование				Ед. изм	Количе- ство	
-------------------	--------------	--	--	--	------------	-----------------	--

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		15

1	Площадь в границе участка	га	0,2615	
2	Площадь застройки	м²	1569,00	
3	Площадь твердых покрытий	м²	444,00	
4	Площадь озеленения	м²	602,00	
5	Процент застройки	%	60	
6	Процент озеленения	%	23	
7	Процент озеленения в свободном грунте	%	15	

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

Проектные решения по инженерной подготовке территории соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

По данным инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Тон» в 2022 г., на площадке строительства проектируемого жилого дома – опасные геологические процессы отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от последствий опасных геологических процессов не требуется.

С целью выравнивания территории проектируемого жилого дома, сопряжения её с прилегающим естественным рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на площадке строительства проектируемого жилого дома – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки строительства проектируемого жилого дома.

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки строительства входят: выравнивание – предварительная вертикальная планировка, устройство примыканий к дорогам общего пользования.

Выравнивание – предварительная вертикальная планировка площадки строительства проектируемого жилого дома учтено в составе настоящего Раздела проекта.

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемого жилого дома.

Жилой дом обеспечен централизованными системами водоснабжения и канализации в соответствии с п. 12.2 СП42.13330.2016.

Все проектируемые инженерные сети запроектированы подземными. Способ прокладки – в траншее, в канале.

В целях взаимной увязки сетей составлен чертёж «Сводный план инженерных сетей». На чертеже «Сводный план инженерных сетей» проектируемые инженерные сети показаны на основании следующих технических условий: – сети водоснабжения (водопровода);

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		16

- сети водоотведения (канализации);
- сети связи;
- сети теплоснабжения;
- сети электроснабжения.

Проектные расстояния между соседними сетями инженерного обеспечения и от инженерных сетей до зданий и сооружений соответствуют требованиям п. 12.35-12.36 СП 42.13330.2016.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектные решения по организации рельефа вертикальной планировкой участка соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

В соответствии с п. 13.2 СП42.13330.2016 при проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на площадке строительства проектируемого жилого дома – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

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

Вертикальная планировка площадки строительства проектируемого жилого дома решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом.

Вертикальная планировка также выполнена на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки.

Проектные продольные уклоны колеблются в пределах от 5 до 6%, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Поперечный уклон по проездам предусмотрен в пределах 10-30 % в соответствии с п. 11.10 СП 42.13330.2016.

В проекте принята отметка $\pm 0,00$ проектируемого здания, которая соответствует:

- для жилого дома – 40,59 м. БСВ.

На участке предусмотрена закрытая система отвода дождевых и талых вод с территории жилого дома. Решения по устройству дождевой канализации соответствует требованиям п. 12.9, 12.10, 12.13, 12.14, 12.16 СП 42.13330.2016.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		17

Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров и площадок сбрасываются на проектируемый автопроезд. Затем поверхностные воды по покрытиям проектируемого автопроезда сбрасываются через систему ливневой канализации в емкости-накопители, предусмотренную проектом.

ж) описание решений по благоустройству территории

Проектные решения по благоустройству территории участка соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

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

- строительство автопроездов с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров (пешеходных дорожек);
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- устройство площадок благоустройства;
- посев газонов на участках благоустройства.
- посадка деревьев и кустарников.

В настоящем проекте предусмотрено озеленение дворовой территории, расположенной на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, которое включает в себя:

- устройство газонов,
- устройство проездов из газонной решетки,

Газоны предусмотрены из многолетних трав.

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

Срок засева газонов: ранневесенний – одновременно с посевом ранних колосовых, и осенний – одновременно с посевом озимых. При наличии поливной техники посев можно проводить и летом. Глубина заделки семян в почву не должна превышать 1,5-2,5 см.

Проектом предусматривается посадка деревьев в количестве 33 шт. в качестве компенсации за снос 25 деревьев согласно Акту оценки состояния зеленых насаждений от 10.03.2021 год №3.

Проектом предусматривается устройство площадок для игр детей и занятий физкультурой на внутридворовой территории.

На стадии строительства, при детальной установке на площадках конкретного (приобретённого) стационарного оборудования и малых архитектурных форм необходимо учитывать конкретные зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмой производителем для каждого вида (типа) приобретённого для установки оборудования или малой формы, а также требования СП 31-15-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки оборудования с учётом зон безопасности.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		18

Проектируемые автопроезды на кровле автостоянки имеют покрытие из асфальтобетона и газонной решетки.

Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), согласно требованиям п. 4.3 СП 118.13330.2012 и пп. 5.1.2–5.1.8, 5.1.10, 5.1.11, абзацы первый – четвертый, пятый и шестой пункта 5.1.12, пункты 5.1.13–5.1.16, абзац второй пункта 5.1.17, 5.2.1–5.2.5, 5.3.1–5.3.3) СП 59.13330.2020 настоящим проектом предусмотрено:

- входные группы здания оборудованы пандусами с уклоном 5%;
- предусмотрены парковочные места для стоянки автомобилей МГН на внутридомовой территории;
- ширина пешеходных дорожек и тротуаров приняты с учетом п. 5.1.7 СП 59.13330.2020 не менее 2,0 м с учетом встречного движения инвалидов на колясках, продольный уклон не превышает 5%, поперечный – 2%.
- высота бордюров по краям пешеходных путей принята 0,05 м.

Информационное обеспечение пространства для инвалидов и других МГН соответствует требованиям п. 4.20–4.24 СП 42.13330.2016.

Расчет благоустройства

Расчет площадок:

Расчет требуемого количества площадок благоустройства выполнен на основании Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018 г. Статьи 25, п. 6 «Минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам P.2.02.00, P.2.04.00, P.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, составляет 10% от площади земельного участка»

$2615 (\text{пл. Участка}) \cdot 10\% = 261,5 \text{ м.кв}$

Общая площадь площадок на участке:

– на участке: площадка отдыха взрослого населения 63,50 м.кв.

На эксплуатируемой кровле: 198,00 м.кв.

$63,50 + 198,0 = 261,50 \text{ м.кв.}$

Проектируемая площадь площадок благоустройства соответствует требуемой.

Т.о. количество проектируемых площадок благоустройства соответствует требованиям Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018.

Расчет озеленения:

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		19

Согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»» Таблица 9 расчетное количество озеленения – 6 м.кв. на человека. Согласно Градостроительному плану минимальный процент озеленения – 15%.

$133 \times 6 = 798 \text{ м}^2$ – расчетная площадь озеленения

Согласно п. 7.5 СП476.1325800.2020 При примыкании жилого микрорайона к общегородским паркам и организации пешеходных связей между территорией микрорайона и общегородскими парками, протяженностью не более 400 м, допускается сокращение нормы обеспеченности жителей микрорайона озелененными территориями, но не более чем на 25%. В 50 метрах от участка расположен парк им. Горького – городской парк.

$798 - 798 \times 25\% = 598,5$ м.кв. – уточненная расчетная площадь озеленения.

Проектом предусматривается устройство газонов по участку – 280 м.кв., газон на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки – 8 м.кв., покрытия из газонной решетки с посевом трав – 314 м.кв.

$280 + 8 + 314 = 602$ м.кв.

$602 / 2615$ (пл.уч.) = 23%

Проектируемая площадь озеленения превышает расчетную.

В соответствии с п.5.2 Статьи 25 Правил для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, не менее 15% озеленения земельного участка (или 2,25% от площади участка) размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Нормативное количество озеленения для территории земельного участка:

$0,2615 \text{ га} \times 0,15 = 0,039225 \text{ га}$,

на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Площадь озеленения на территории свободной от застройки составляет $280(\text{газон}) + 113(\text{газонная решетка}) = 393 \text{ м.кв.}$

Проектируемая площадь озеленения превышает расчетную.

– Расчет машиномест:

Тип жилого дома по уровню комфорта стандарт. Количество жителей в проектируемом жилом доме 133 чел., Общая площадь объекта обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома (помещений общественных организаций) – 912,70 м.кв.

1) Расчет стоянок **постоянного** хранения:

Согласно ГПЗУ, Приложение №2, минимальный уровень обеспеченности стоянками постоянного хранения, реализуемый в границах земельного участка, 210 машино-мест/

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		20

1000 чел. (67%), в радиусе 800 м (в условиях реконструкции 1500 м) – 105 машино-мест/1000 чел. (33%).

Число жителей 133 человек.

Количество машино-мест для **постоянного** хранения автомобилей:

– в границах земельного участка: $210 \cdot 133 / 1000 = 28$ м/м

– в радиусе 800 м (в условиях реконструкции 1500 м): $105 \cdot 133 / 1000 = 14$ м/м

Всего стоянок для **постоянного** хранения необходимо – $28 + 14 = 42$ м/м.

2) Расчет стоянок **временного** хранения:

Согласно ГПЗУ, Приложение №2, максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка стоянками временного хранения 45 машино-мест/1000 чел. (51%), максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению – 43 машино-мест/1000 чел. (49%).

Согласно ГПЗУ, Приложение №2, минимальный уровень обеспеченности стоянками временного хранения для объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2 не устанавливается. В границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2 минимальный уровень обеспеченности стоянками реализуется в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа. Поскольку в г. Ростов-на-Дону отсутствует утвержденная и реализованная программа комплексного развития транспортной инфраструктуры, расчет стоянок временного хранения выполняется согласно действующим НГП г. Ростов-на-Дону № 459:

Число жителей 133 человек.

Количество машино-мест для **временного** хранения автомобилей:

– в границах земельного участка: $45 \cdot 133 / 1000 = 6$ м/м

– в радиусе территориальной доступности не подлежит установлению:

$43 \cdot 133 / 1000 = 7$ м/м

Всего стоянок для **временного** хранения необходимо – $6 + 7 = 13$ м/м.

На участке предусмотрена гостевая автостоянка на 6 м/м.

7 машиномест располагаются в радиусе 800 м на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0050709:11 на основании договора возмездного оказания услуг по предоставлению парковочных мест от 22.05.2023.

3) Расчет требуемого количества машиномест для объекта обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома (общественных помещений) выполнен на основании ГПЗУ, Приложение №2 «Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, и максимально допустимого уровня их территориальной доступности».

Для объекта обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома (офисных помещений): 1 место на 50 кв.м. общей площади.

$912,70 / 50 = 19$ автомобилей.

Всего на жилой комплекс:

$42 + 13 + 19 = 74$ м/м.

							Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	
Изм.	Лист	Кол. уч.	№ докум.	Подпись	Дата		21

Из них для маломобильных групп населения необходимо 10% от общего количества машиномест:

$$74 \cdot 10\% = 8 \text{ м/м для МГН}$$

Согласно СП 59.13330.2020 п. 5.2.1 – На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) 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 одного места

$$74 \cdot 5\% = 4 \text{ м/м расширенных.}$$

Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 85 м/м, включая 8 специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске, 4 м/м для МГН категории М1:М3.

Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками приняты 6,0х3,6 м. Габариты остальных машиномест приняты в соответствии с приложением А СП113.13330.2016 в зависимости от класса автомобиля.

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

Участок имеет четкое функциональное зонирование. На земельном участке выделены следующие зоны:

- зона застройки;
- зона отдыха;
- хозяйственная зона.

Зона застройки размещена в центральной части участка и включает в себя отдельно стоящее здание жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.

Зона отдыха размещена с запада от жилого дома и включает в себя площадки:

- для отдыха взрослого населения.

Хозяйственная зона размещена в юго-западной части участка и включается в себя площадку ТБО.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23		22
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Проектные решения по транспортным коммуникациям соответствуют требованиям федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ и требованиям стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

Внешний подход пешеходов к участку жилого дома осуществляется с южной стороны участка по существующем тротуару. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 200 метрах от входа на участок, на просп. Буденновском, что не превышает минимальную дальность пешеходных подходов согласно требованиям п. 11.15 СП 42.13330.2016.

Присоединение (примыкание) земельного участка к дороге общего пользования осуществляется по существующим внутридворовым проездам.

Проектом предусматривается сохранение существующих внутриквартальных автомобильных путей. На время строительства часть внутриквартальных путей перекрывается, при этом внутри квартала сохраняются альтернативные автомобильные пути.

Подъезд автотранспорта к площадке проектируемого жилого дома предусмотрен с востока и с юга — с ул. Пушкинской и пер. Соборный.

Примыкание к проездам выполнено на основании ТУ №132/22/237 от 06.10.2022 на переустройство присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по ул. Пушкинская и организацию (устройство) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения по пер. Соборный выданных ДАДиОДД. Согласованная схема организации дорожного движения 48-22-ОДД представлена в разделе 12/01-10-1-ПЗ, приложение №23.

В соответствии с требованиями п. 8 СП4.13130.2013 подъезд пожарных автомобилей к зданию жилого дома обеспечен с одной продольной стороны, с запада, шириной 6,00 м, на расстоянии 9,00 м от стены здания.

В соответствии с табл. 11.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)» проектируемые внутриплощадочные транспортные коммуникации относятся к проезду второстепенному. Тип дорожной одежды – капитальный.

Расчетные параметры проезда приняты по таблице 2

Таблица 2

Категория проезда	Расчетная скорость движения, км/ч	Минимальная ширина проезжей части, м	Наибольший продольный уклон, ‰
Проезд второстепенный	30	3,5	60

1	Зам.	-	02-05		05.23	12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		23

В соответствии с п. 11.16–11.17 СП 42.13330.2016 на всех перекрестках и примыканиях предусмотрены треугольники видимости, на всех проездах обеспечено расстояние видимости, достаточное для безопасного движения транспортных средств.

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения

– не требуется, объект строительства не относится к объектам производственного назначения.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения

– не требуется, объект строительства не относится к объектам производственного назначения.

						12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
1	Зам.	-	02-05		05.23		24
Изм.	Лист	Кол. уч.	№докум.	Подпись	Дата		

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	3-25	-	-	25	02-05	Пепел инп	05.23

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

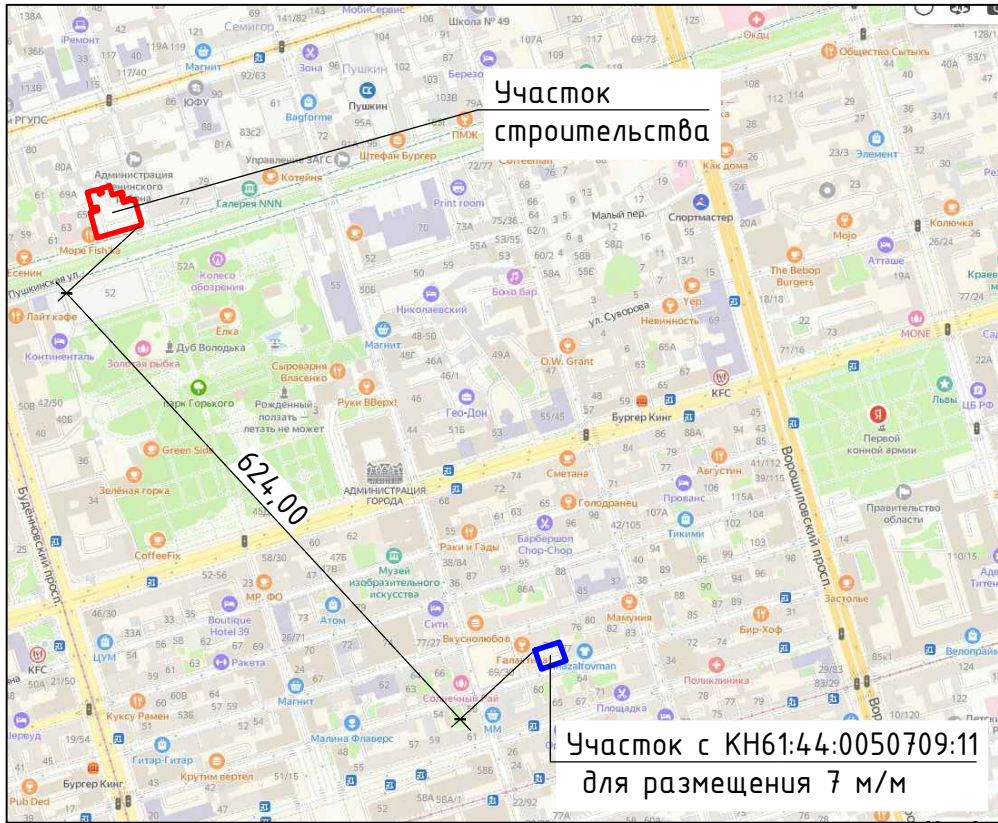
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

12/01-10-1-ПЗУ.ПЗ

Лист



Ситуационный план



Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечания
Гост 6665 - 91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	

- Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
- Проект выполнен на основании задания на проектирование, технических условий, прилагаемых в пояснительной записке.

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечания
1	Общие данные	
2	Схема планировочной организации земельного участка	
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	
4	План организации рельефа	
5	План земляных масс	
6	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	
7	План благоустройства территории	
8	Схема организации дорожного движения	

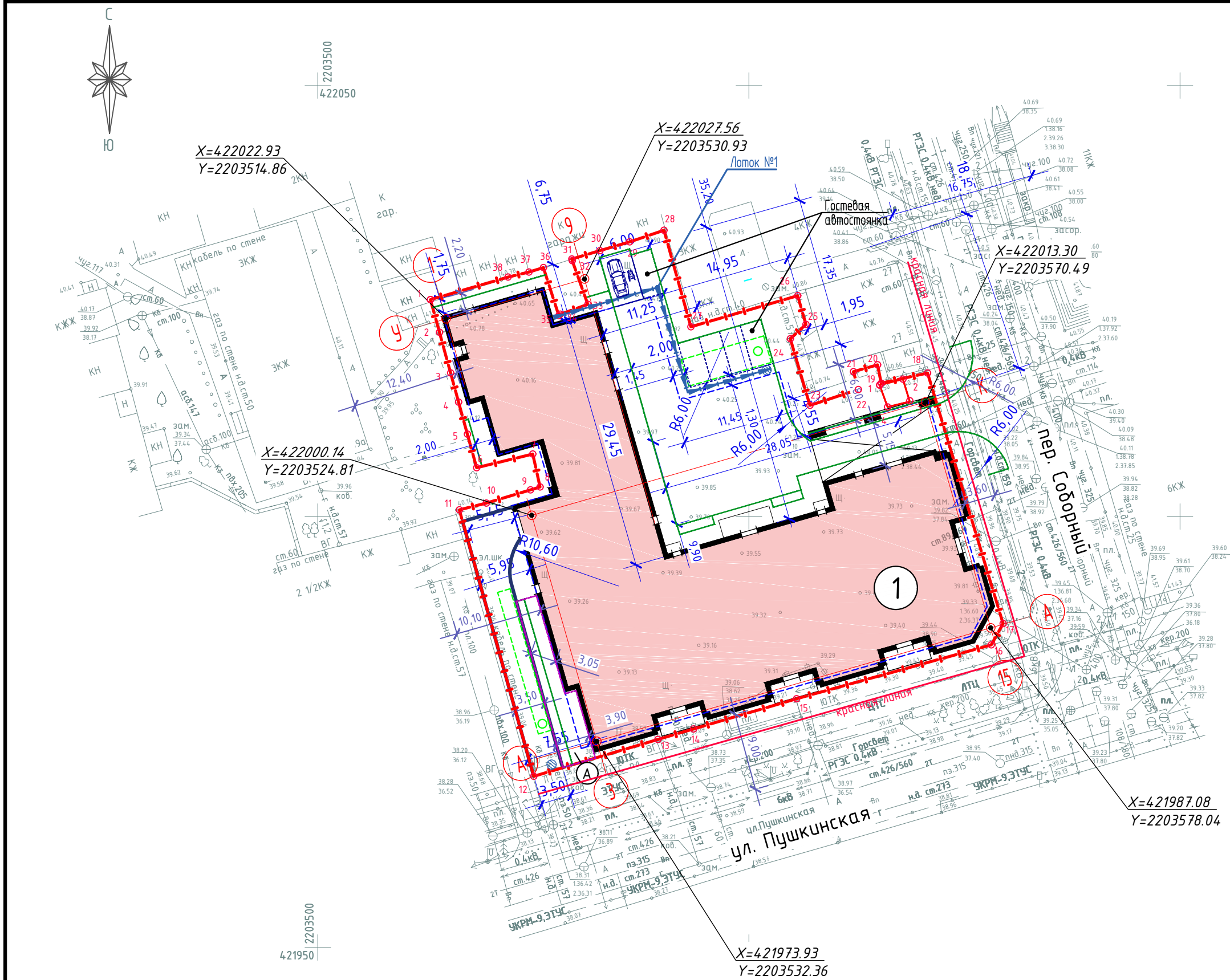
Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
По участку:				
1	Площадь участка	га	0,2615	
2	Площадь застройки	м²	1569,00	
3	Площадь твердых покрытий	м²	444,00	
4	Площадь озеленения в т.ч.:	м²	602,00	
	площадь озеленения в свободном грунте	м²	393	
	площадь озеленения на эксплуатируемой кровле	м²	209	
5	Процент застройки	%	60	
6	Процент озеленения	%	23	
	Процент озеленения в свободном грунте	%	15	

08/06-01-ПЗУ

Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой
по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	по ул. Пушкинская 67/23, 69 в г. Ростов-на-Дону			
Разработал	Пепелина				08.22	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	
ГИП									
ГАП									
Нормоконтроль						Общие данные	ИП Персидский		



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ленинский район «Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская, 67/25, 69, в г. Ростове-на-Дону»			
Директор	Ерошенко Н.В.				09.22	Заказчик: ООО "ЮжСтройКомфорт"	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Ермаков С.Н.				09.22		РП	1	1
Исполнитель	Купина С.Н.				09.22				
Н.контроль	Ерошенко Н.В.				09.22	Топографический план М 1:500 сентябрь 2022 г	ИП Ерошенко Н.В. 8-928-190-57-47		
						Планшеты 77-В-8;12			

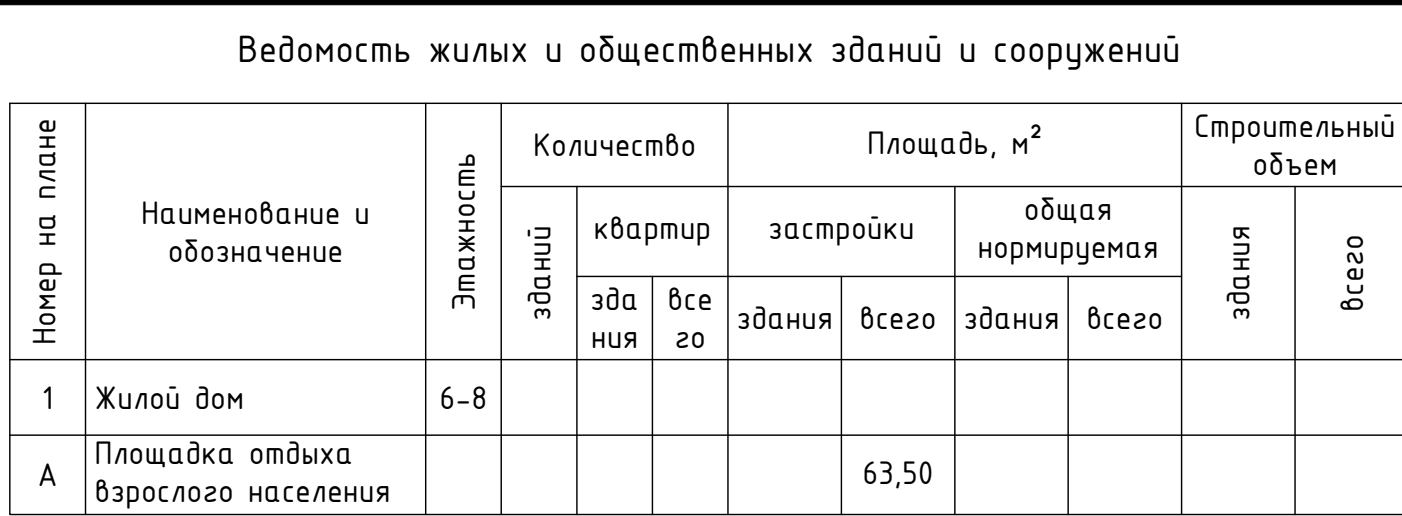
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой дом	6-8									
A	Площадка отдыха взрослого населения					63,50					

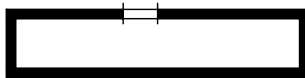
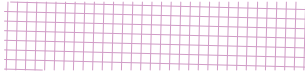
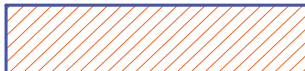
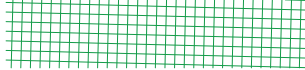
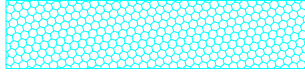
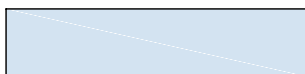
Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Здания и сооружения	
Граница участка	
Красная линия	

Каталог координат точек поворота границы участка			22	422014.74	2203562.69
			23	422012.90	2203557.08
			24	422020.63	2203554.80
№ п/п	X (м)	Y (м)	25	422022.29	2203556.61
			26	422025.62	2203555.66
			27	422022.02	2203543,27
1	422025.17	2203513.07	28	422033.21	2203540.15
2	422021.38	2203514.11	29	422031.87	2203536.17
3	422016.66	2203515,40	30	422030.85	2203532,72
4	422013.28	2203516,33	31	422029.88	2203529,46
5	422009.56	2203517,35	32	422029.69	2203529,51
6	422005.67	2203518,42	33	422024.62	2203531,32
7	422007.25	2203524,93	34	422023.48	2203528,13
8	422003.43	2203525,78	35	422023.31	2203527.96
9	422003.09	2203524,66	36	422028.88	2203526,17
10	422001.56	2203519,54	37	422028.37	2203524,49
11	422000.78	2203516,42	38	422027.78	2203522,06
12	421969.87	2203525,05	39	422015.25	2203565,16
13	421974.14	2203539,44	40	422015.94	2203567,86
14	421975.36	2203543.58	41	422013.34	2203568,66
15	421978.86	2203555.52	42	422012.71	2203566,09

1. Система координат – МСК-61
2. Топографической основой является съёмка в масштабе М 1:500 выполненная ИП Ерошенко в 2022г.
3. Разбивку зданий и сооружений вести от закоординированных точек пересечения осей здания.

						08/06-01-ПЗУ			
1	-	Зам	02-05		05.23	Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Пепелина				08.22		П	2	
Проверил									
ГИП						Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500	ИП Персидский		
ГАП									
Нормоконтроль									



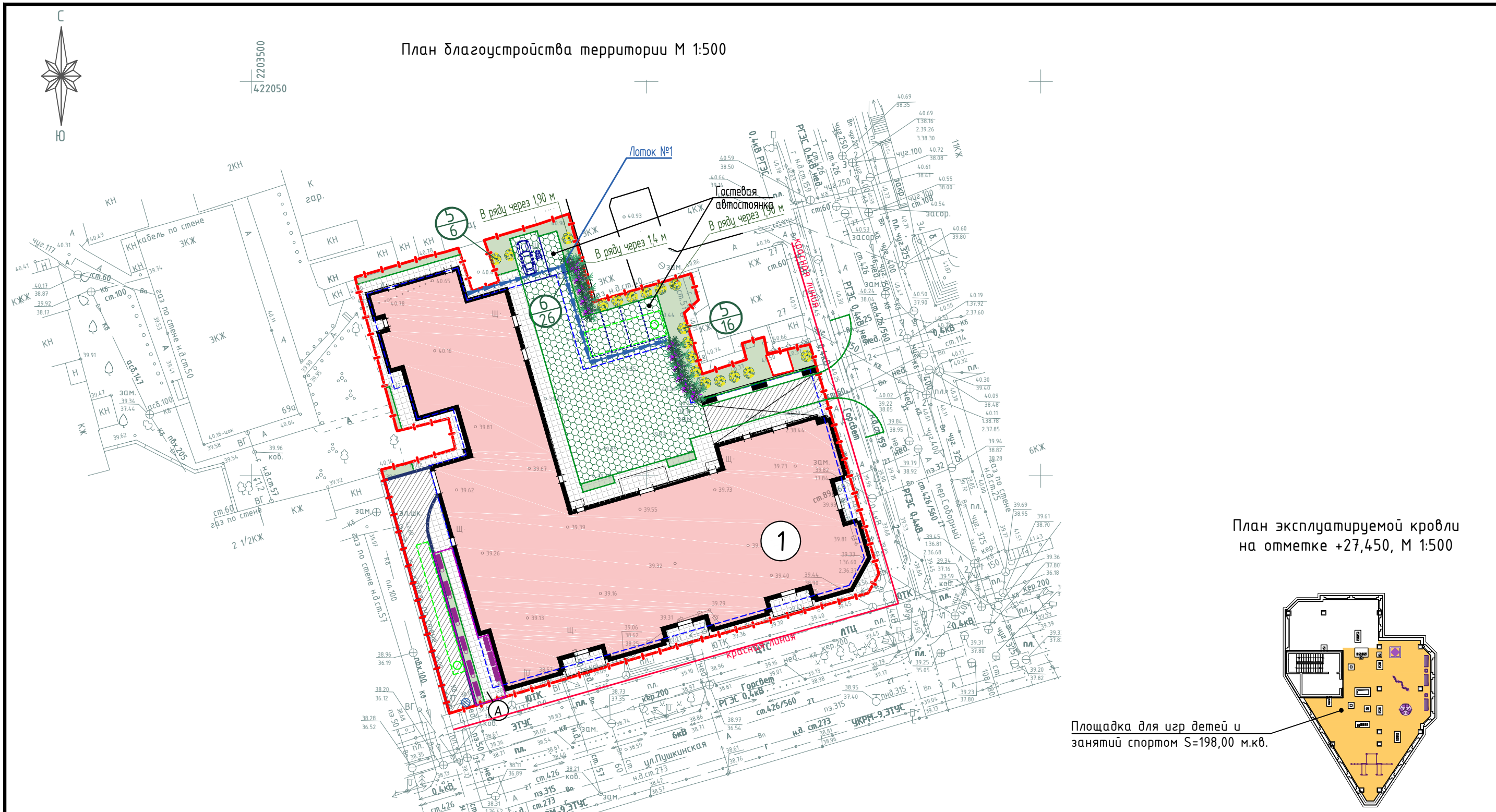
Условные обозначения	
Наименование	Обозначение
Проектируемые здания и сооружения	
Граница участка	
Красная линия	
Место допустимого размещения объектов капитального строительства	
Граница зоны концентрации объектов культурного наследия	
Защитная зона объекта культурного наследия, 200 м	
Граница зоны строгого регулирования застройки центральной части города	
Зона сохранения исторической планировочной структуры	
Природоромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону(Центральный)", "Ростов-на-Дону"Северный", "Батайск"	
Вновь выявленные объекты культурного наследия	
Территория выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом И.А. Рыжкова, 1914 г." (61.44.0.345)	
Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896г."	
Охранная зона газопровода (61.44.2.1383)	
Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления по ул. Пушкинской, ул. М. Горького, ул. Лермонтовская, пер. Газетный, пер. Семашко, пр. Буденновский, пер. Халтуринский (61:44-6.756)	

							08/06-01-ПЗУ			
1	-	Зам	02-05	<i>Левин</i>	05.23	Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону				
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
Разработал	Пепелина			<i>Левин</i>	08.22	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Проверил								П	3	
ГИП										
ГАП										
Нормоконтроль						Схема зона с особыми условиями использования территории, М 1:500		ИП Персидский		

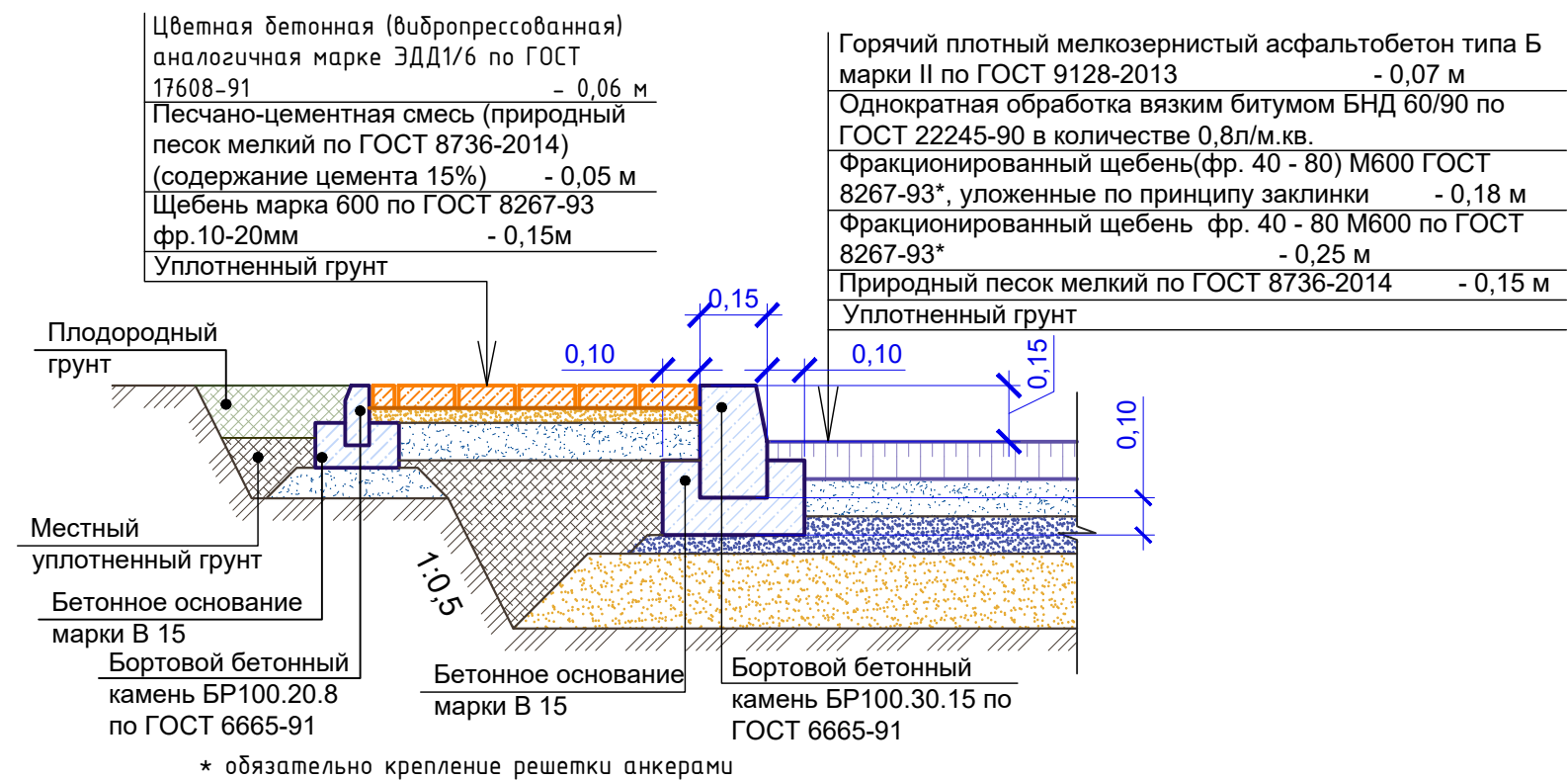
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего
				здания	все го	здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	6-8									
А	Площадка отдыха взрослого населения						63,50				

Наименование	Обозначение
Хозяйственно-бытовой водопровод	
Хозяйственно-бытовая канализация	
Дождевая канализация	
Сеть электроснабжения 0,4кВ	
Сеть электроснабжения 6 кВ	
Консольный светильник на фасаде здания	
Теплосеть	
Газопровод низкого давления	
Сети связи	

- | | | | | | | | | | | |
|---------------|----------|------|--------|---------------|-------|---|--|---------------|------|--------|
| | | | | | | 08/06-01-ПЗУ | | | | |
| 1 | - | Зам | 02-05 | <i>Петров</i> | 05.23 | Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой
по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону | | | | |
| Изм. | Кол. уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | | |
| Разработал | Пепелина | | | <i>Петров</i> | 08.22 | Схема планировочной организации
земельного участка | | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | | | | | | | | П | 6 | |
| ГИП | | | | | | | | | | |
| ГАП | | | | | | | | | | |
| Нормоконтроль | | | | | | Сводный план сетей
инженерно-технического обеспечения,
М 1:500 | | ИП Персидский | | |

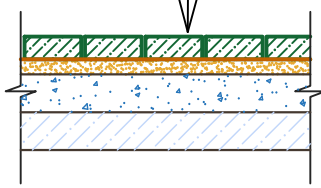


Сечение проезда, /асфальтобетон/ тип1 и тротуара /плитка/ тип 3 и газона



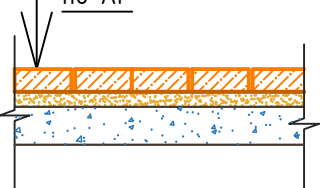
Сечение газонной решетки на эксплуатируемой кровле

Газонная решетка бетонная - 0,10 м
Смесь плодородный грунт/песок в отношении 1/2 - 0,10 м
Нетканый геотекстиль плотностью 500г/м2
Фракционированный щебень фр. 20-40 М600 по ГОСТ 8267-93* - 0,30 м
Нетканый геотекстиль плотностью 500г/м2
Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



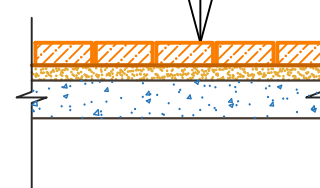
Сечение тротуара на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 4)

Тротуарная плитка - 600х300 мм, цвет - серый/белый - 0,06 м
Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%) - 0,05м
Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93* (уклонообразующий слой) 0,10-0,20 м
Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



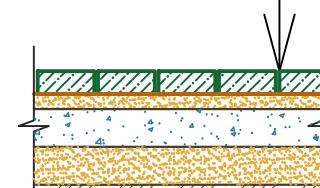
Сечение тротуара на эксплуатируемой кровле/плитка/ (тип 3)

Тротуарная плитка - 0,06 м
Песчано-цементная смесь (природный песок мелкий по ГОСТ 8736-2014) (содержание цемента 15%) - 0,05 м
Фракционированный щебень фр. 10-20 М600 по ГОСТ 8267-93* (уклонообразующий слой) 0,10-0,20 м
Состав покрытия эксплуатируемой кровли автостоянки по АР



Сечение проезда из газонной решетки

Газонная решетка бетонная - 0,10 м
Смесь плодородный грунт/песок в отношении 1/2 - 0,10 м
Нетканый геотекстиль плотностью 500г/м2
Фракционированный щебень фр. 20-40 М600 по ГОСТ 8267-93* - 0,30 м
Нетканый геотекстиль
Выравнивающий слой песка - 0,10 м
Уплотненный грунт



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	6-8								
A	Площадка отдыха взрослого населения					63,50				

Ведомость проездов, дорожек, площадок

N поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытий м²	Примечание
По участку:				
1	Проезд по грунту (асфальтобетон)	1	94,00	
2	Проезд по эксплуатируемой кровле (асфальтобетон)	2	80,00	
3	Тротуар по грунту (плитка)	3	100,00	
4	Тротуар по эксплуатируемой кровле (плитка)	4	170	
По прилегающей территории:				
5	Проезд асфальтобетон	1	66,00	

Ведомость малых архитектурных форм

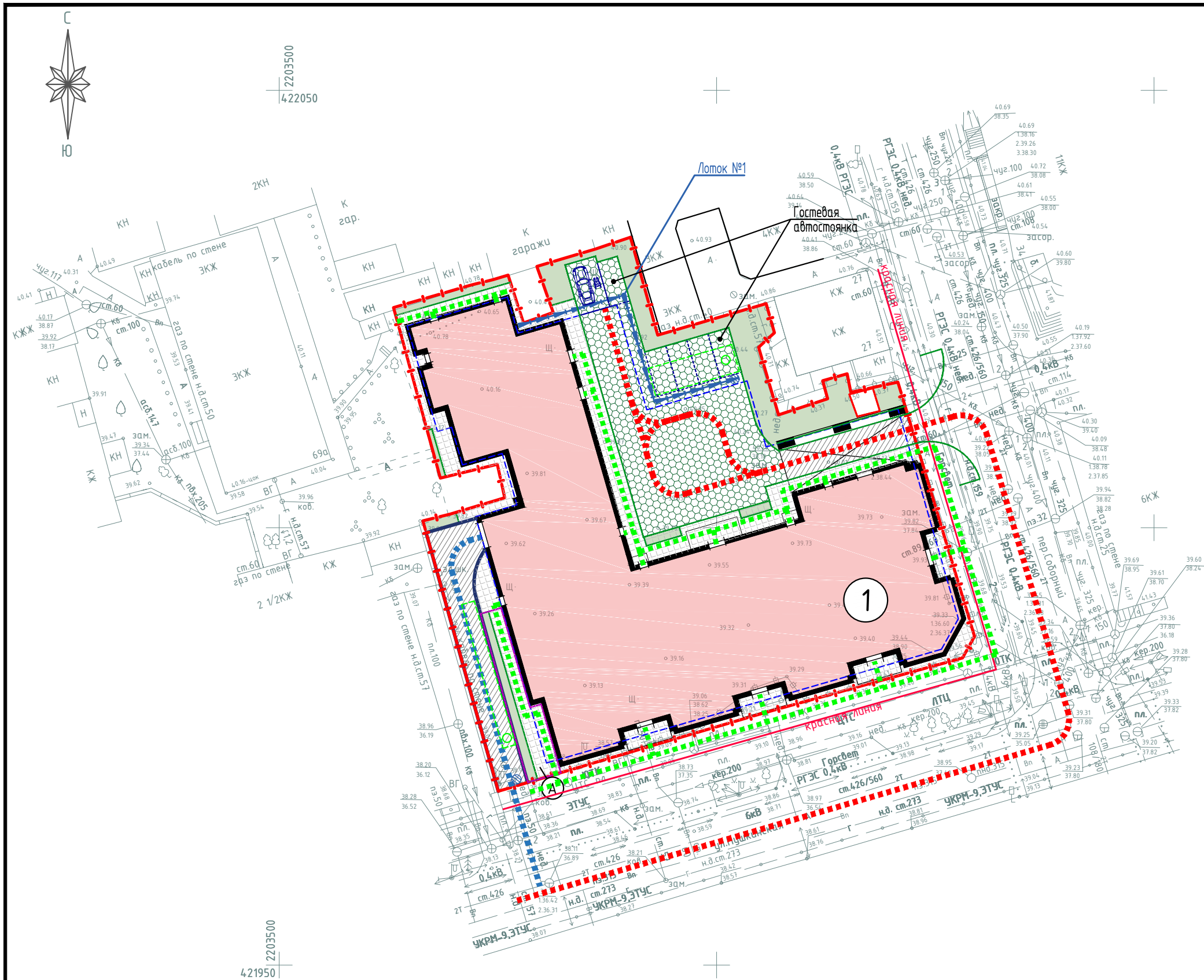
Позиция	Условные изображения	Наименование	Кол-во, шт.	№ типового проекта
1		Скамейка деревянная	29	
2		Урна деревянная	16	

Ведомость элементов озеленения

Позиция	Условные изображения	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1		Газон в свободном грунте (мятлик, полевица, овсяница), м²	-	280	
2		Газон на эксплуатируемой кровле, м²	-	8	
3		Проезд из газонной решетки в свободном грунте, м²		113	
4		Проезд из газонной решетки по эксплуатируемой кровле, м²		201,00	
5		Форзиция европейская	0.5	22	по ГОСТ 26869-86* среднерослые; скелетных ветвей - 5; ком не менее 0,25x0,2x0,25м Лиственные
6		Можжевельник Блю Карпет	0.2	26	по ГОСТ 26869-86* низкорослые; ком не менее 0,20x0,15x0,20м Хвойные

08/06-01-ПЗЧ

1	-	Зам.	02-05	05.23	Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			
Разработал	Пепелина				08.22				
Проверил									
ГИП						План благоустройства территории, М 1:500			
ГАП									
Нормоконтроль									
						ИП Персидский			



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего
				здания	все го	здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом	6-8									
A	Площадка отдыха взрослого населения						63,50				

Условные обозначения

Наименование	Обозначение
Здания и сооружения	
Граница участка	
Направление движения пожарной техники	
Направление движения легкового транспорта в подземную автостоянку	
Направление движения пешеходов	

1. Данный лист разработан на основе разбивочного плана л. ПЗУ2.

						08/06-01-ПЗУ				
1	-	Зам	02-05		05.23	Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Пушкинская 67/25, 69 в г.Ростов-на-Дону				
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
Разработал		Пепелина			08.22	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Проверил								П	8	
ГИП										
ГАП						Схема организации дорожного движения, М 1:500		ИП Персидский		
Нормоконтроль										