

*Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар*

*Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-6 на з.у. с к.н. 61:44:0073012:397*

*Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 м/мест*

## *ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

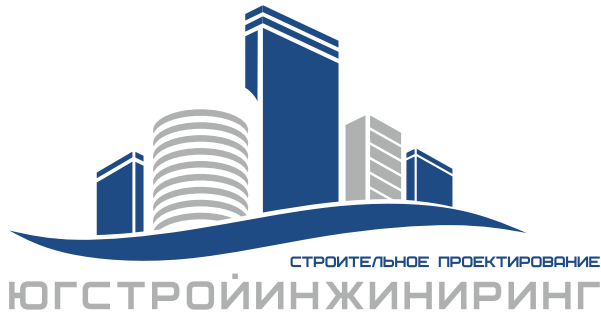
*Том 2*

*Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"*

*12-21-157-560-12/21-ПЗУ*

*Таблица регистрации изменений*

<i>Изм.</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>



*Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар*

*Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-6 на з.у. с к.н. 61:44:0073012:397*

*Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 м/мест*

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

*Том 2*

*Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"*

*12-21-157-560-12/21-ПЗУ*

*Главный архитектор проекта*

*Кириченко Ю. О.*

*2023*

Согласовано:

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №



## СОДЕРЖАНИЕ

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	2
а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	2
б) обоснование и описание границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.....	3
в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.....	4
г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	4
д) обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	7
ж) описание решений по благоустройству территории.....	7
з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений.....	8
и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.....	8
к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.....	8
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	8

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

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

Земельный участок с к.н. 61:44:0073012:397 площадью 14835 кв.м, предоставленный муниципальным образованием для строительства, располагается по ориентиру: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, 62 в границах элемента планировочной структуры XI МКР жилого района "Левенцовский".

Участок в настоящее время свободен от застройки и ограничен со всех сторон - свободной территорией, зарезервированной для строительства внутриквартальных проездов.

Рельеф участка спокойный пологонаклонный с уклоном в юго-восточную сторону от отм. 61,00м до отм.57,50м. Поверхность участка слагает почвенно-растительный грунт.

Категория земель: земли населенных пунктов. Территориальная зона застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/8/9 подзона Б.

Вид разрешенного использования земельного участка Р.2.05.00 Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.

В соответствии с требованиями к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства, которые изложены в градостроительном плане № РФ 61-3-10-0-00-2023-191 от 15.02.2023г, на указанном земельном участке определены:

- место допустимого размещения зданий и сооружений;
- наименование объекта капитального строительства, этажность, предельное количество надземных этажей;
- максимальный процент застройки.
- расстояние от границ места размещения строящегося объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, максимальное – не нормируется, минимальное – определяется действующими градостроительными, санитарными и противопожарными нормативами.

**а\_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» с запретом строительства объектов капитального строительства, 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 без согласования с уполномоченным органом. В связи с чем проконтролировано планово - высотное положение определяющих точек проектируемого объекта строительства (Отчет по определению координат точек в системе ПЗ-90.02. Объект Д177-АОДГ) и осуществлено согласование размещения объекта строительства с в/ч 41497 МИНОБОРОНЫ РОССИИ.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный», подзона №6 (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону

Изм.	Кол.уч	Лист	№доку.	Подп.	Дата

«Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018) с запретом размещения объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Жилая застройка не предполагает размещения объектов выбросов (размещения) отходов, на площадках сбора ТБО предусмотрено использование закрытых контейнеров и их ежедневное опорожнение.

Земельный участок полностью расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и иных объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Жилая застройка не предполагает возможности размещения подобных объектов. Проектными решениями предусмотрено отведение поверхностных осадков посредством закрытой дождевой канализации в герметичные аккумулирующие резервуары. Предусмотрено частичное использование дождевых вод на полив зеленых насаждений и твердых покрытий, а также вывоз спецтехникой.

Поскольку земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия. – в составе обосновывающих материалов представлено заключение об отсутствии в его пределах выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия (письмо министерства культуры Ростовской области от 08.07.2021 №20/1-6642).

#### **б) обоснование и описание границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Размеры санитарно-защитных зон и возможности их организации на период строительства и эксплуатации жилых домов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не регламентируются. Так же не устанавливаются разрывы для гостевых стоянок.

При планировочной организации земельного участка соблюдены санитарные разрывы (табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03):

- разрыв - 15м – от въезда-выезда подземных стоянок и от вентиляционных шахт до площадок отдыха, территории близрасположенного ДОО;
- разрыв - 7м – от проездов автотранспорта из стоянок до площадок отдыха;
- разрыв от территории подземной стоянки не лимитируется.

Расстояние от въезда-выезда до жилых секций дома не регламентируется. Достаточность разрыва обоснована расчетами загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами.

#### **в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

В соответствии с градостроительным планом земельный участок предназначен для комплексного освоения в целях жилищного строительства среднеэтажного и многоэтажного жилья.

Планировочная организация земельного участка соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом,

В границах участка запроектированы:

Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подп.	Дата

- Жилой дом, состоящий из четырех обособленных блок-секций поз.1, 2, 3, 4, объединенных в подземной части пристроенной автостоянкой;

- резервуар-аккумулятор атмосферных стоков;
- автопроезды, стоянки и площадки дворового благоустройства.

Элементами дворового благоустройства являются:

- площадки детские игровые,
- площадки для занятий физкультурой;
- площадки для тихого отдыха взрослого населения;
- площадки ТБО;
- плоскостные автостоянки.

Для пешеходного обслуживания предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмостками здания.

Размещение зданий на участке обеспечивает подъезд пожарной техники с двух продольных сторон по проектируемым внутриквартальным проездам, рассчитанным под нагрузку от пожарной техники. Расположение секций позволяет проложить подземные инженерные коммуникации (водопровод, водоотведение, электрокабели, теплосеть, сети связи) в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Показатель площади (м <sup>2</sup> )	Кол-во	Доля (%)	Регламентировано ППТ и ПЗЗ (не менее)
1	Площадь участка в границах землеотвода	14835	100%	
2	Площадь застройки	7385	49%	-
3	Площадь твердых покрытий	7474	50%	-
4	Площадь озеленения всего	3602	24%	(15%)
5	в т.ч размещено на части ЗУ, под которой отсутствуют подземные части здания	1147		$14835 \cdot 0,15 = 2225,3 \cdot 0,15 = (333,8 \text{ м}^2)$
6	Подземная автостоянка (застройки)	4134	-	-
7	Открытая автостоянка	1508	10%	-

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии п. 23.19 Решения Городской Думы от 25 декабря 2017 г. N 459 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования городского округа «город Ростов-на-Дону» (с нормами СП 42.13330.2011 и приведенными в таблице 26 НГП).

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", к объектам обслуживания жилой застройки (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 2.7) относятся объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4,

Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подп.	Дата

4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Общая площадь многоквартирного жилого дома составляет 61317,4 кв. м. Площадь встроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки составляет 2113,7 кв. м, или

$2113,7/61317,4 \times 100 = 3,45\%$  от общей площади многоквартирного жилого дома, что соответствует Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону и не превышает максимально допустимую площадь встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки согласно градостроительному плану земельного участка.

Здание размещено в пределах границ пятна застройки, определенных градостроительным планом. Ориентация и расположение секций предусмотрены таким образом, чтобы обеспечить: инсоляцию жилых комнат квартир, максимальную изоляцию от воздушного шума, беспрепятственный доступ жителей к жилому дому, подъезд пожарных машин и возможность эвакуации жителей из каждой квартиры при помощи автолестниц.

*- Вместимость стоянок принята не менее требуемой согласно расчета для уровня комфорта дома «бизнес-класс»  
Требуемая расчетная вместимость стоянок для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого участка в границах элемента планировочной структуры (З.У. + квартал) составляет:  $m/m = 270 \times 0,863 = 233$  м/м.  
проектным решением на ЗУ предусмотрена стоянка подземная на 100м/мест вместимостью 138 автомобилей, еще 95 исходя из наличия мест, приходящейся на данный участок на планируемых в рамках квартала согласно градостроительной документации № 015-22-ПП-2. Таким образом потребность обеспечена. Стоянки с доступностью не более 800м -  $45 \times 0,863 = 39$  м/м располагаются в соответствии с № 015-22-ПП-2. за границей планировочной структуры (из числа 261 м/м).*

*Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для временного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса составляет:  $m/m = 60 \times 0,863 = 52$  м/м*

*Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для объектов общественного назначения составляет:*

*- (офисные помещения (4.1, 4.5),  $m/m = (1883)/50 = 38$  м/м*

*-Магазин непродовольств товаров (4.2, 4.10)  $m/m = 230,7/40 = 6$*

*Всего для временного хранения автомобилей  $m/m = 52 + 38 + 6 = 96$ , из них не менее 10% стояночных мест для МГН  $96 \times 0,1 = 10$ , в том числе 1 м/м для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске с размерами 6,0х3,6 м*

*Проектным решением на ЗУ предусмотрена стоянки плоскостные вместимостью 119 автомобилей, в том числе 10 м/м для МГН, из них 1 м/м для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске. Таким образом потребность обеспечена с профицитом 23 м/м*

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата



**Исходные 11\_6**

Жителей	863
офисы(4.1,4.5) м2	1883
Магазин непродовольств товаров (4.2, 4.10)	230,7

	НОРМАТИВ	Расчетное к-во м/м	в проекте		
			подземная стоянка	в границах квартала по ППТ	за границам квартала по ППТ
<b>Постоянное хранение</b>					
В пределах квартала	270	232,9	233	138	95
в т.ч. На ЗУ	135	116,4	138	стоянка	
За пределами квартала до 800м.	45	38,82	39		39
итого постоянное хранение		272	272		
<b>Временное хранение</b>					
жителей в пределах квартала	60	51,75	95	плоскостная	19
жителей в пределах округа	28	24,15	24		24
офисы(4.1,4.5) м2	50	37,66			
Магазин непродовольств товаров (4.2, 4.10)	40	5,77			
	0	0			
итого временное хранение		119	119		
всего на земельном участке		160	233	73	
всего в границах квартала		328	328	0	95
всего в радиусе 800м		366,9	367	0	
всего в городе Ростов-на Дону		391	391	0	82
контроль		391		профицит +	дефицит -

- Обеспеченность площадками дворового благоустройства не менее требуемого согласно расчета:  
 Согласно Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018 г (ред. От 22.06.2021 №129). Статьи 25, п. 6 «Минимальная площадь площадок благоустройства для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой составляет 10% от площади земельного участка. Площадь участка с КН61:44:0073012:397 составляет 14835,0м2.  
 Таким образом, минимальная общая расчетная (проектная) площадь площадок дворового благоустройства составляет:  $(14835 \times 10) : 100 = 1483,5 \text{ м}^2$ .  
 В границах участка с КН61:44:0073012:397 предусмотрено размещение площадок дворового благоустройства общей площадью 1563,0м2, что обеспечивает потребность в минимально необходимых площадках дворового благоустройства.

Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подп.	Дата

Наименование площадки	По проекту, м2	По расчету согласно СП 476.1325800.2020 п.7.29, таб.7.1, м2
Детские игровые площадки	646	863*0,4=345,2
Площадки отдыха взрослого населения	515	863*0,1=86,3
Зеленые насаждения	3602	863*3=2589

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

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки (участка) строительства входят: снятие почвенно-растительного грунта, предварительная вертикальная планировка площадки строительства сопряжением на границах участка с существующим и планируемым рельефом посредством устройства подпорных стен.

Прокладка магистральных инженерных коммуникаций.

Согласно техническому отчету ИГИ исследуемый район отнесен к местности со сложными природными условиями. К опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам, получившим распространение на исследуемой территории, относится просадочность. В связи с этим предусмотрен комплекс водозащитных мероприятий, необходимых в основном для обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций, а также для сохранения окружающей застройки:

- планировка участка строительства с обеспечением стока атмосферных вод;
- устройство вокруг зданий водонепроницаемых отмосток шириной не менее 1,0м.с уклоном в поперечном направлении не менее 0,03.;
- исключение применения песчаных грунтов, строительного мусора и других дренирующих материалов для планировочных насыпей;

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Участок строительства имеет общий уклон в южном направлении, имеет значительную толщу просадочных грунтов, в связи с чем выравнивается путем срезки и вывозки излишнего грунта с образованием террасы и устройством на западной, северной и восточной границах подпорных стен высотой до 0,8м.

Вертикальная планировка отображена методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0,1 м.

Высотное решение проектируемого участка увязано с прилегающими территориями.

Сток поверхностных вод с территории организован по проездам в дождеприемные колодцы закрытой ливневой канализации. Продольные уклоны проездов, тротуаров с односкатным профилем и направлены к внешним сторонам участка с уклоном от 0,5% до 1,0%.

В местах значительных перепадов рельефа предусмотрено устройство подпорных монолитных железобетонных гравитационных стен и пандусов.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

**ж) описание решений по благоустройству территории**

Проектом предусмотрены мероприятия по благоустройству территории: устройство твердых покрытий, озеленение, освещение территории.

Для обеспечения нормальных санитарных условий проектом предусмотрено устройство стоянки для автомашин с асфальтобетонным покрытием и эко покрытием.

Пешеходные дорожки запроектированы с возможностью проезда механических инвалидных колясок. Уклоны пешеходных дорожек, которыми могут воспользоваться инвалиды на креслах-колясках, составляют: - продольный- не более 6%; - поперечный- не более 2%. Пешеходные пути имеют твердую поверхность, не допускающую скольжения и запроектированы из тротуарной плитки. В местах пересечения различных покрытий рекомендуется укладка утопленного бортового камня для безопасного движения пешеходов и движения инвалидов.

На участке предусмотрен комплекс благоустройства: площадки для детей, скамейки для отдыха взрослых, спортивный комплекс, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки. Каждая площадка оборудована необходимым количеством малых форм, обеспечивающих возможность взрослым – отдохнуть, детям – играть, на спортивных площадках – заниматься игровыми видами спорта, спортом или гимнастическими упражнениями, велосипедными и пешими прогулками, бегом.

Запроектированные породы зеленых насаждений, их композиция защищает проектируемый объект от шума и пыли и является частью архитектурного ансамбля проектируемого объекта. Хозплощадки оборудованы урнами для сбора мусора, приспособлениями для обеспыливания, возможностью сушить белье.

Предусмотрены мероприятия по изъятию почвы и использование её в ходе строительных работ под отсыпки котлованов и выемок, на участках озеленения, с подсыпкой слоя чистого грунта не менее 0,2 м на участках площадок благоустройства (детские, спортивные, для взрослых), в случае использования естественного грунта для покрытия площадок»

**з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений**

Не требуется для объектов не производственного назначения.

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

Не требуется для объектов не производственного назначения.

**к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций**

Не требуется для объектов не производственного назначения.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

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

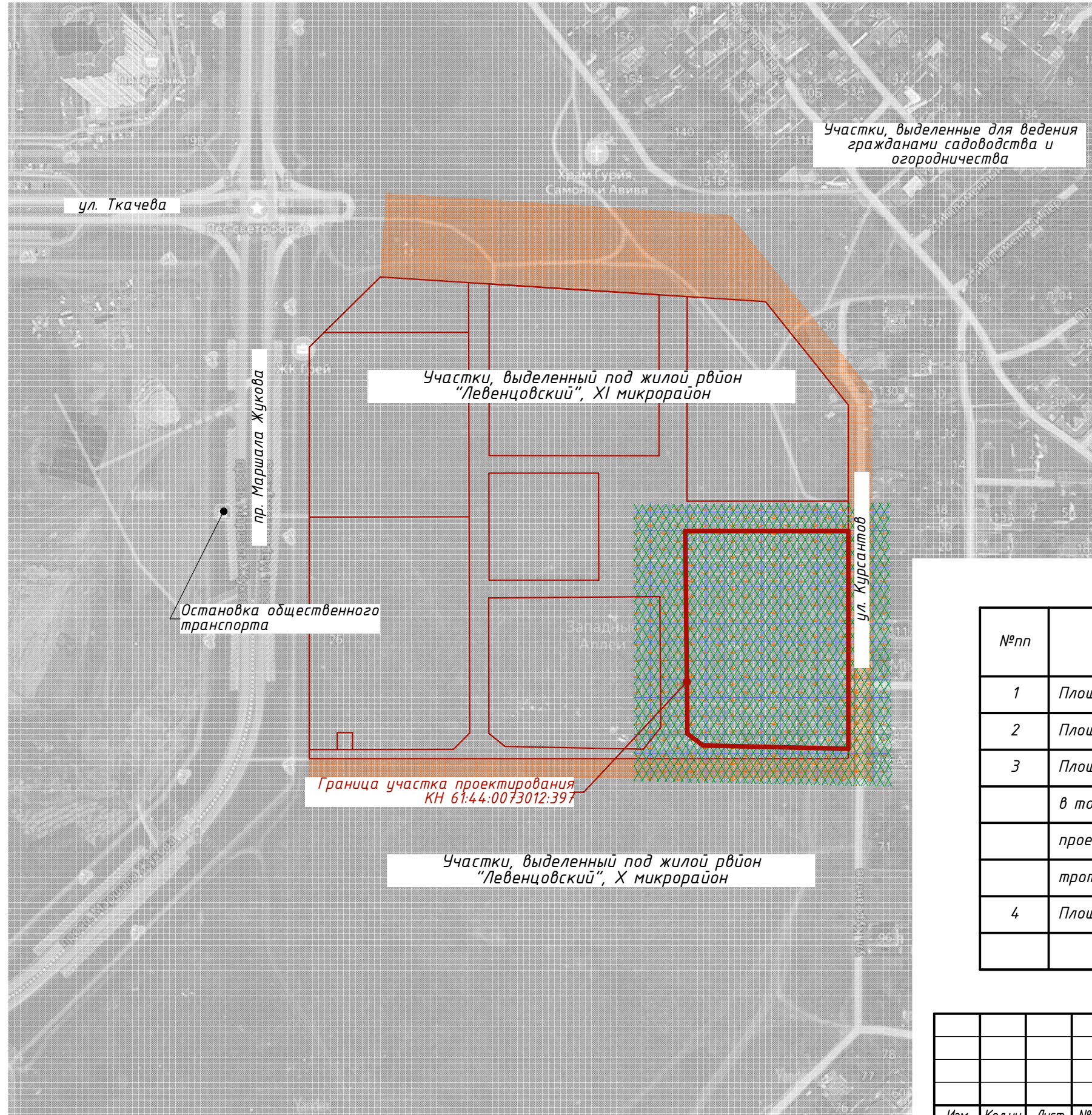
Въезд на участок осуществляется с прилегающих внутриквартальных проездов. Подъезд транспортных средств к зданию многоквартирного жилого дома принимается по категории дорог и улиц «проезды» табл. 11.1, с расчётными параметрами, изложенными в табл. 11.2 (СП 42.13330), а также противопожарных требований.






Пожарные проезды запроектированы шириной 6 метров. В внутридворовой территории предусмотрен пожарный проезд состоящий из усиленного газона шириной 3,5м и пешеходных дорожек по 2м с каждой стороны от этого газона. Данная конструкция должна воспринимать нагрузку от пожарного автомобиля не менее 16т на ось. Радиусы закругления по кромке проезжей части проезда на примыкании к проектируемой улице и внутри участка приняты от 3 до 6 м. Покрытие дорог принято из расчета эксплуатации их в период строительства объекта и после окончания строительства. Продольные уклоны по внутриплощадочным дорогам минимальные - 4‰

Расположение гостевых автостоянок обеспечивает свободный доступ автомашин экстренного вызова по территории площадки. Наличие тротуаров, светящейся разметки на проездах, уличного освещения, ограничения скорости движения автотранспорта по внутридворовым проездам до 15 км/ч обеспечивают безопасные условия передвижения жителей и гостей домов к входам и обратно. Очистка проездов в период выпадения обильных снежных осадков и гололеда предусматривается механизированным способом - снегоочистительными машинами с возможностью сохранения снега до таяния на зеленых газонах и хоз. площадках. Содержание внутридворовых проездов и тротуаров в проезжем состоянии является обязанностью службы эксплуатации домов.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Ситуационный план



-  Приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону (Центральный)" "Ростов-на-Дону "Северный" (подзона №6)
-  Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
-  Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия
-  Зона №3 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений
-  Места возможного размещения автостоянок для хранения автомобилей жителей вместимостью 39 м/мест с доступностью не более 800м (за границей планировочной структуры)

Технико-экономические показатели

№пп	Наименование показателя	Площадь, м <sup>2</sup>	Баланс территории, %
1	Площадь проектируемой территории	14835	100
2	Площадь застройки	7385	49
3	Площадь усовершенствованных покрытий	7474	50
	в том числе:		
	проезды и автостоянки	3153	21
	тротуары и покрытия без газонов	4321	29
4	Площадь озеленения территории	3602	24

Согласовано:


Взамен инв. №

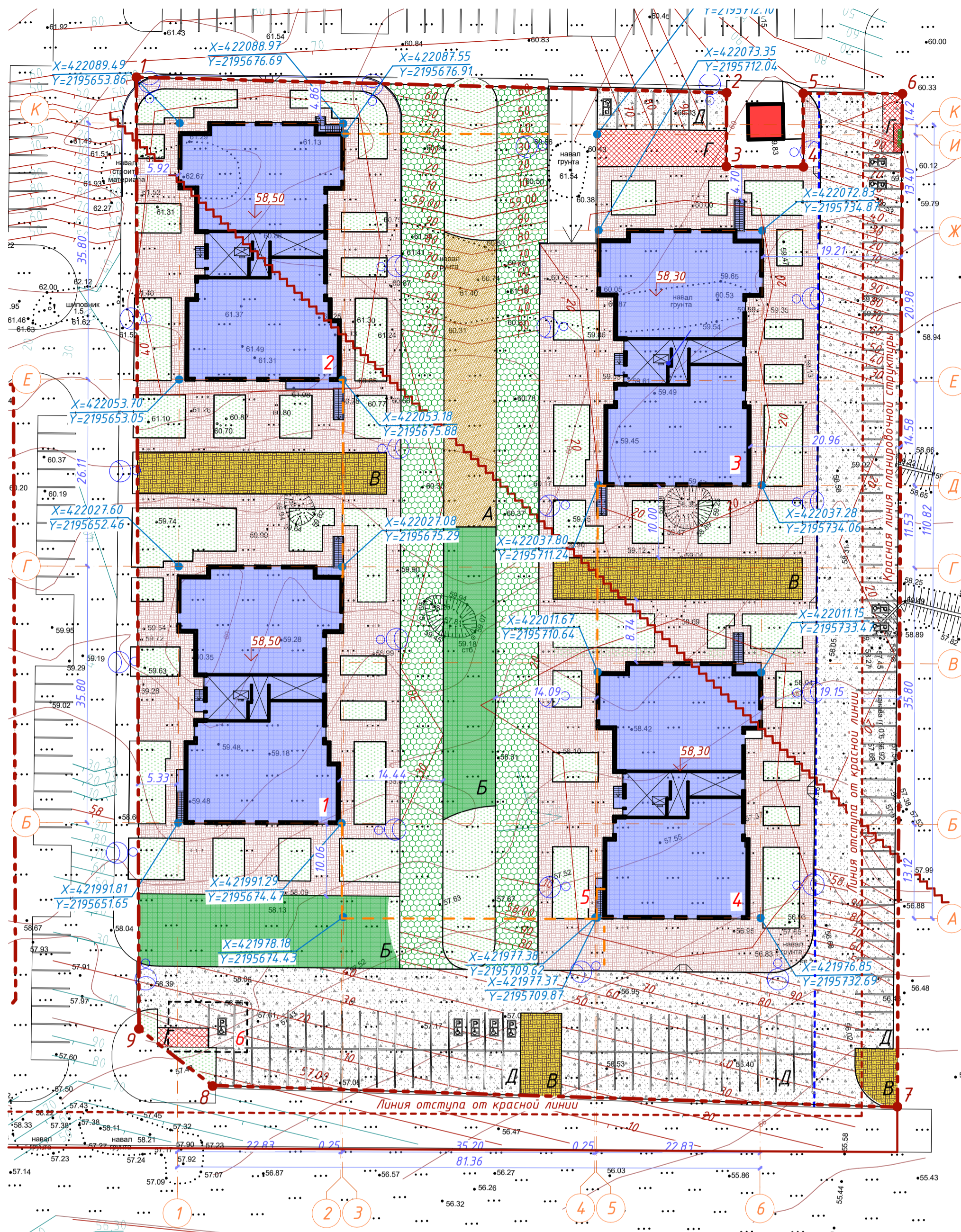
Подпись и дата

Инв. № подл.

12-21-157-560-12/21-ПЗУ.ГЧ

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-6 на з.у. с к.н. 61:44:0073012:397

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 м/мест	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Погорелов			04.2023		П	1	
ГАП		Кириченко			04.2023				
Н.контроль		Кица			04.2023				
Ситуационный план									



- Условные обозначения**
- Здания:**
- Проектируемые жилые здания
  - Проектируемые здания инженерного назначения (БКТП)
- Площадки:**
- Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
  - Для занятий физкультурой
  - Для отдыха взрослого населения
  - Для установки мусорных контейнеров
- Покрывтия усовершенствованные:**
- Проезды и плоскостные автостоянки
  - Тротуары
  - Твердое покрытие с озеленением для проезда пожарных машин
  - Светильники наружного освещения
- Границы:**
- Граница земельного участка к.н. 61:44:0073012:397
  - Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
  - Граница подзоны №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (61:44-6.2101)
  - Граница подземной автостоянки

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

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	422096,03	2195647,94
2	422092,17	2195730,30
3	422081,89	2195730,04
4	422081,62	2195740,80
5	422091,87	2195740,98
6	422091,54	2195754,83
7	421950,06	2195751,24
8	421955,04	2195655,65
9	421963,15	2195645,59

**Ведомость жилых и общественных зданий**

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 м/мест	19	1	234	796	7385	13890,9	61317,4	45108,9	189679,5
2		18	1	221	810		13194,4		42960,8	
3		18	1	238	799		12874,2		42390,3	
4		19	1	252	846		13553,1		44509,9	
5	Встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 100 м/мест	1	1	-	4134		7804,8		14709,6	
6	Емкость накопитель	-	-	-	-	-	-	-	160	160

**Ведомость площадок**

Обозначение на плане	Наименование площадки	Площадь, м <sup>2</sup>	
		Проект	Расчет.
А	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	295	1483,5
Б	Для занятий физкультурой	646	
В	Для отдыха взрослого населения	515	
Г	Для хозяйственных целей	107	
	Озеленение (цветники газоны)	2086,1	
	Газонная решетка (экогазон)	1515,9	

Площади элементов благоустройства учтены исключительно в границах земельного участка с к.н. 61:44.0073012:397

**Вместимость автостоянок в пределах з.у.**

Обозначение на плане	Наименование	Количество машино-мест, шт.	
		Проект	Расчетное
Д	Открытые гостевые автостоянки	119	96*
-	Подземная автостоянка поз.5 для постоянного хранения (вместимость)	138**	117*

\* Полная расчетная потребность в стоянках обеспечивается размещением в границах квартала и на прилегающих улицах согласно ППТ № 015-22-ПП-2;  
\*\* Проектом предусмотрено устройство подземной автостоянки с числом паркомест 100 м/мест (вместимостью 138 автомобилей)

12-21-157-560-12/21-ПЗУ.ГЧ

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-6 на з.у. с к.н. 61:44.0073012:397

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Погорелов				04.2023	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 м/мест	17	2
ГАП	Кириченко				04.2023			
Н.контроль	Кица				04.2023			

Схема планировочной организации земельного участка

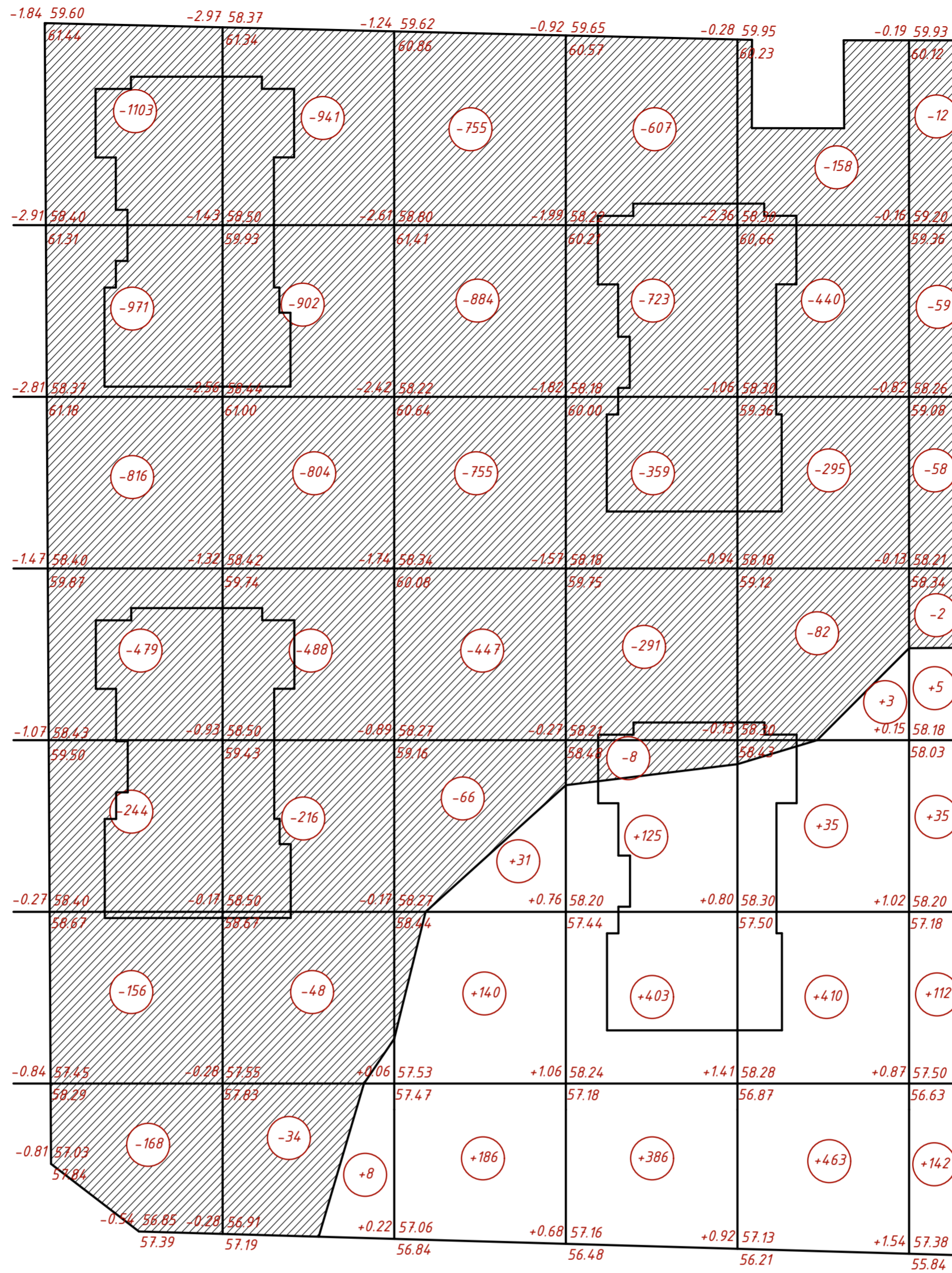


Согласовано:

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Итого, м³	Насыпь (+)	-	8	357	914	911	294	Всего, м³	2484
	Выемка (-)	3937	3433	2907	1988	975	131		13371

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	2484	13371	
2. Вытесненный грунт	-	33455	
в том числе при устройстве:			
а) подземных частей зданий и сооружений	-	31924	
б) автодорожных покрытий	-	1531	
в) подземных сетей	-	-	
г) плодородной почвы на участках озеленения	-	5513	
3. Поправка на уплотнение	422	-	
Всего пригодного грунта	2906	46826	
4. Избыток пригодного грунта	43920	-	
5. Плодородный грунт всего, в том числе:	-	5513	
а) используемый для озеленения территории	1801	-	
б) избыток (недостаток) плодородного грунта	3712	-	
6. Итого перерабатываемого грунта	52339	52339	

12-21-157-560-12/21-ПЗУ.ГЧ

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-6 на з.у. с к.н. 61:44:0013012:397

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 мест	Стадия	Лист	Листов			
Разработал			Логорелов		04.2023					П	3	
ГАП			Кириченко		04.2023							
Н.контроль			Кица		04.2023	Схема организации рельефа и план земляных масс						





Точка подключения к сети электроснабжения от ТП

Точка подключения к сети связи

поз. 2

поз. 3

поз. 1

поз. 5

поз. 4

поз. 6

Точка подключения дождевой канализации

Точка подключения хоз. бытовой канализации

Точка подключения газоснабжения  
Точка подключения водоснабжения  
Экспликация зданий и сооружений

- Дождеприемный колодец
- Пожарный гидрант
- Распределительная сеть связи

Условные обозначения сетей:

- W1 Кабельные линии 0,4кВ
- B1 Хозяйственно-противопожарный водопровод
- K1 Хозяйственно-бытовая канализация
- K2 Дождевая канализация
- G2 Сеть газоснабжения
- Граница подземной автостоянки

Взамен инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N подл.

№ на ПЗУ	Наименование и обозначение
1	
2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 м / мест
3	
4	
5	Встроенно-пристроенная подземная автостоянка на 100 м / мест
6	Емкость -накопитель дождевых стоков

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал		Ковалевская			04.23
Проверил		Ковалевский			04.23
Н. контр.		Кица			04.23

**12-21-157-560-12/21-ПЗУ.ГЧ**

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район "Левенцовский", XI микрорайон. Квартал 11-6 на земельном участке с к.н.61:44:0073012:397

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 100 м / мест	Стадия	Лист	Листов
	П	4	

**Сводный план сетей**