

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-ДОН»

**Многоэтажная жилая застройка на земельных участках,
примыкающей к ул. Берберовская, на территории
старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со
встроенными помещениями и подземной автостоянкой.**

Литер 10, корпус 1,2,3.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

22021 – 10 – ПЗУ

Краснодар, 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АТЭК»

Заказчик: ООО «С3-1 «ЮСИ-ДОН»

**Многоэтажная жилая застройка на земельных участках,
примыкающей к ул. Берберовская, на территории
старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со
встроенными помещениями и подземной автостоянкой.**

Литер 10, корпус 1,2,3.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

Том 2.

Схема планировочной организации земельного участка.

22021 – 10 – ПЗУ

Директор

А.В. Порчелли

Главный инженер проекта

С.А. Чекрыжов

Краснодар, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Обложка	
	Титульный лист	
22021-10-ПЗУ. С	Содержание тома	
22021-10-ПЗ.ПЗУ	<p>Текстовая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка; б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации; в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент); г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; д) обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод; е) описание организации рельефа вертикальной планировкой; ж) описание решений по благоустройству территории; з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема раз- 	

Изм	К. уч.	Лист	№док	Подпи	Дата	22021 – 10 – ПЗУ.С		
ГАП		Черноусов А.А.			08.23	Mногоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающих к ул.Берберовская, на территории старого аэропорта в г.Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроеннымными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1, 2, 3	Стадия	Лист
							П	1
Н.контр		Порчелли Е.А.			08.23			1

ООО «АТЭК»

	<p>мещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;</p> <ul style="list-style-type: none"> и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межхозяйственные) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения; к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения; л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения
22021-10-ПЗУ	<p>Графическая часть:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Общие данные. Ситуационный план. 1.1 Схема застройки участка. М 1:500. 2. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500. 2.1 Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500. 3. План организации рельефа. М 1:500. 4. План земляных масс. М 1:500. 5. План покрытий М 1:500. 6. Конструкции покрытий. 7. Сводный план инженерных сетей. 7.1 Ситуационный план инженерных сетей. 8. Схема инсолирования помещений. М 1:500. 9. Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500. 10. Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500.

Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	22021 – 10 – ПЗУ.С	Лист
							2

Пояснительная записка.

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

Проектная документация разработана на основании договора, задания на проектирование и предоставленных исходных данных по объекту: «Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающих к ул.Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1, 2, 3».

Кадастровый номер земельного участка: 61:44:0020202:1348. Участок расположен по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова. Участок имеет прямоугольную форму. Площадь участка составляет 12138,00 м². Категория земель – земли населенных пунктов.

В настоящее время на участке объекты капитального строительства отсутствуют. С запада на восток участок пересекает сеть электроснабжения 6 к.Вт.

Участок ограничен:

С севера – территория общего пользования (бульвар), далее участок для размещения школы (на основании ППТ);

С юга – территория общего пользования (бульвар), далее участок для размещения много квартирного жилого дома (на основании ППТ);

С запада – участок для размещения детского сада (на основании ППТ);

С востока – территория общего пользования (сквер).

В границах отведённого земельного участка проектом предусматривается размещение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой Литер 10 корпус 1 (4.2 этап строительства), 2 и 3 (4.1 этап строительства).

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

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0743-1 от 18.04.2023г. проектируемый участок расположен в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

- земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории 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»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12138,00 кв.м.

					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ
Изм	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата	
ГАП		Черноусов А.А		08.23	
<i>Н.контоль</i>		Порчелли Е		08.23	

Согласно заключению по согласованию размещения и высоты объекта «Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающих к ул.Берберовская, на территории старого аэропорта в г.Ростове-на-Дону», расположенного по адресу г.Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 270/1, от воинской части 41497 №77/418/1132 от 15.05.2023г. объекты с максимальной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей 155 м, как препятствие не окажет влияния на безопасность полётов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный). При этом максимальная абсолютная отметка в наивысшей точке проектируемых знаний - 154,5м.

- земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12138,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничении высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность. (61:00-6.1218)

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка Нпр=Наэр+110м, где

Нпр – высота поверхности ограничения препятствий;

Наэр – высота аэродрома (88м).

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1279). Ограничение по видам размещаемых объектов-запрещается размещать объекты , способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утверждённое Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12138,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничении высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность (61:00-6.1280).

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка Нпр=На+150м, где

Нпр – высота поверхности ограничения препятствий;

На – высота аэродрома (+13,36м).

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1282). Ограничение по видам размещаемых объектов-запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Инф. № подл.	Подл. и дата
Инф. № подл.	Подл. и дата
Инф. № подл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист	2
					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ	

Согласно техническому отчету №8142-23 по определению координат ПЗ-90.11 земельного участка, описывающего территорию планируемой комплексной многоэтажной застройки в пределах части земельного участка бывшего Аэропорта Ростова-на-Дону, выполненному ООО «БТИ-Техпасспорт», размещение объектов в соответствии с проектными значениями, описывающими планируемое местоположение и высоту объекта не противоречит существующим ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации в пределах установленных границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

- земельный участок полностью расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Приказ Министерства ЖКХ РО от 15.03.2012 №38 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны НВС первого подъема»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12138,00 кв.м.

В соответствии с п. 3.2.2.4 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического и микробного загрязнения подземных вод.

При этом на территории застройки проектом предусматривается размещение только объектов жилищного и социального назначения. Проект не предусматривает размещение вредных производств и иных источников загрязнений окружающей среды и микробного загрязнения подземных вод. Проектом предусмотрен организованный сбор дождевых сточных вод с поверхности тротуаров, проезжей части, плоскостных автостоянок и площадок дождеприёмными лотками и колодцами. С территории жилого района предусмотрен закрытый отвод бытовых и дождевых сточных вод с последующей их очисткой в соответствии с ТУ.

При проведении застройки размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического и микробного загрязнения подземных вод, не предусмотрено.

В границах участка и в радиусе 1000 м от него, официально зарегистрированные скотомогильники, биотермические ямы и сибиреязвенные захоронения отсутствуют.

На территории участка отсутствуют санкционированные/несанкционированные свалки ТБО.

Согласно разделу охраны окружающей среды, хозяйственная деятельность на данной территории не повлечет негативных воздействий на водовод, загрязнения почвы и подземных вод. В рамках разработки документации были проведены лабораторные измерения в рамках радиационного контроля, исследование почв, воздуха. В соответствии с имеющимися заключениями

Инб. № подл.	Подл. и дата
Инб № дубл.	Инб № дубл.
Взам. инб №	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист	3
					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ	

пробы соответствуют действующим нормативам, превышений предельных уровней концентрации вредных и загрязняющих веществ, микроорганизмов не выявлено. Согласно разделу охраны окружающей среды, хозяйственная деятельность на данной территории не повлечет негативных воздействий на водовод, загрязнения почвы и подземных вод.

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Проектируемый жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относятся к объектам, подлежащим санитарной классификации, и не являются источником воздействия на здоровье и среду обитания человека. Таким образом, санитарно-защитная зона не устанавливается.

Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой располагается в зоне, свободной от застройки, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, гаражей, автостоянок, автомагистралей, объектов железнодорожного транспорта (лист ПЗУ-1, «Ситуационный план»). На прилегающих участках допускается размещать жилую застройку, объекты общественного и социального назначения, ландшафтно-рекреационную зону, зону отдыха и т.д.

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

В соответствии с градостроительным регламентом (Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы решением №605 от 21.12.2018 заседание №33 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону») земельный участок расположен в границах территориальной зоны – зона перспективного освоения второго типа (ПО-2).

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0743-1 от 18.04.2023г. основные виды разрешенного использования земельного участка – среднеэтажная жилая застройка (код 2.5); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6); хранение автотранспорта (код 2.7.1); предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1).

Описание видов разрешённого использования:

Среднеэтажная жилая застройка - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных

Инф. № подп.	Подп. и дата
Инф. № подп.	Подп. и дата
Инф. № подп.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист	4
22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ						

помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2,4.9;

Предоставление коммунальных услуг - размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

Планировочная структура и объемно-пространственная композиция отвечает требованиям проекта планировки территории, утвержденным постановлением правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023г., земельный участок расположен в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

В соответствии с п. 9 Задания на проектирование, освоение территории жилой застройки предусматривается отдельными этапами строительства:

этап строительства 4.1 – жилой дом со встроенными помещениями Литер 10 корпус 2; Подземная автостоянка Литер 10 корпус 3;

этап строительства 4.2 – жилой дом со встроенными помещениями Литер 10 корпус 1.

На момент сдачи в эксплуатацию этапа 1.1 предполагается строительная готовность этапа 1.2 до отм. 0,000 включительно. Ввиду того, что сдача объектов в эксплуатацию ведется поочередно, а благоустройство ведется комплексно единым пространством, проектом не предусмотрено разделение дворового благоустройства на этапы и на момент ввода в эксплуатацию объекта

Инб. № подл.	Подл. и дата
Инб № документа	Подл. и дата
Инб. № подл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист	5
					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ	

этапа строительства, все внутри дворовое благоустройство уже будет выполнено.

Красные линии указаны на основании данных ГПЗУ в соответствии с проектом планировки территории.

В соответствии с требованиями Приложения №1 градостроительного плана земельного участка:

- Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями здания, строения, сооружения для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 85%.

Проектом принята площадь застройки подземной части 7583,30 м², что составляет 62% площади земельного участка.

- Максимальный процент застройки (без учета подземной части) земельного участка 40%.

Проектом принята площадь застройки 3818,33 м², что составляет 31,4% площади земельного участка.

- Минимальный процент озеленения земельного участка – 20% ; для среднеэтажной жилой застройкой (код 2.5) составляет 25% ; для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) составляет 25% и может быть уменьшен до 15% при разработке документации по планировки территории.

В соответствии с Примечанием 5. Статьи 3 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Ростов-на-Дону"»: При застройке микрорайона (квартала) жилыми домами различной этажности показатель средней этажности определяется как отношение суммы произведений площади каждого жилого дома на его этажность к суммарной площади всех жилых домов.

Исходя из вышеуказанного определения, для объекта Литер 10, состоящего из корпусов и секций и являющихся единым объектом, средняя этажность составляет 10,8 эт., на основании чего объекты отнесены к Многоэтажной жилой застройке (высотная застройка) (код 2.6);

На проектируемый участок разработана документация по планировке территории утвержденная постановлением правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023г. в соответствии с чем минимальный процент озеленения земельного участка составляет 15%.

В соответствии с п. 5.2. не менее 15% озеленения земельного участка должно размещаться на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения, кроме земельных участков выделенных на основании документации по планировке территории, для которых допускается принимать менее 15% озеленения земельного участка. Проектом предусмотрено комплексное благоустройство всей территории, с высадкой деревьев на кровле подземного паркинга, где озеленение территории не менее 15%, но с учетом всех территорий, включая земельные участки над паркингом, в соответствии с чем в документации по планировке территории было выполнено соответствующее обоснование.

Инф. № подл.	Подл. и дата
Инф № подл.	Подл. и дата
Инф. № подл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист	6
					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ	

№ п/п	№ участка /площадь	№ объекта по проекту планировки территории	Озеленение земельного участка	
			Необходимо 15% от площади земельного участка, кв.м	принято* // в т.ч на кровле автостоянки // в открытом грунте
1.	61:44:00202 02:1348 / 12138,00 м ²	10/1	1821 (15%)	978,23 //371,02 //607,21
		10/2		2282,52 //865,71 //1416,81
ИТОГО				3260,75 (26,9 %) //1236,73 (10,2 %) //2024,02 (16,7 %)

Пунктом 5.1 Статьи 25 Правил к озеленению земельного участка отнесены части земельного участка, которые покрыты зелеными насаждениями (деревьями, кустарниками и травянистой растительностью).

Проектом предусмотрена организация на кровле подземного гаража, занимающего все внутридворовое пространство, благоустройства с устройством высоких клумб огороженных бетонным парапетом, земляных холмов (геопластика) с глубиной слоя почвенного субстрата не менее 120 см. Данные мероприятия позволяют разместить на кровле парковки высадку деревьев и кустарников, таких как кизильник блестящий, клен татарский, жимолость съедобная, акация желтая, калина обыкновенная, рябина обыкновенная, черемуха Маака. Этот ассортимент может быть расширен при условии, если создается достаточный объем почвенного субстрата и учитываются потребности используемых пород в плодородии почвы.

Таким образом недостаток озеленения территории, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения, будет компенсирован организацией зеленых насаждений с высадкой деревьев, кустарников и травяной растительности на кровле подземного гаража в высоких клумбах и насыпях грунта (геопластика).

В проекте площадь озеленения составляет 3260,75 кв.м, что составляет 26,9% площади земельного участка.

- Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоэтажной жилой застройке (код 2.6) для размещения помещений обслуживания жилой застройки в границах территориальной зоны ПО-2 должна быть не более 15% от площади жилого дома.

Проектируемая площадь встроенных помещений Литера 10 корпуса 1 составляет 525,30 кв.м, что составляет 4,3 % от общей площади жилого дома (12111,80 кв.м).

Проектируемая площадь встроенных помещений Литера 10 корпуса 2 составляет 2154,20 кв.м, что составляет 7,8 % от общей площади жилого дома (27680,20 кв.м).

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

Предельный показатель этажности принят в соответствии со статьей 25 ПЗЗ и не превышает максимального показателя в 25 этажей.

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

№	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Площадь в границах благоустройства участка	20051,87	
	Площадь земельного участка № 61:44:0020202:1348	12138,00	100
	Площадь участка в границах дополнительных работ по благоустройству	7913,87	
2	Площадь застройки, в том числе:	3818,33	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0020202:1348	3818,33	31
3	Площадь покрытий, в том числе:	10913,40	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0020202:1348	5058,92	42
	- в границах дополнительных объемов по благоустройству	5854,48	
4	Площадь озеленения участка: в том числе:	5320,14	
	- в границах земельного участка с КН 61:44:0020202:1348	3260,75	27
	- в границах дополнительных объемов по благоустройству	2059,39	

* Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022г № 555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» определено АО «Региональная корпорация развития».

В рамках соглашения, заключенного между АО «Региональная корпорация развития» и ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» выполнение дополнительных объемов благоустройства территории, прилегающей к жилым домам, является обязательствами ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

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;

Основная задача по инженерной подготовке территории сводится к организации рельефа вертикальной планировкой с целью отвода поверхностных вод с благоустраиваемой территории проектируемого объекта, а

Инф. № подл.	Подл. и дата
Инф. № подл.	Подл. и дата
Инф. № подл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
					8

также обеспечения безопасных условий парковки и маневрирования автотранспорта на устраиваемом асфальтобетонном покрытии площадки.

В целях обеспечения уровня благоустройства и выполнения санитарно-гигиенических требований предусматриваются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- а) вертикальная планировка;
- б) организация стока поверхностных вод.

Так же инженерная подготовка территории включает в себя:

а) устройство временных дорог и проездов, действующих на момент строительства по трассам и разрезам проектируемых дорог и проездов, с учетом основания необходимого для дальнейшей эксплуатации ;

б) прокладка и подключение к инженерным сетям водопровода, канализации и электроснабжения для нужд строительства по постоянной схеме, до осуществления благоустройства территории и устройства твердых покрытий;

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям 36-23-ИГИ, выполненным ООО БКиГ «Донгеосервис» г. Ростов-на-Дону в 2023 году, территория расположена на Плиоценовой террасе р.Дон. Уклон в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки колеблются от 71.91 м до 78.18.

Непосредственно на площадке работ временных или постоянных водоемов не зафиксировано. При бурении скважин в январе-марте 2023 г. в районе строительства до глубины 30,0 м грунтовые воды характеризуются наличием 2-х водоносных комплексов.

Подземные воды 1-го водоносного горизонта установились на глубинах 8,20-13,70 м, абс.отметки 61,20-65,55 м. Подземные воды приурочены к глинистым грунтам. Питание водоносного горизонта за счет атмосферных осадков.

Подземные воды 2-го водоносного горизонта установились на глубинах 16,60-25,10 м, абс.отметки 52,09-61,34 м. 61,34 м. Подземные воды приурочены к глинистым грунтам с линзами песка.

По совокупности инженерно-геологических условий (геоморфологическое положение, стратиграфолитологические особенности отложений, глубина залегания подземных вод) участок отнесен к III категории сложности инженерно-геологических условий для строительства. Участок изысканий является подтопляемым. При строительстве учесть возможное появление воды в результате утечек воды из водонесущих коммуникаций и провести мероприятия по организованному сбору и отводу дождевых вод, а также выполнить гидроизоляцию подземных частей зданий.

Сейсмичность составляет – 6 балов.

Нормативная глубина промерзания грунтов 0,65 м.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

В соответствии с проектом плана организации рельефа на территории проектируемого участка предусмотрена насыпь земляных масс до проектных отметок в увязке с отметками прилегающих территорий. В пределах

Инв. № подл.	Подл. и дата
Взам. инв №	Подл. и дата
Инв № дубл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист	9
					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ	

искусственных покрытий и зон озеленения выполняются корыта в соответствии с конструктивными разрезами и пояснениями по озеленению.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей сечением рельефа через 0,1м с учетом:

Природных условий

Строительных и технологических требований

Размещения транспортных путей

Условий организации стока поверхностных вод

Минимального объема земляных работ.

Дорожное покрытие подъездов, мощение пешеходных путей и хозяйственно-бытовых площадок участка, выполнено твердым с учетом организованного сбора и удаления поверхностного водостока с территории комплексного благоустройства (включая грунтово-травяные площадки).

Атмосферные воды с поверхности пешеходных дорожек и детских игровых и спортивных площадок направляются в сторону проектируемых проездов.

Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации.

Продольные и поперечные уклоны запроектированы в пределах допустимых норм, в соответствии с СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

ж) описание решений по благоустройству территории;

В рамках освоения данной территории в границы благоустройства входит земельный участок с КН 61:44:0020202:1348 и часть земельного участка с КН 61:44:0020202:1070, включающие объекты и территории, необходимые для полноценного функционирования проектируемого жилого дома, на которых расположены - подъездные пути (улицы местного значения), пожарные проезды и участки.

Проектом предусмотрены следующие решения по благоустройству территории:

- покрытие проездов и плоскостных автостоянок запроектировано асфальтобетонным;
- покрытие тротуаров запроектировано плиточное;
- дворы запроектированы «без машин», с доступом спецтранспорта по тротуарам с возможностью проезда машин с укрепленным плиточным покрытием;
- велодорожки запроектированы из цветного асфальтобетона;
- площадки для занятия физкультурой запроектированы с резиновым покрытием;
- детские площадки запроектированы из гальки;

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение придомового пространства жилых домов, предусмотрены площадки для игр детей, занятий физкультурой, отдыха взрослых и хозяйственных целей. Физкультурные,

Инв. № подл.	Подл. и дата
Взам. инв№	Инв№ дубл.
Подл. и дата	Подл. и дата
Инв. № подл	Подл. и дата

детские и площадки для отдыха взрослых оборудованы малыми архитектурными формами для соответствующих видов деятельности.

Озеленение деревьями и кустарниками проводится с учетом климатических условий. В основу проекта озеленения территории легли функциональные и художественные задачи, с созданием искусственных геопластичных форм и высоких клумб для высадки деревьев. Создаются посадки зеленых насаждений вдоль тротуаров и вокруг детских площадок. Проектом предусмотрено озеленение кровель над подземными автостоянками с посадками деревьев.

Благоустройство территории выполнено с учетом обеспечения доступной среды жизнедеятельности для маломобильных граждан.

Проектом предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание. Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, автостоянками.

При устройстве съездов их продольный уклон выполнен не более 1:20 (5%), в соответствии с п.5.1.8. СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Перепад высот между нижней гранью съезда и проезжей частью не превышает 0,005 м. Высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок следует принять не менее 0,05 м.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках на основных путях движения принята не менее 2 м.

В соответствии с проектом планировки территории (постановление администрации №272 от 10.04.2023 г.) расчетное количество населения на рассматриваемой территории принято из расчета 30 м² на человека.

Для Литера 10 корпус 1 население составит:

$8202,00/30 = 273$ человек, где

- 8202,00 – общая площадь квартир Литер 10 корпус 1;

Для Литера 10 корпус 2 население составит:

$18361,20/30 = 612$ человек, где

- 18361,20 – общая площадь квартир Литер 10 корпус 2;

Итого для Литера 10 корпус 1 и корпус 2 население составит:

$273+612 = 885$ человек.

Расчет площадок.

В соответствии с п.6 статьи 25 ПЗЗ города Ростова-на-Дону, в редакции от 25.10.2022 года, минимальная площадь площадок благоустройства на земельных участках для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, составляет 10% от площади земельного участка. Площадь проектируемого земельного участка 12138,00 кв. м, соответственно минимальная площадь площадок благоустройства для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна составлять не менее 1213,80 кв.м.

Наименование площадки	Площадь участка, кв.м	Количество, кв.м	
		Нормативное*	Проектное
Для игр детей	1213,80	354	473

Инв. № подл.	Подл. и дата
Взам. инв №	Инв № дубл.
Подл. и дата	Подл. и дата

Для отдыха взрослых		89	129
Для занятий физкультурой		443	623

* С учетом требований Таблица 8.1 – «Удельные площади элементов благоустройства жилого микрорайона» СП 476.1325800.2020.

Проектом принято 1225 кв.м площадок благоустройства, что составляет 10,1% площади участка и соответствует нормативам.

Расстояния от площадок приняты согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 и составляют не менее 10 м. Площадки для занятий физкультурой предусмотрены с наименьшими шумовыми характеристиками, такие как настольный теннис, воркаут, уличные тренажеры.

Расчет количества контейнеров бытовых отходов.

В соответствии с «Нормативами накопления твердых коммунальных отходов на территории Ростовской области» постановление министерства ЖКХ Ростовской области (с изменениями по 26.11.2021), количество твердых бытовых отходов на 1 человека проживающего в многоквартирном жилом доме, составляет 3,03 м³/год, следовательно для литера 10 корпус 1 и 2 с населением 664 человек требуется:

$$885 \times 3,03 / 365 = 7,3 \text{ м}^3/\text{сутки}$$

В соответствии с «Методическими рекомендациями для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов», постановление министерства природных ресурсов и экологии РФ от 26.10.2020 N 05-25-53/28263, на территории приняты контейнеры емкостью 1,2 куб.м, который выгружается с помощью мусоровозов.

Проектом предусмотрено размещение в границах дополнительного благоустройства площадки из 5 контейнеров в непосредственной близости от жилых домов на расстоянии не более 100 м и не менее 20 м. С целью предотвращения на территории массового скопления птиц, все контейнеры выполнены с крышками, удобными для открывания и транспортировки контейнеров.

Расчет количества парковочных мест.

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 2.3. статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, для жилых домов уровня комфорта «Стандарт», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) составляет - 210 мест /1000 чел.

Для жильцов Литера 10 корпус 1 требуется:

$$273 \times 210 / 1000 = 57 \text{ мест для постоянного хранения автотранспорта, где}$$

Инф. № подп.	Подп. и дата
Взам. инф№	Инф№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист	12
					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ	

273 – количество человек Литера 10 корпус 1;

Для жильцов Литера 10 корпус 2 требуется:

$612 \times 210 / 1000 = 129$ мест для постоянного хранения автотранспорта, где

612 – количество человек Литера 10 корпус 2;

Итого для Литера 10 корпус 1 и корпус 2 требуется мест для постоянного хранения автотранспорта:

$57+129 = 186$ мест.

Проектом предусмотрено размещение 110 машиномест в подземной автостоянке Литера 10 корпус 3 и 76 место в многоуровневой автостоянке литер 12 в соответствии с проектом планировки территории (постановление администрации №272 от 10.04.2023 г.), в радиусе пешеходной доступности не более 800 метров.

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п. 2.8 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, для жилых домов уровня комфорта «Стандарт», характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей составляют в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) 45 мест/1000 жителей, где для Литера 10 необходимо:

$885 \times 45 / 1000 = 40$ машиномест.

Проектом предусмотрено 40 машиномест в границах благоустройства, на плоскостных автостоянках вдоль улиц и дорог, на земельном участке с видом разрешенного использования улично-дорожная сеть (в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным постановлением правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023г.).

В соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка и п.2.10 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Ростовского городской Думой 6 созыва решением № 605, в редакции от 22.02.2022, 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, для офисных зданий и помещений (расположенных во встроенных помещениях жилых домов) составляют:

Инф. № подл.	Подл. и дата	Взам. инф№	Инф№ дубл.	Наименование ОКС		Общая площадь офисных помещений	Расчетные параметры	Временные автостоянки	
				Необходимо по расчету	Принято проектом				
				Литер 10 корпус 1, в том числе:		525,30		13	13
				3.2.3 - Оказание услуг связи (отделение связи, офис телефонного оператора)		100,00	1 место на 200 м ² общей	1	1

			площади		
3.3 - Объекты коммунально-бытового обслуживания (солярий)	50,00	1 место на 10 м ² общей площади	5	5	
4.1 - Деловое управление (размещения органов управления производством, торговлей)	255,3	1 место на 50 м ² общей площади	5	5	
4.4 - Магазины (магазин продовольственных товаров)	120,00	1 место на 60 м ² общей площади	2	2	
Литер 10 корпус 2	2154,20		32	32	
3.2.2 - Оказание социальной помощи населению (действия в сфере социального обслуживания по оказанию постоянной, периодической, разовой помощи, в том числе срочной помощи, гражданину в целях улучшения условий его жизнедеятельности)	864,20	1 место на 200 м ² общей площади	4	4	
3.3 - Объекты коммунально-бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские (3 раб мест)	130,00	1 место на 1 рабочее место приемщика	3	3	
4.1 - Деловое управление (помещения обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность)	900,00	1 место на 50 м ² общей площади	18	18	
4.2 - Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров продовольственной группы	130,00	1 место на 40 м ² общей площади	3	3	
4.4 - Магазины (непродовольственный магазин товаров первой необходимости)	130,00	1 место на 30 м ² общей площади	4	4	
Итого	2679,50		45	45	

Согласно, п. 5.2.1 СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на всех стоянках (парковках) общего

Инф. № подл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
					14

пользования около жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа, где на стоянках до 100 – 5% мест с габаритами по 5.2.4.

Следовательно,

$$40 \times 10\% + 45 \times 10\% = 9 \text{ машиномест (в том числе 4(5%) машиноместа с габаритами по 5.2.4)}$$

Для жилой застройки, на земельный участок которой запрещен проезд транспортных средств, за исключением автомобилей и специальной техники оперативных служб, допускается увеличивать расстояние от подъездов жилых зданий до стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, до 200 м.

Всего проектом предусмотрено 271 парковочное место, в том числе:

- 186 парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов жилых домов, в подземной автостоянке Литера 10 корпус 3 110 машиномест и 76 место в многоуровневой автостоянке Литер 12;

- 40 парковочных мест для легковых автомобилей посетителей МКД, на открытых площадках в карманах улиц и дорог (в том числе 4 места для маломобильных групп населения);

- 45 парковочных мест для временного хранения автомобилей, требуемых для обслуживания встроенных помещений, 30 машиномест на открытых площадках в карманах улиц и дорог (в том числе 5 мест для маломобильных групп населения) и 15 машиномест в подземной автостоянке Литера 10 корпус 3.

Всего в границах дополнительного благоустройства предусмотрено размещение 67 м/мест, на земельном участке с видом разрешенного использования улично-дорожная сеть (в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным постановлением правительства Ростовской области №272 от 10.04.2023г.)

Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022№555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» определено АО «Региональная корпорация развития». В рамках соглашения, заключенного между АО «Региональная корпорация развития» и ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» выполнение дополнительных объемов благоустройства территории, прилегающей к жилым домам является обязательствами ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

Инб. № подл.	Подл. и дата
Инб № подл	Подл. и дата
Инб. № подл	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ	Лист
						15

Парковки в карманах улиц и дорог размещаются группами не более 10 машиномест каждая. Решения по обеспечению санитарного разрыва от зданий, сооружений до парковочных мест соответствует действующим нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В соответствии с СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования" (утв. Приказом Минстроя России от 01.08.2018 N 474/пр) (ред. от 27.12.2021) Парковки на УДС допускается предусматривать на проезжей части только для размещения легковых автомобилей. Пропускная способность не нарушена за счет обустройства парковочных карманов.

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

Проектируемый жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относится к объектам производственного назначения.

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

Проектируемый жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относится к объектам производственного назначения.

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

Проектируемый жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой не относится к объектам производственного назначения.

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

Все заложенные в проекте решения транспортной инфраструктуры и поперечные профили улиц и дорог выполнены с учетом утвержденной документации по планировке территории (постановление администрации №272 от 10.04.2023 г.). Связь с улично-дорожной сетью города осуществляется по магистральной улице регулируемого движения ул. Берберовская.

Основное движение на рассматриваемой территории осуществляется по улицам местного значения и внутридворовым проездам, которые обрамляют

Инб. № подл.	Подл. и дата
Инб. № подл.	Подл. и дата
Инб. № подл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист 16
					22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ

квартал по периметру. По ним осуществляются подъезд к подземному паркингу, к плоскостным парковкам, к входным группам жилых домов.

Подъезд к зданиям осуществляется со всех сторон. Пожарные проезды равноудалены от строений на 8-10 метров, ширина проезда 4,2 – 6,0 метров. Часть пожарных проездов выполнена в плиточном покрытии, ввиду того, что концепцией застройки было предусмотрено устройство дворов без машин и ограничение транспортного потока на территории.

Инб. № подл	Подп. и дата
Взам. инб№	Инб № дубл.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ

Лист
17

Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. “Положения о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию», утвержденного Правительством Российской Федерации № 87 от 16.02.2008
2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
4. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
5. СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов.»
6. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.»
7. СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».
8. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, решение Думы от 21.12.2018 №605 (в действующей редакции);
9. «Нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Ростов-на-Дону"», решение Думы от 25.02.2020 №817.

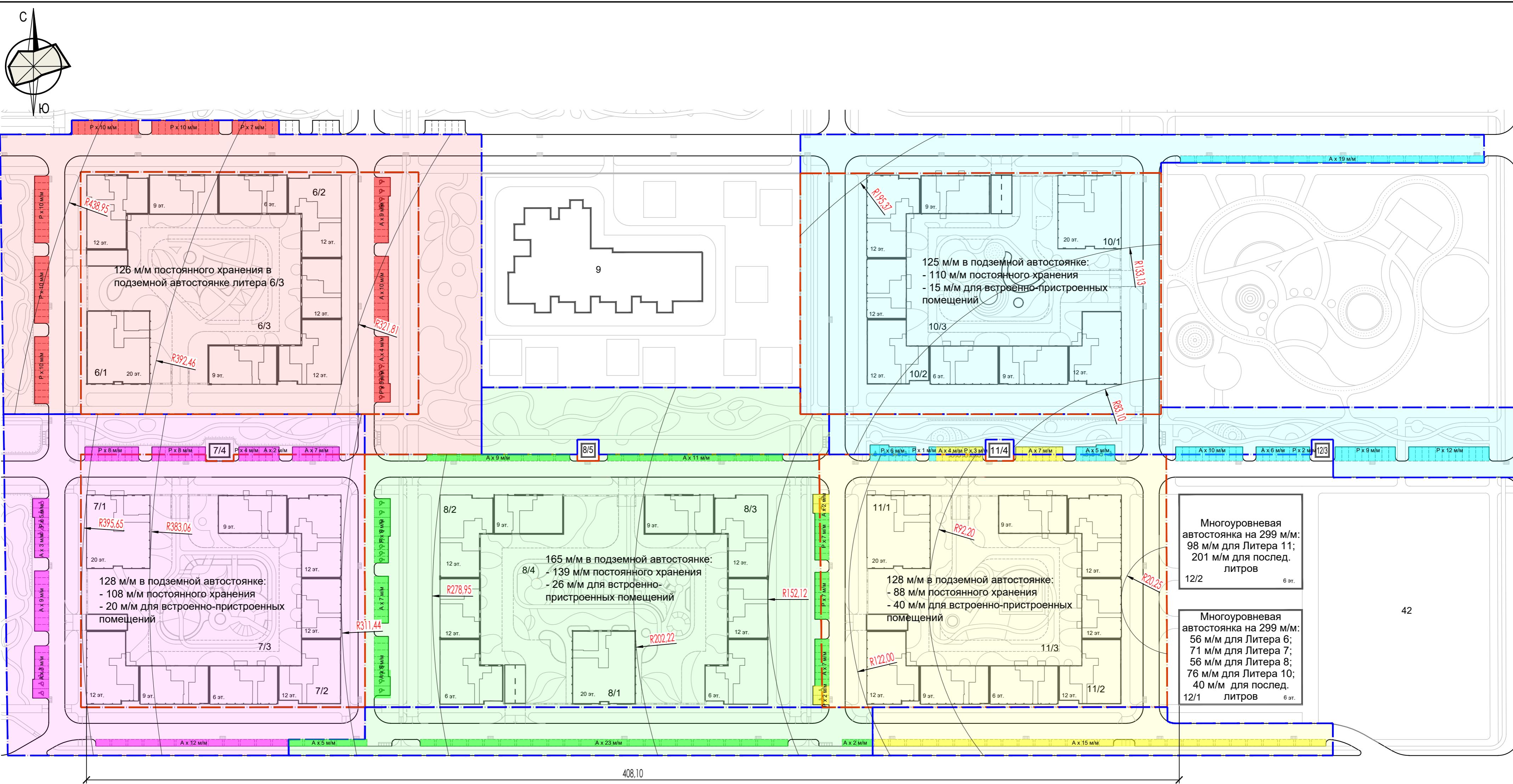
Инф. № подп.	Подп.	Подп. и дата
Инф № подп	Инф № подп.	Инф № подп.
Взам. инф №	Взам. инф №	Взам. инф №

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

22021 – 10 – ПЗ.ПЗУ

Лист

18

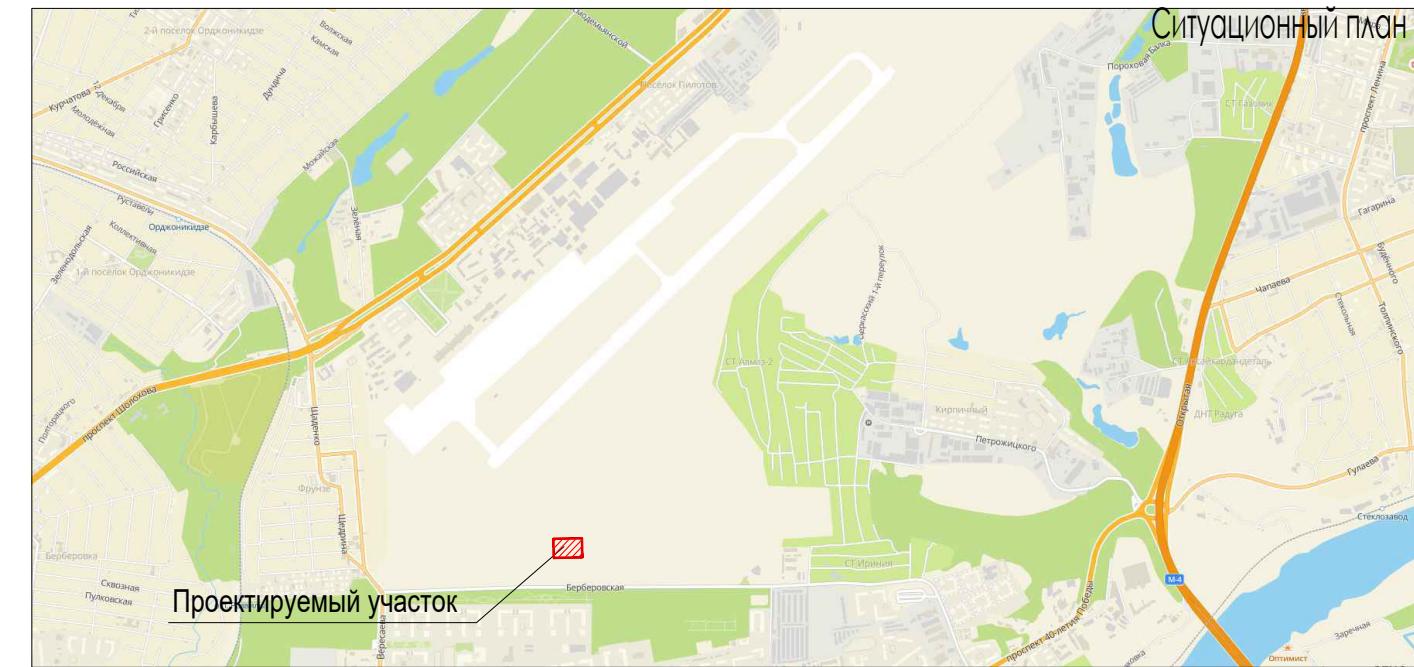


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
- Граница дополнительных работ по благоустройству
- Граница благоустройства литера 6, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литера 7, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литера 8, корпуса 1, 2, 3, 4
- Граница благоустройства литера 10, корпуса 1, 2, 3
- Граница благоустройства литера 11, корпуса 1, 2, 3
- A Гостевые автостоянки жилых домов
- P Автостоянки встроенно-пристроенных помещений

Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗЧ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
1.1	Схема застройки участка. М 1:2000	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
2.1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	План земляных масс. М 1:500	
5	План покрытий. М 1:500.	
6	Конструкции покрытий.	
7	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
7.1	Ситуационный план инженерных сетей.	
8	Схема инсоляризации помещений. М 1:500	
9	Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500	
10	Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500	



Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

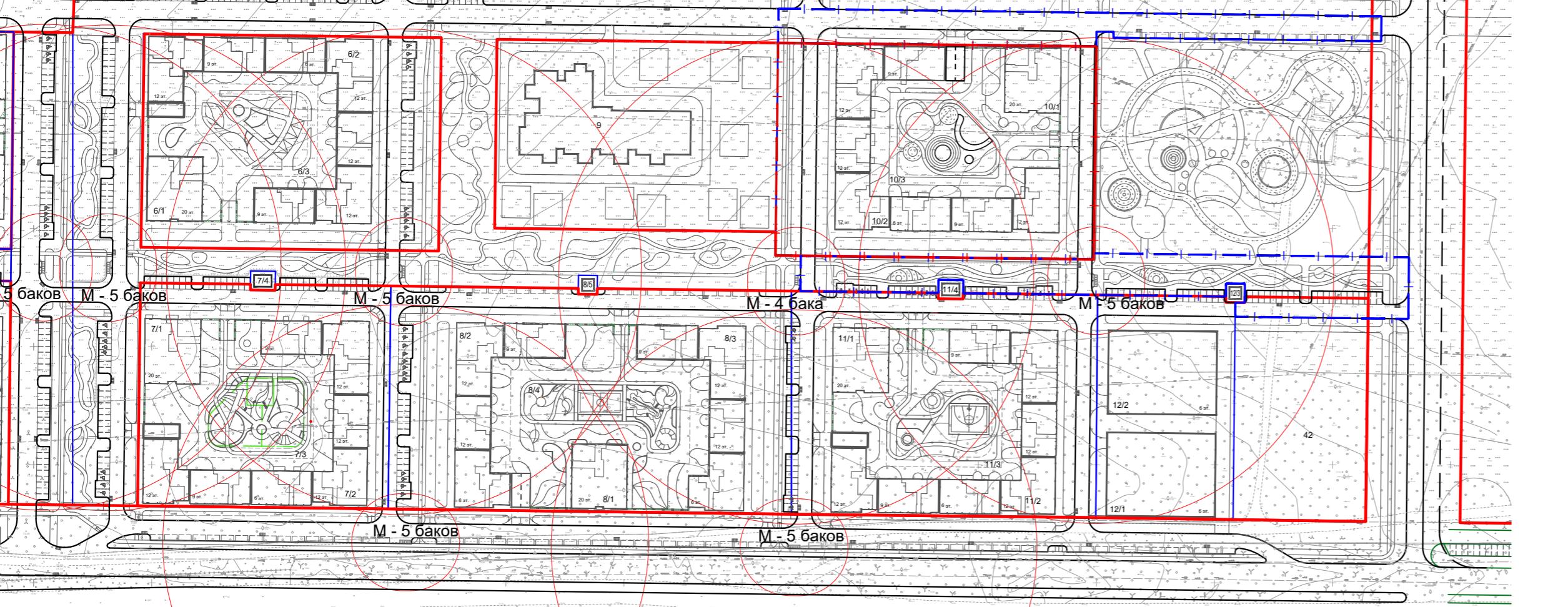
Обозначение	Наименование	Примечание
<u>Ссылочные документы</u>		
ГОСТ 17608-2017	Плиты бетонные тротуарные	
ГОСТ 6665-91	Камни бортовые железобетонные	
ГОСТ 9128-2013	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон. ТУ	
ГОСТ 8267-93	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ. ТУ	
<u>Прилагаемые документы</u>		
Приложение 1	Схема размещения автостоянок. М 1:1000	

Общие указания.

- Настоящий проект разработан на основании задания на проектирование, по договору №22021 от 07.10.2022г. «Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул.Берберовская, на территории старого аэропорта в г.Ростов-на-Дону».
- За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа зданий и сооружений, что соответствует абсолютной отметке литер 10.1, 10.2, 10.3 - 78,15 по топографической съемке.
- Проект разработан на топографической съемке М 1:500.
- Система координат местная. Система высот Балтийская 1977г.
- Перечень видов работ, для которых необходимо составлять акты освидетельствования скрытых работ:
 - разбивка осей зданий и сооружений;
 - устройство оснований для стационарных малых архитектурных форм;
 - устройство земляного полотна тротуаров, дорожек, площадок, проездов;
 - укладка растительного грунта.
- Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами, стандартами и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗАСТРОЙКЕ

Обозначение на плане	Нименование	Количество, м ²	Примечание			
			всего			
	Площадь в границах благоустройства участка	20051.87				
	Площадь участка в границах дополнительных работ по благоустройству	7913.87				
	Площадь з.у. к.н. 61:44:002020:1348 в границах участка	12138.00				
						22021 - 10 - ПЗЧ
						Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	
ГИП	Чекрыков С		08.23			Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.
ГАП	Порчелли Е		08.23			
Архитектор	Родионова Ю.		08.23			
Разработал	Блесковка Ю.		08.23			
Н.контр.	Порчелли Е.		08.23			
						Общие данные. Ситуационный план.
						ООО "АТЭК" г.Краснодар



Расчет общего количества контейнеров

Наименование ОКС	Расчетная единица/1 человек	Норматив накопления отходов	Всего в год/м³	В сутки/м³
Литер 6	675	3,03 м³/год	2045	6
Литер 7	664		2012	6
Литер 8	931		2821	8
Литер 10	885		2682	7
Литер 11	886		2685	7
ИТОГО	4041		12244	34

Приложение:

В соответствии с «Методическими рекомендациями для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов», постановление министерства природных ресурсов и экологии РФ от 26.10.2020 N 05-25-53/28263, на территории принятые контейнеры емкостью 1,2 куб.м, который выгружается с помощью мусоровозов, всего на территории необходимо предусмотреть 28 мусорных контейнеров. С целью предотвращения на территории массового скопления птиц, все контейнеры выполнены с крышками, удобными для открывания и транспортировки контейнеров.

В соответствии с п. 6 СанПин 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организаций и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", на контейнерных площадках должно размещаться не более 8 контейнеров для смешанного накопления ТКО. Проектом предусмотрено размещение в непосредственной близости от жилых домов на расстоянии не более 100 м площадки из 5 контейнеров. Итого на территории располагается 34 мусорных контейнера.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	наименование и обозначение
6/1	Жилой дом со встроенными помещениями
6/2	Жилой дом со встроенными помещениями
6/3	Подземная автостоянка
7/1	Жилой дом со встроенными помещениями
7/2	Жилой дом со встроенными помещениями
7/3	Подземная автостоянка
7/4	Трансформаторная подстанция
8/1	Жилой дом со встроенными помещениями
8/2	Жилой дом со встроенными помещениями
8/3	Жилой дом со встроенными помещениями
8/4	Подземная автостоянка
9	Детский сад
10/1	Жилой дом со встроенными помещениями
10/2	Жилой дом со встроенными помещениями
10/3	Подземная автостоянка

11/1	Жилой дом со встроенными помещениями
11/2	Жилой дом со встроенными помещениями
11/3	Подземная автостоянка
12/1	Многоуровневая автостоянка
12/2	Многоуровневая автостоянка

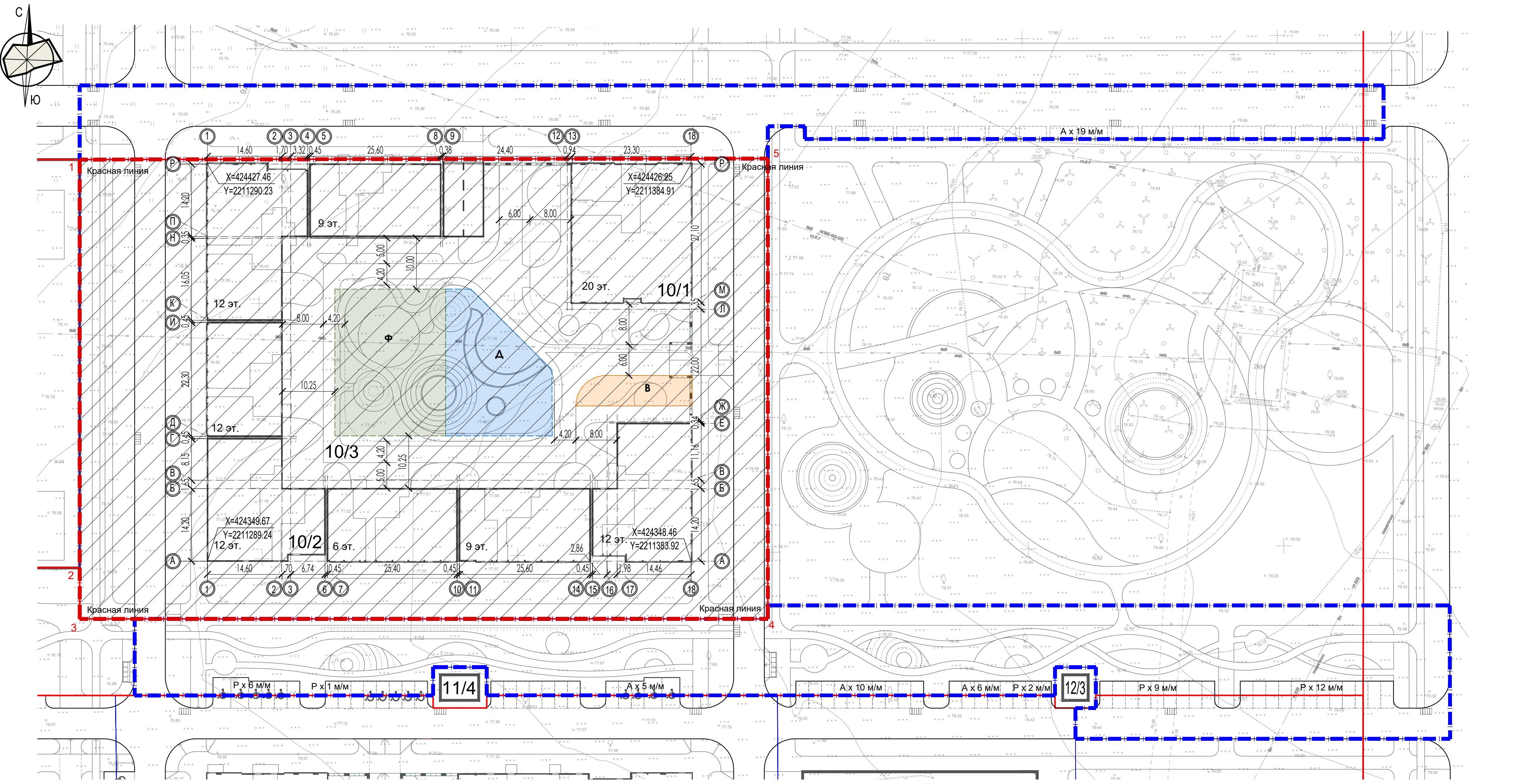
Условные обозначения:

- Кадастровые границы земельных участков
- Граница проектируемого земельного участка
- Граница дополнительных объемов работ по благоустройству*
- Красные линии

* Границы дополнительного благоустройства входят в границы Комплексного развития территории в соответствии с Постановлением Правительства РО от 27.06.2022 №555. В соответствии с Постановлением, в качестве юридического лица, осуществляющего в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализацию принятого Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» определено АО «Региональная корпорация развития».

В рамках соглашения, заключенного между АО «Региональная корпорация развития» и ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» выполнение дополнительных объемов благоустройства территории, прилегающей к жилым домам является обязательствами ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

					22021 - 10 - ПЗУ
					Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1.2.3.
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекрыков С.				08.23
ГАП	Порчелли Е.				08.23
Архитектор	Родионова Ю.				08.23
Разработал	Блесковка Ю.				08.23
Н.контр.	Порчелли Е.				08.23
					Схема застройки участка. М 1:2000
					ООО "АТЭК" г. Краснодар



Каталог координат земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	424428,65	2211265,23
2	424348,69	2211264,20
3	424338,67	2211264,10
4	424336,97	2211398,81
5	424427,14	2211399,96

ПОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

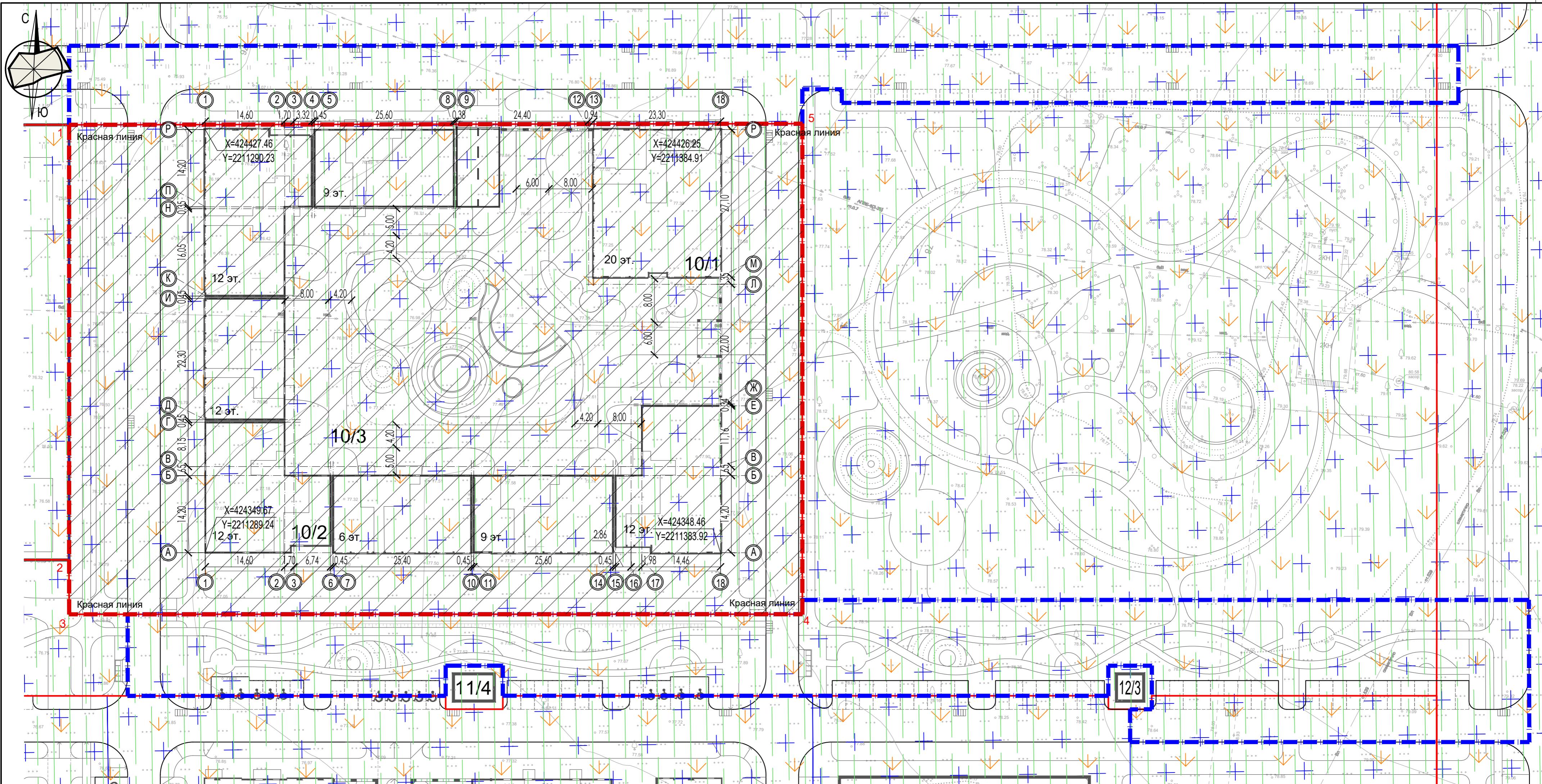
- Границы проектируемого земельного участка
 - Границы земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастровый реестр недвижимости
 - Красные линии (устанавливаемые)
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией

едомость жилых и общественных зданий и сооружений

Наименование и обозначение	Этажность	Колличество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³		
		секций	квартир	застройки здания	общая	квартир	встроенных помещений	здания	здания
Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 10									
Жилой дом	20	1	152	660,20	8202,00	525,30	12111,80	41624,20	1087,70
Жилой дом	6,9,12	7	347	2979,40	18361,20	2154,20	27680,20	105316,30	8788,70
Подземная автостоянка				140,20			5104,80	11549,60	10881,10
Монолитный парапет				38,53					
Расчет площадок									
Наименование площадок	м ² /чел	Колличество, м ²			Примечание				
		Нормативное	Принятое						
Игры детей	885	354		473					
Отдыха взрослых		89		129					
Занятия физкультурой		443		623					
Расчет автостоянок									
Наименование автостоянок	м ² /чел	Колличество, м/мест			Примечание				
		Нормативное	Принятое						
Гостевые автостоянки	885	40		40	45 м/м на 1000 чел.				
Стоянки постоянного хранения		186		186					
Стоянки встроенно-пристроенных помещений		45		45					

				22021 - 10 - ПЗУ
				Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовской на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями коммерческого назначения.
План	Листок	Подпись	Дата	и подпись архитектора. Лист 10, карта № 1.2.2

Лист	Ндок.	Подпись	Дата	и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.		
				Стадия	Лист	Ли
Чекрыжов С			08.23	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.	P	2
Порчелли Е			08.23			
Родионова Ю.			08.23			
Близковка Ю.			08.23	Разбивочный план. М 1:500		ООО "АТЭК" г.Краснодар



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемого земельного участка
- Границы земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастровый реестр недвижимости
- Красные линии
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- Приаэродромные территории аэропортов "Батайск", "Ростов-на-Дону(Центральный)", "Ростов-на-Дону "Северный".
- Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.
- Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений.

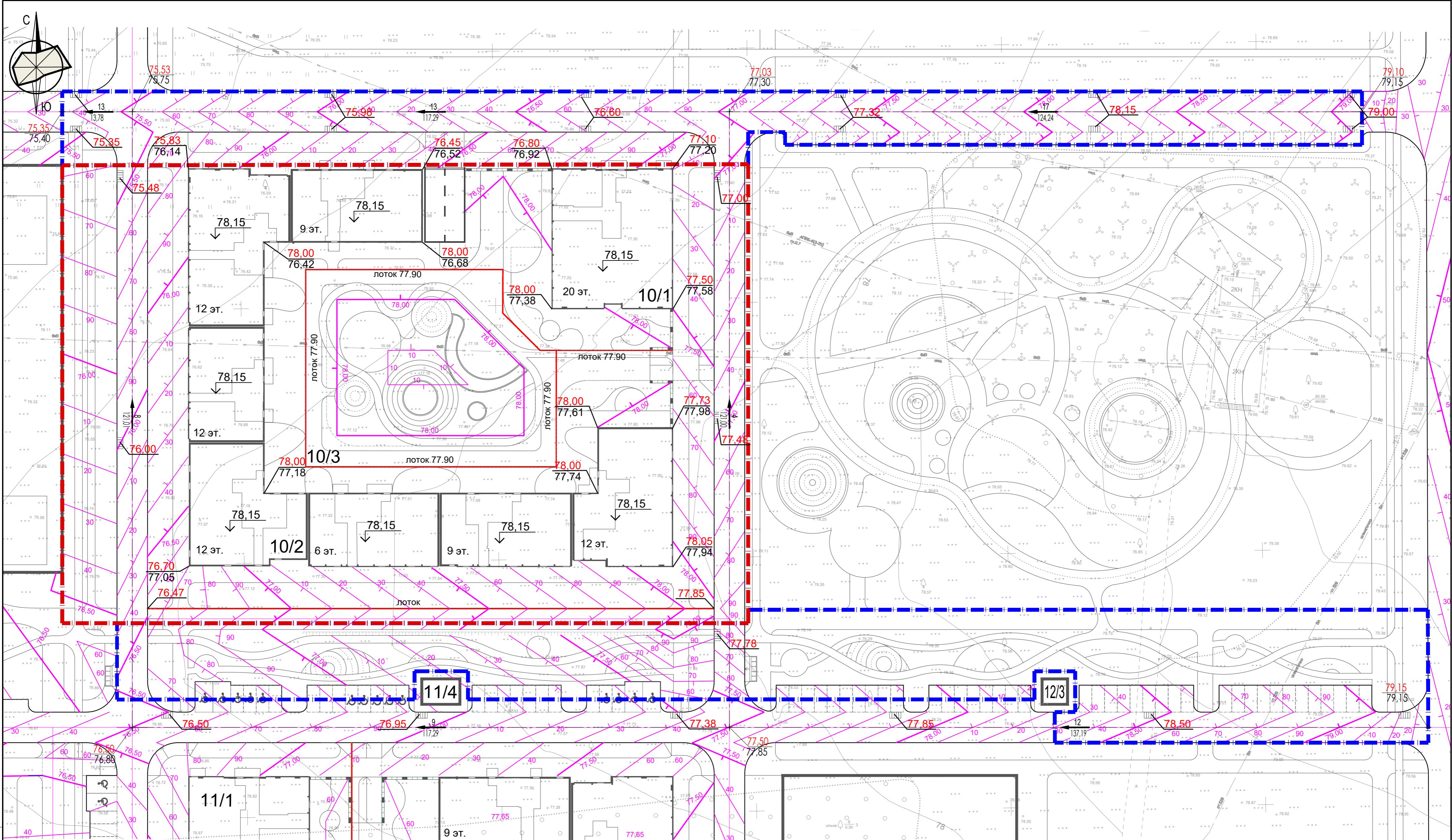
Каталог координат земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	424428,65	2211265,23
2	424348,69	2211264,20
3	424338,67	2211264,10
4	424336,97	2211398,81
5	424427,14	2211399,96

22021 - 10 - ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Чекрыков С	<i>Сергей</i>			08.23	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.		
ГАП	Порчелли Е	<i>Порчелли</i>			08.23			
Архитектор	Родионова Ю.	<i>Ю.Родионова</i>			08.23			
Разработал	Близккова Ю.	<i>Ю.Близккова</i>			08.23	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500		
Н.контр.	Порчелли Е.	<i>Порчелли</i>			08.23	ООО "АТЭК" г.Краснодар		



Условные обозначения и изображения

- 111.10 Проектная отметка
 111.10 Существующая отметка
 40.25 Абсолютная отметка 0.000 зданий
 111.10 Дождеприемная решетка ливневой канализации с абсолютной отметкой

Примечания:

1. Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка путем создания уклонов к проектируемым лоткам и колодцам ливневой канализации.

2021 - 10 - ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

Изм.	Кол.ч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекрыков С	<i>Сергей</i>			08.23
ГАП	Порчелли Е	<i>Студент</i>			08.23
Архитектор	Родионова Ю.	<i>Юлия</i>			08.23
Разработал	Блескакова Ю.	<i>Ю.Блескакова</i>			08.23
Н.контр.	Порчелли Е.	<i>Студент</i>			08.23

Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

План организации рельефа. М 1:500

ООО "АТЭК"
г. Краснодар

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах благоустройства)

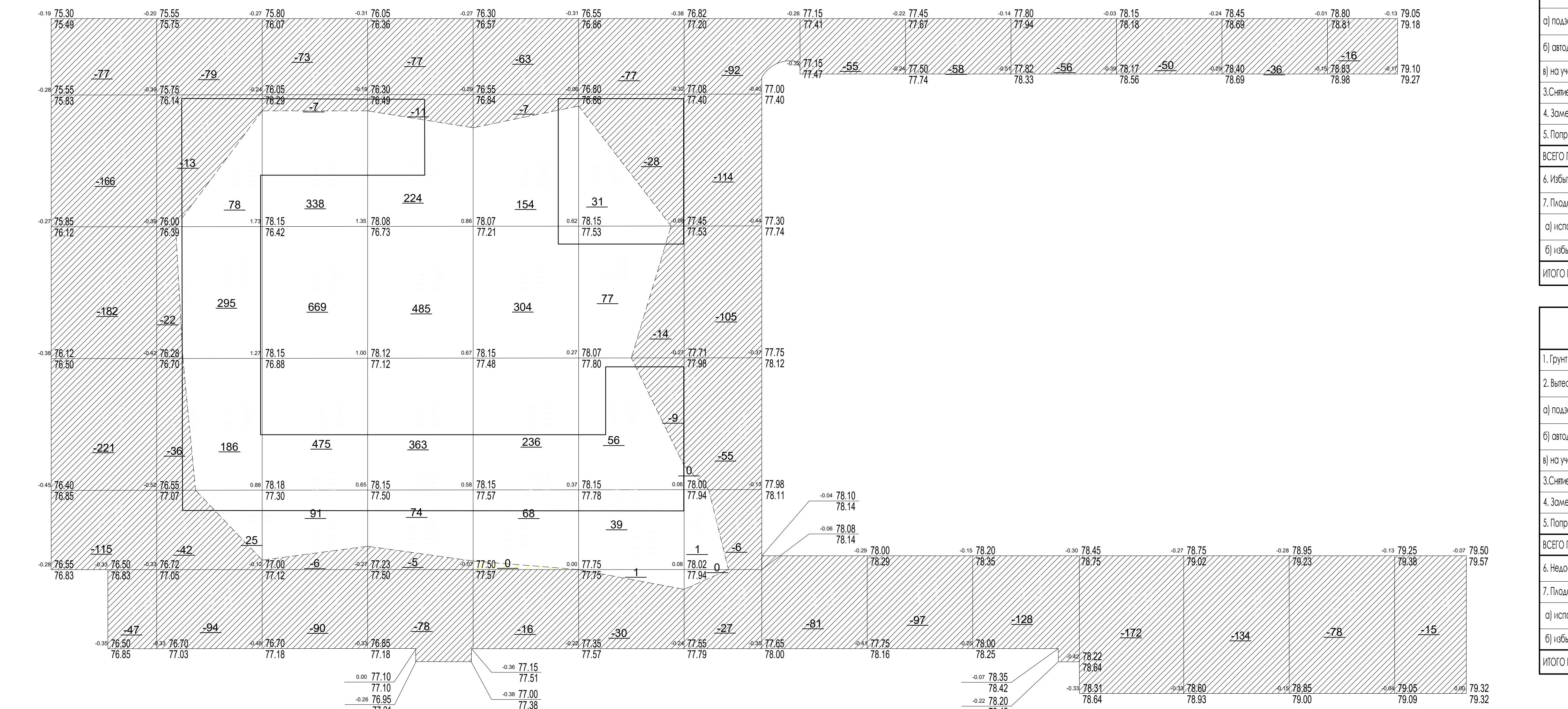
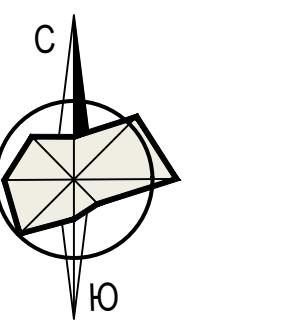
Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	4270	1973	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		34408	
а) подземных частей зданий (сооружений)		29114	
б) автомобильных покрытий, тротуаров, площадок		4360	
в) на участках озеленения		934	
3. Снятие плодородного слоя почвы h=1.8		20014	
4. Замена плодородного слоя почвы	20014		
5. Поправка на уплотнение 5%	608		
ВСЕГО ГРУНТА	24892	36381	
6. Избыток перерабатываемого грунта	11489		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		20014	
а) используемый для озеленения территории	934		
б) избыток плодородного грунта	19080		
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	56395	56395	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах доп. работ)

Наименование грунта	Количество мест		Примечание
	насыпь(+)	выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	1	1087	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		3975	
а) подземных частей зданий (сооружений)		0	
б) автомобильных покрытий, тротуаров, площадок		3717	
в) на участках озеленения		258	
3. Снятие плодородного слоя почвы h=1.8		11761	
4. Замена плодородного слоя почвы	11761		
5. Поправка на уплотнение 5%	622		
ВСЕГО ГРУНТА	12384	5062	
6. Недостаток перерабатываемого грунта		7322	
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		11761	
а) используемый для озеленения территории	258		
б) избыток плодородного грунта	11503		
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	24145	24145	

Условные обозначения.

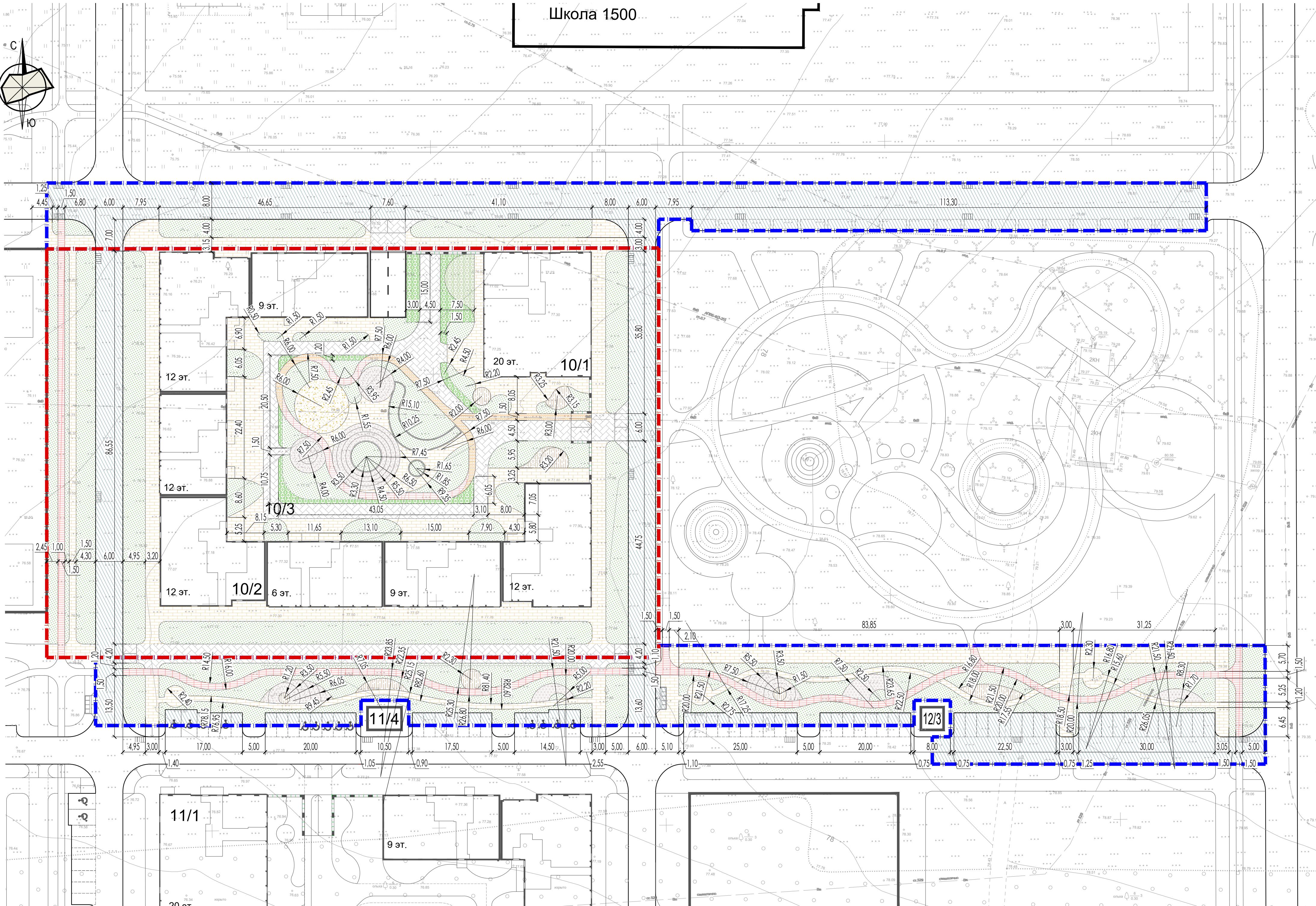
0.70	88.70	- проектные отметки
88.00		- отметки земли
		— линия нуевых работ



Примечания:
1. Существующие отметки в картограмме плана земляных масс соответствуют фактическим отметкам поверхности земли согласно топографической съемке, выполненной ООО БКиГ «Донгесервис» г. Ростов-на-Дону в 2023 году.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Чекрыков С.	08.23				Жилой дом со встроеннымами и подземной		
ГАП	Порчелли Е.	08.23				автостоянкой. Литер 10, корпус 1.2.3.		
Архитектор	Родинская Ю.	08.23						
Разработал	Близовская Ю.	08.23						
Н.контр.	Порчелли Е.	08.23				План земляных масс. М 1:500		

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



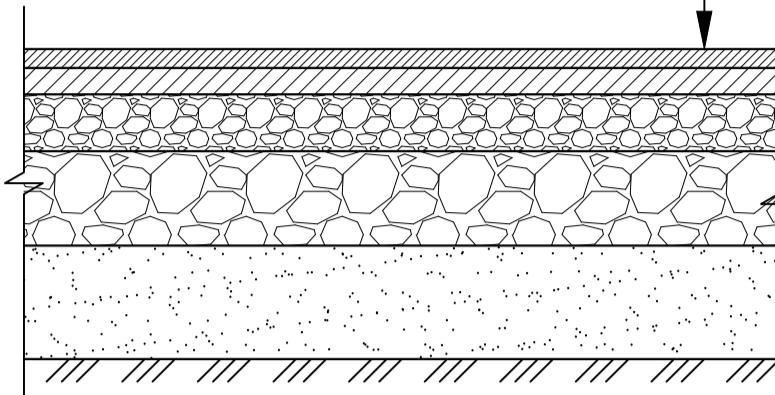
Ведомость тротуаров, проездов, площадок

Тип	Наименование грунта	Обозначение на плане	Площадь покрытий, м ²		Бордюр из бортового камня
			в границах блокустроиства	в границах доп. работ	
1	Проезды (асфальт) по грунту		1081,04	3639,71	БР-100.30.15
2	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту		389,71	203,26	
3	Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		730,67	-	
4	Тротуарная плитка по грунту		1087,08	1297,78	
5	Тротуарная плитка по стилобату		987,24	-	
6	Покрытие для велосипедных дорожек по грунту		139,38	436,52	
7	Покрытие для велосипедных дорожек по стилобату		99,29	-	
8	Покрытие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		132,42	-	
9	Площадки с резиновым покрытием по грунту		-	191,76	
10	Площадки с резиновым покрытием по стилобату		232,63	-	
11	Покрытие с галькой по грунту		-	-	
12	Покрытие с галькой по стилобату		112,36	-	
13	Покрытие из террасной доски по грунту		-	85,45	
14	Покрытие из террасной доски по стилобату		56,26	-	
15	Покрытие с песком по грунту		-	-	
16	Покрытие с песком по стилобату		-	-	
17	Сухой ручей из камней по стилобату		-	-	
18	Деревянная щепа по стилобату		10,84	-	
Всего покрытий			5058,92	5854,48	
19	Рулонный газон по грунту		2024,02	2059,39	
20	Рулонный газон по стилобату		959,67	-	
21	Газонная бетонная решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		215,19	-	
22	Газонная полизтиленовая решетка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату		61,87	-	
Итого газон			3260,75	2059,39	

22021 - 10 - ПЗУ				
Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенным помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись
ГИП	Чекрыков С	08.23		
ГАП	Порчелли Е	08.23		
Архитектор	Родионова Ю.	08.23		
Разработал	Близковка Ю.	08.23		
Н.контр.	Порчелли Е.	08.23		

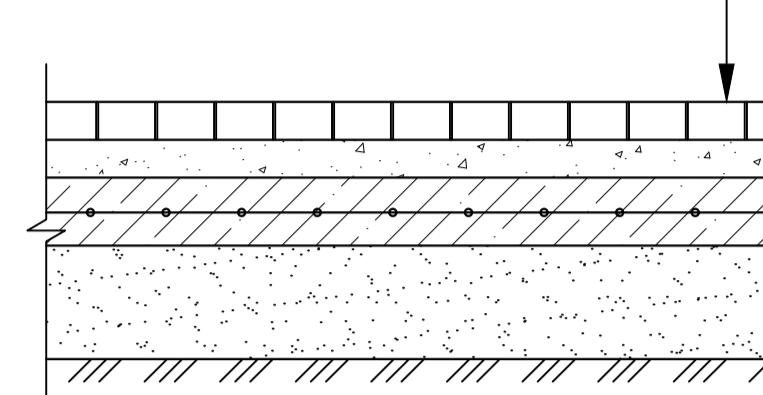
Проезды (асфальт) по грунту Тип 1

Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси ГОСТ 9128-97, тип Б марки II
h = 5cm
Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки 11, ГОСТ 9128-97
h = 7cm
Щебень разлив битума по щебню 0,8 л/м² (ф20-40) марки 600 ГОСТ 8267-93* h = 15cm
Щебень (ф40-80/70) марки 600 ГОСТ 8267-93* h = 25cm
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 30cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98



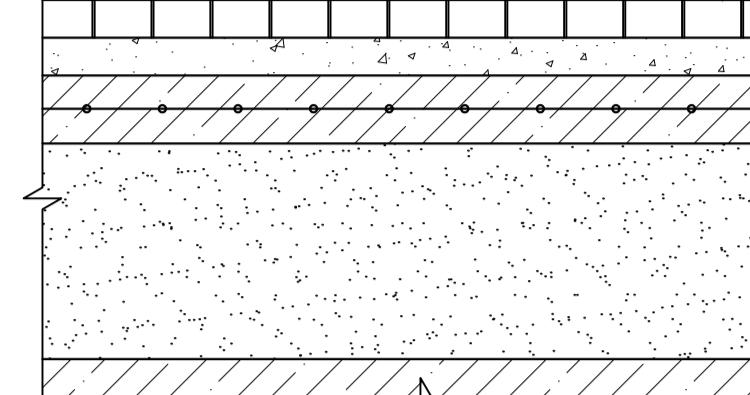
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по грунту Тип 2

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 10cm
Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 10cm
Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18cm
сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 30cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



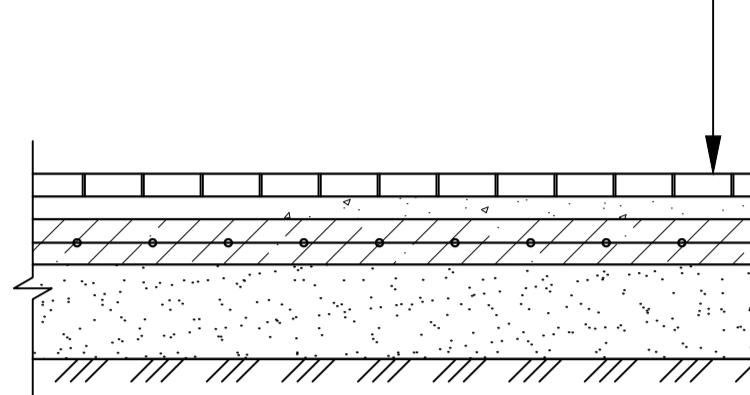
Тротуарная плитка с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 3

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 10cm
Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 10cm
Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18cm
сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 30cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



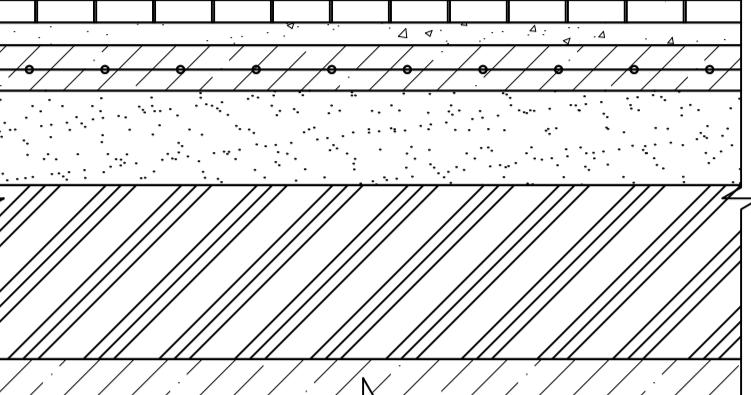
Тротуарная плитка по грунту Тип 4

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 6cm
Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6cm
Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 12cm
сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 30cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



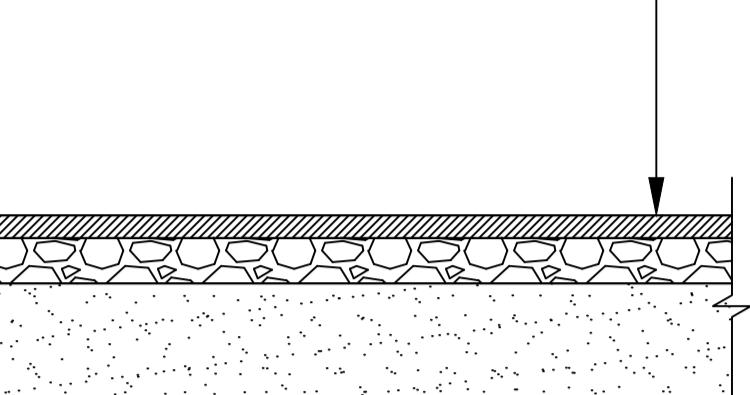
Тротуарная плитка по стилобату Тип 5

Тротуарные бетонные плиты с гранитной крошкой ГОСТ 17608-2017 h = 6cm
Цементно-песчаная смесь М300 по ТУ-400-24-114-78 h = 6cm
Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 12cm
сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 30cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



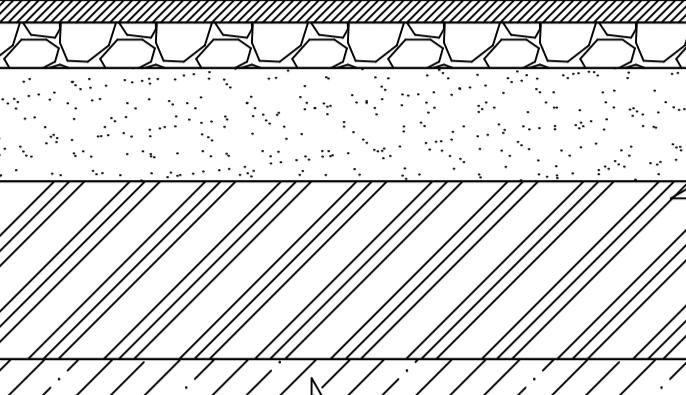
Покрытие для велосипедных дорожек по стилобату Тип 6

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвят: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97* h = 6cm
Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12cm
Песок по ГОСТ 8736-93* Кф=1н/сум h = 30cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 42 - 62cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



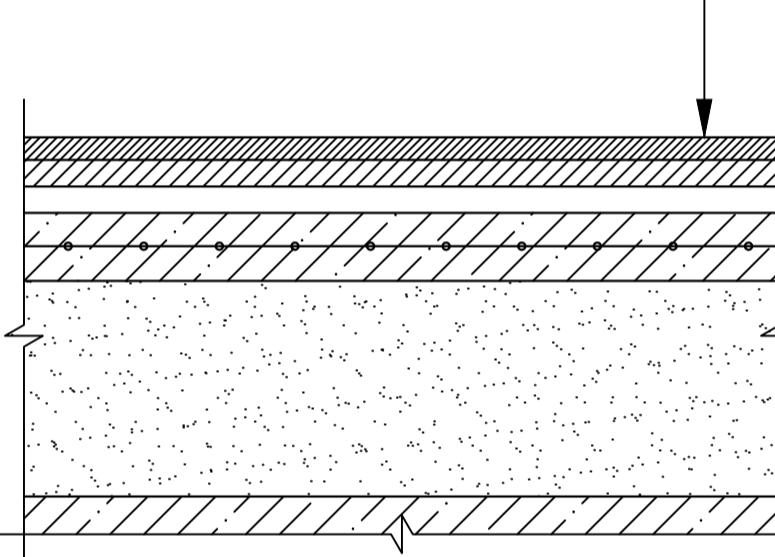
Покрытие для велосипедных дорожек по стилобату Тип 7

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвят: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97* h = 6cm
Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12cm
Песок по ГОСТ 8736-93* Кф=1н/сум h = 30cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 42 - 62cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



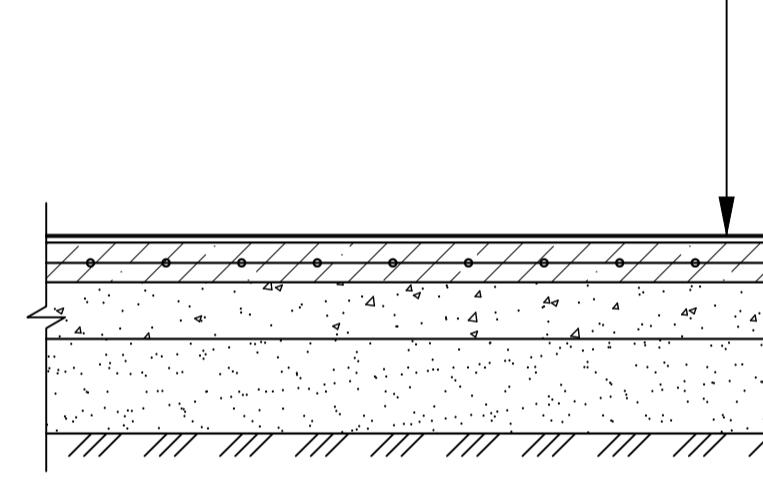
Покрытие для велосипедных дорожек с возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 8

Цветной (Покрытие Colourtex, Цвят: Natratex Salmon) асфальтобетон мелкозернистый тип В марки II ГОСТ 9128-97* h = 6cm
Асфальтобетон пористый из крупнозернистой смеси, марки 11, ГОСТ 9128-97 h = 7cm
Песок по ГОСТ 8736-93* Кф=1н/сум h = 7cm
Бетон В15 W4 F150 ГОСТ 26633-2015 h = 18cm
сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 52 - 72cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



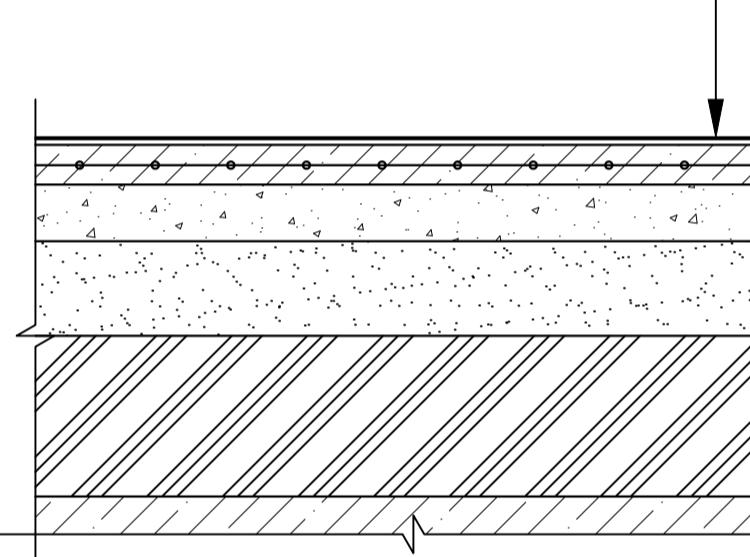
Площадки с резиновым покрытием по стилобату Тип 9

Покрытие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5cm
Покрытие из черной резиновой крошки h = 3,5cm
Праймер для бесцветного резинового покрытия
Бетон В15 по ГОСТ 26633-2012 h = 10cm
сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012
Песочно-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 15 cm
Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум h = 52 - 72cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98



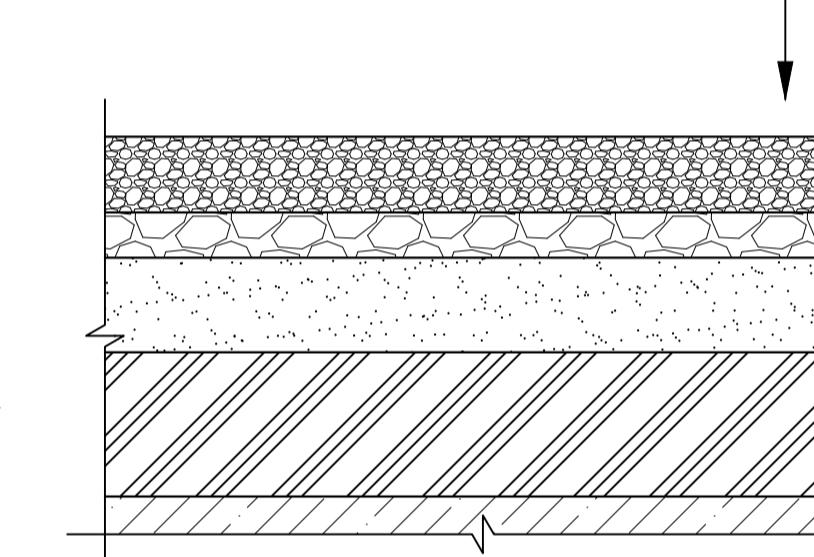
Покрытие с резиновым покрытием по грунту Тип 10

Покрытие из окрашенной резиновой крошки h = 0,5cm
Покрытие из черной резиновой крошки h = 3,5cm
Праймер для бесцветного резинового покрытия
Бетон В15 по ГОСТ 26633-2012 h = 10cm
сетка 5с 5Вр 1-200/5Вр 1-200 ГОСТ 23279-2012
Песочно-гравийная смесь ГОСТ 23735-2014 h = 15 cm
Песок по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум h = 25 cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98



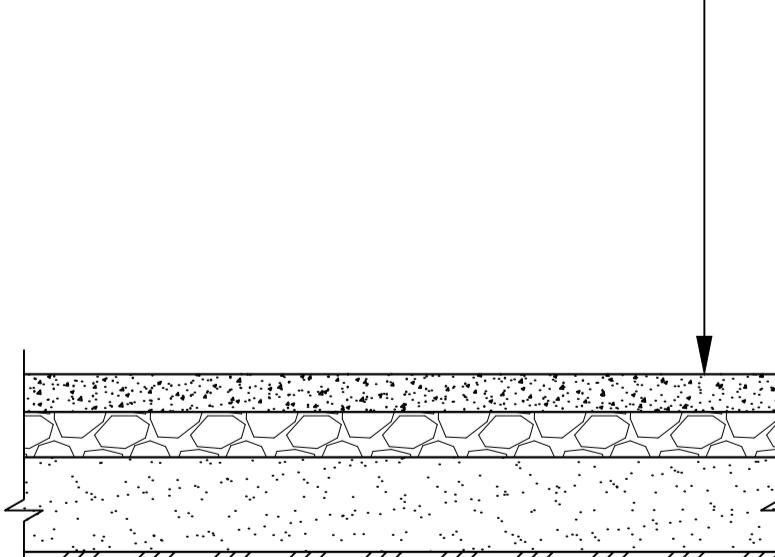
Покрытие с галькой по грунту Тип 12

Речная галька фракция 16-22 мм h = 20cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 25cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 33 - 53cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



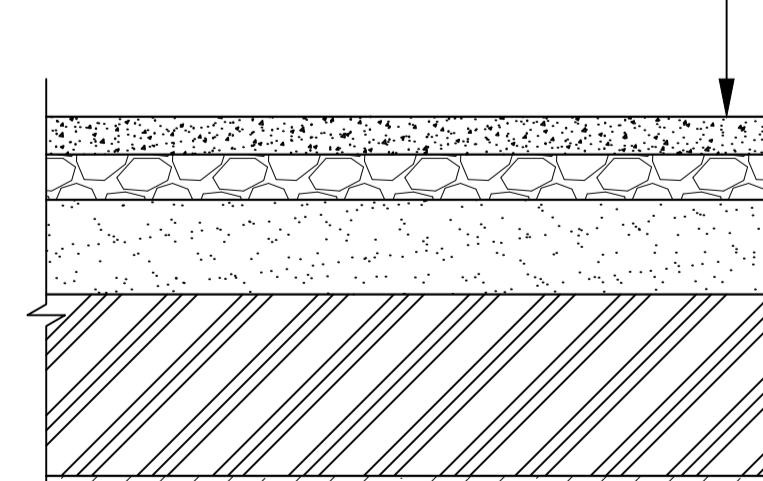
Покрытие песок по грунту Тип 15

Кварцевый песок фракция 0,2-2 h = 20cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 25cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98



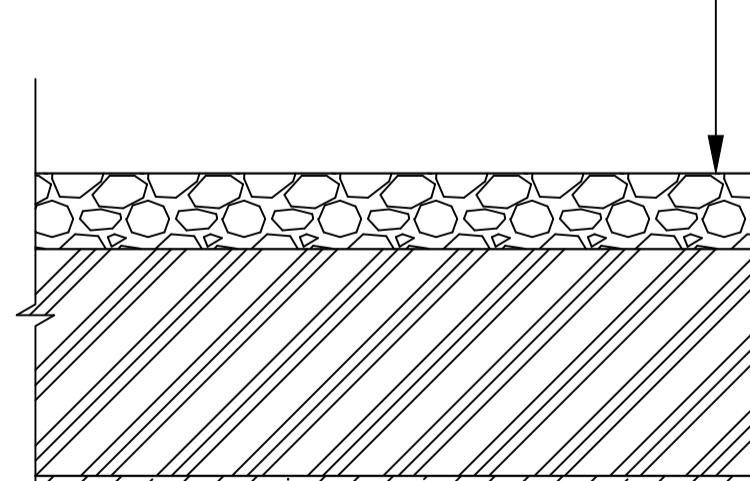
Покрытие песок по стилобату Тип 16

Кварцевый песок фракция 0,2-2 h = 20cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 25cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 33 - 53cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



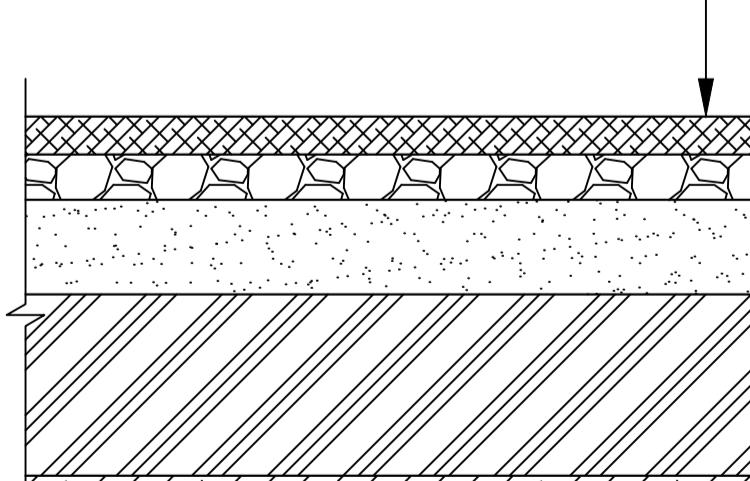
Сухой ручей из камней по стилобату Тип 17

Гладкий природный камень h = 30cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 60 - 80cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



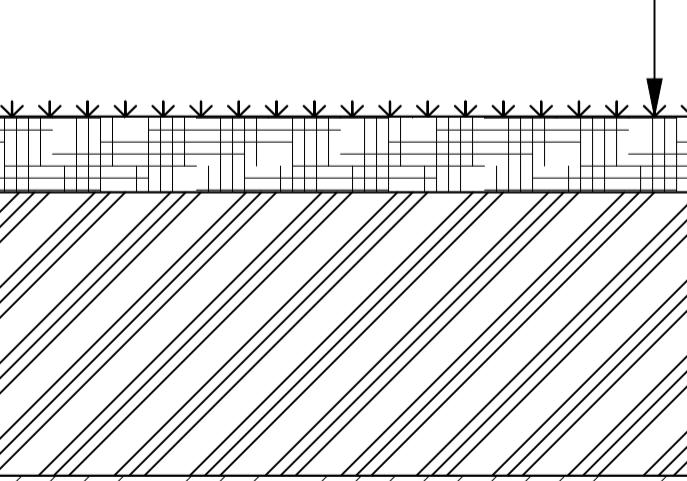
Деревянная щепа по стилобату Тип 18

Щепа древесная хвойных пород (20-40 mm) натуральная, неокрашенная h = 10cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 12cm
Геотекстиль иглопробивной 300 г/м² - 1 слой
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 Кф=1н/сум K упл. = 0,98 h = 25cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 43 - 63cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



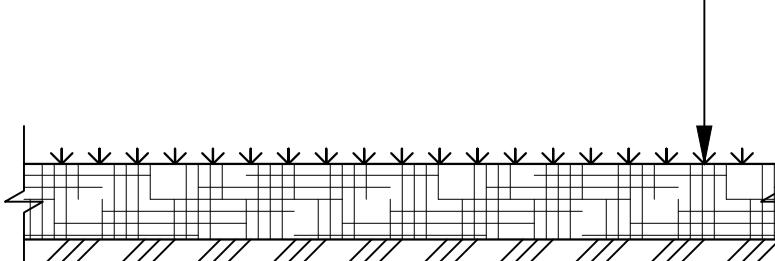
Рулонный газон по стилобату Тип 20

Натуральное рулонное газонное покрытие
Грунт растительный h = 20cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 70 - 90cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



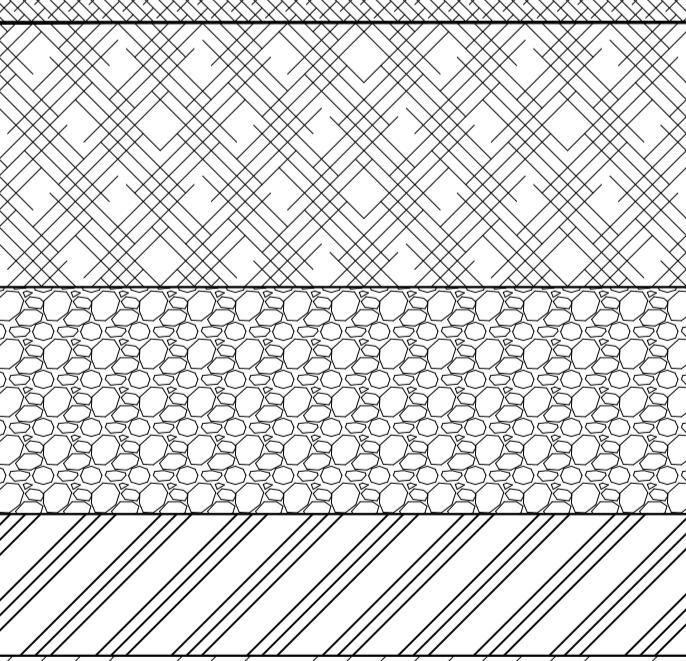
Рулонный газон по грунту Тип 19

Натуральное рулонное газонное покрытие
Грунт растительный h = 20cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98



Газонная бетонная решетка возможностью проезда пожарных машин по стилобату Тип 21

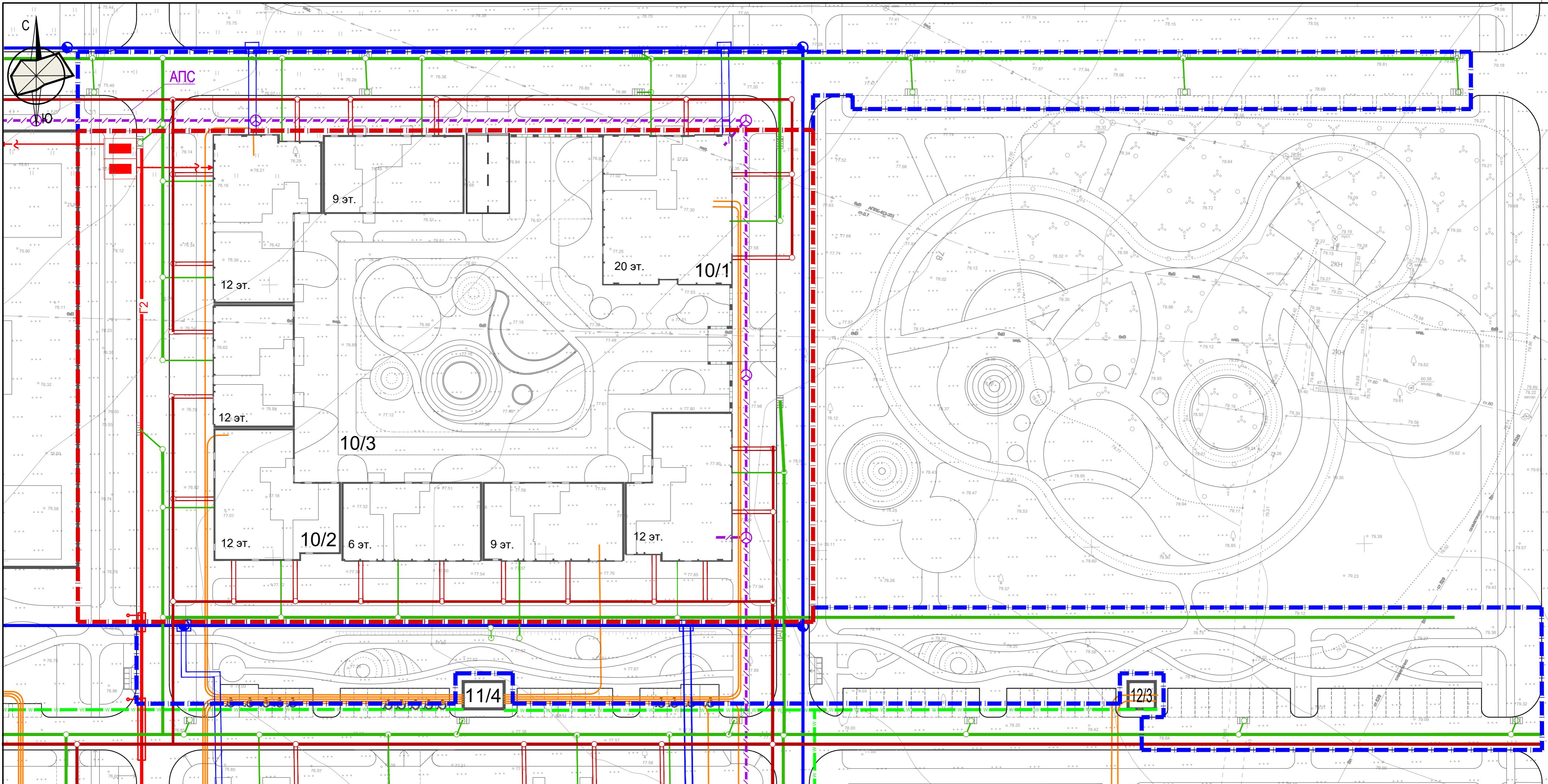
Газонная решетка ECORASTER E50 (заполняется субстратом)
Субстрат K упл. = 0,98 h=4cm
Смесь минеральных материалов (песок-75% глиняные-25%) K упл. = 0,98 h = 35cm
Щебеночная смесь С5 М400 ГОСТ 25607-2009 h = 30cm
Уплотненный грунт K упл. = 0,98 h = 16 - 36cm
Гидроизоляционные и прочие слои перекрытия по разделу АР



Изм.	Кол.ч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекрыков С				08.23
ГАП	Поречки Е				08.23
Архитектор	Родионова Ю.				08.23
Разработал	Блискова Ю.				08.23
Н.контр.	Поречки Е.				08.23
					Конструкции покрытий.
					ООО "АТЭК" г.Краснодар

2021-10-13У

Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 123.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Нименование	Примечание
Синий	Сети водоснабжения	
Красный	Сети бытовой канализации	
Зеленый	Сети ливневой канализации	
Оранжевый	Сети электроснабжения 0-4 кВ	
Зеленый	Сети электроснабжения 10 кВ	
Фиолетовый	Сети связи	
Красный	Сети газоснабжения	

2021 - 10 - ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

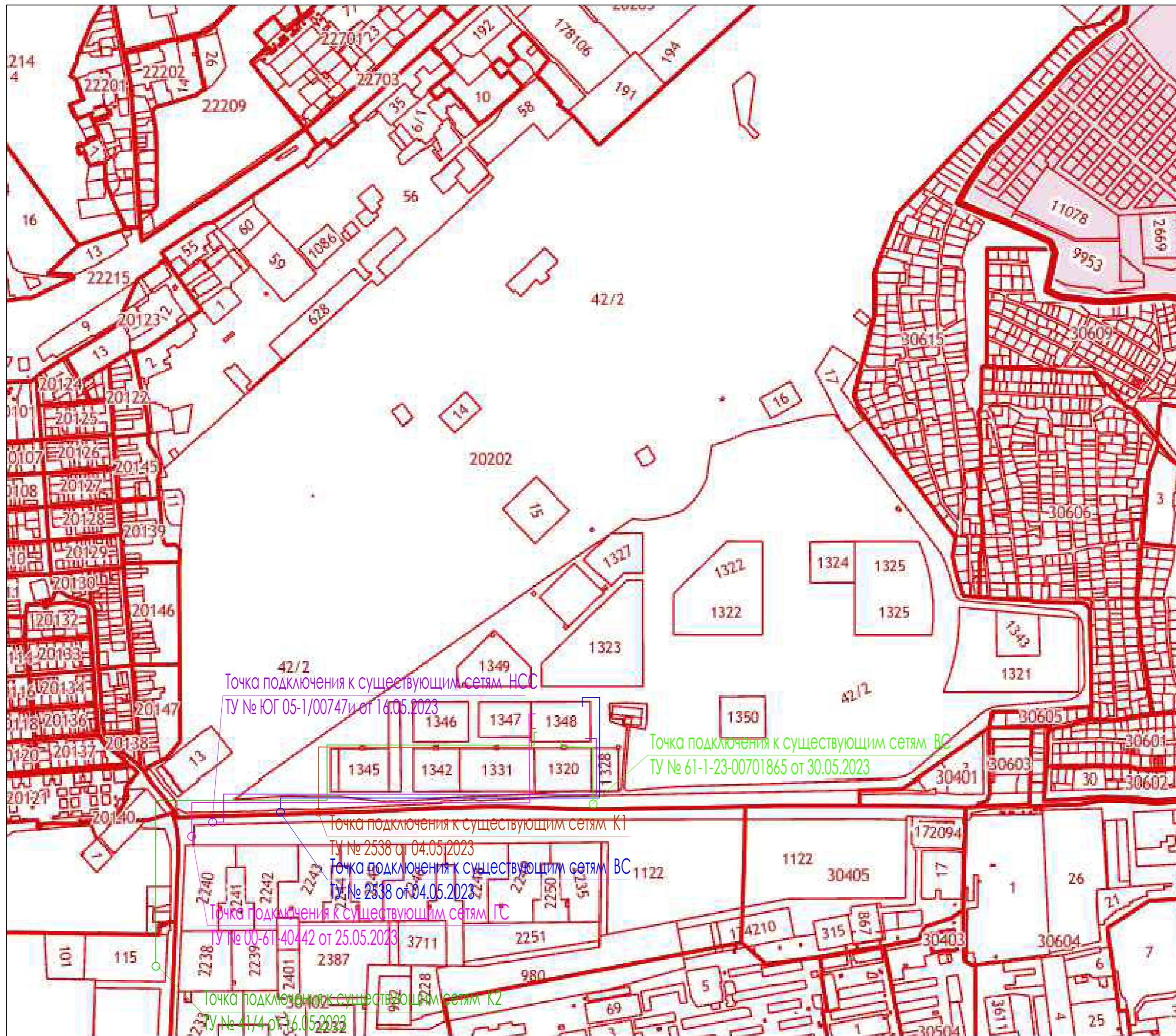
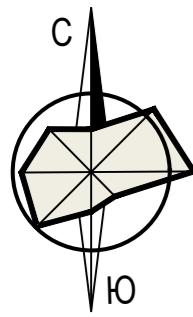
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекрыков С	<i>Сергей</i>			08.23
ГАП	Порчелли Е	<i>Станислав</i>			08.23
Архитектор	Родионова Ю.	<i>Юлия</i>			08.23
Разработал	Блескока Ю.	<i>Юрий</i>			08.23
Н.контр.	Порчелли Е.	<i>Станислав</i>			08.23

Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

П 7

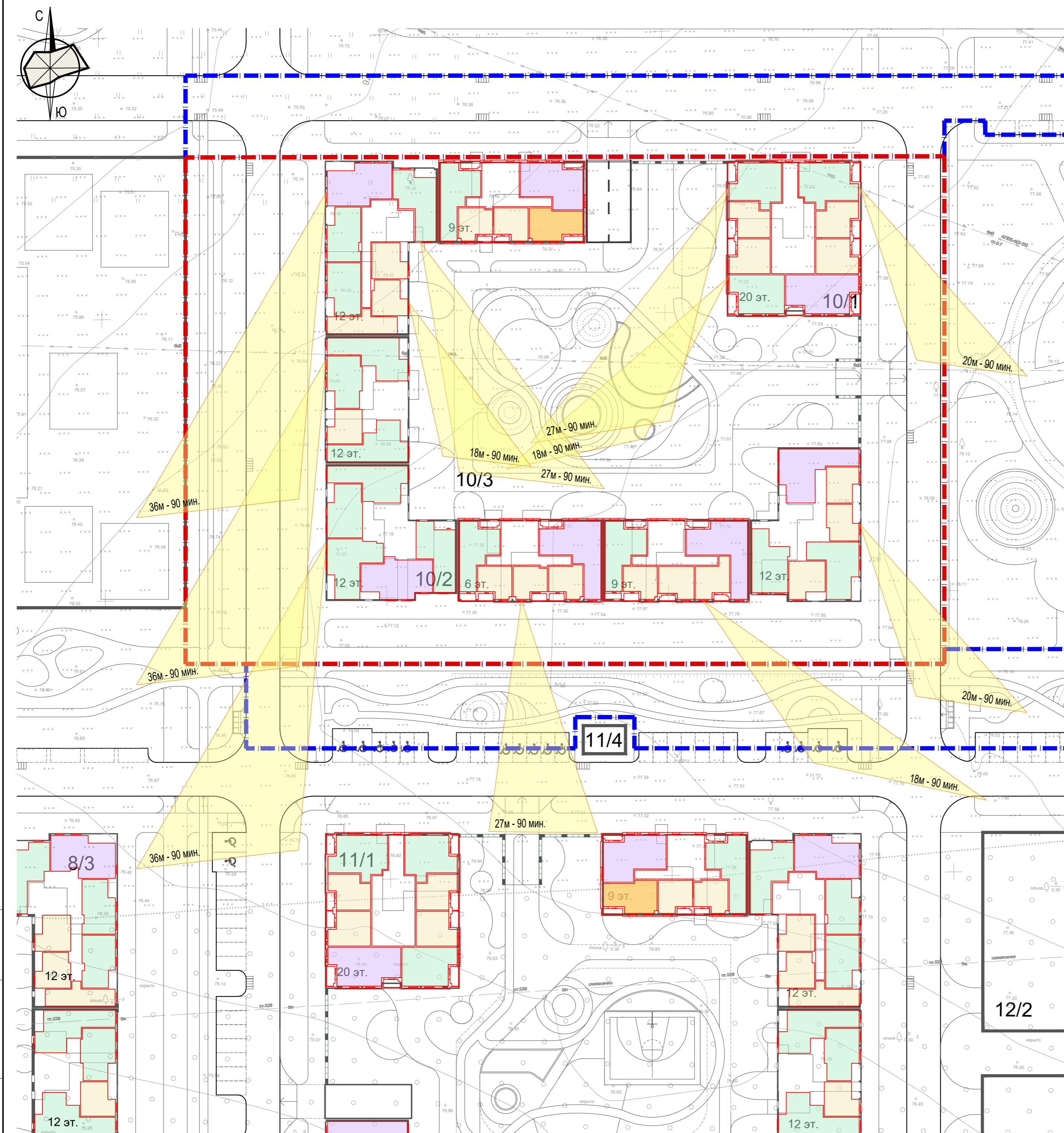
Сводный план инженерных сетей. М 1:500

ООО "АТЭК"
г.Краснодар



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

		2021 - 10 - ПЗУ			
		Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1.2.3.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекрыков С				08.23
ГАП	Порчелли Е				08.23
Архитектор	Родионова Ю.				08.23
Разработал	Близковка Ю.				08.23
Н.контр.	Порчелли Е.				08.23
Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1.2.3.				Стадия	Лист
				П	7.1
Ситуационный план инженерных сетей.				ООО "АТЭК" г.Краснодар	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Продолжительность инсоляции жилых домов
- Квартиры однокомнатные-евро
-  Квартиры однокомнатные - классические
-  Квартиры двухкомнатные-классические
-  Квартиры двухкомнатные-евро
-  Квартиры трехкомнатные-классические

22021 - 10 - ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дат
ГИП	Чекрыжов С			<i>Сергей</i>	08.2
ГАП	Порчелли Е			<i>Порчелли</i>	08.2
Архитектор	Родионова Ю.			<i>Ю. Родионова</i>	08.2
Разработал	Блесковка Ю.			<i>Ю. Блесковка</i>	08.2
Н.контр.	Порчелли Е.			<i>Порчелли</i>	08.2

Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

Схема инсолирования помещений. М
1:500

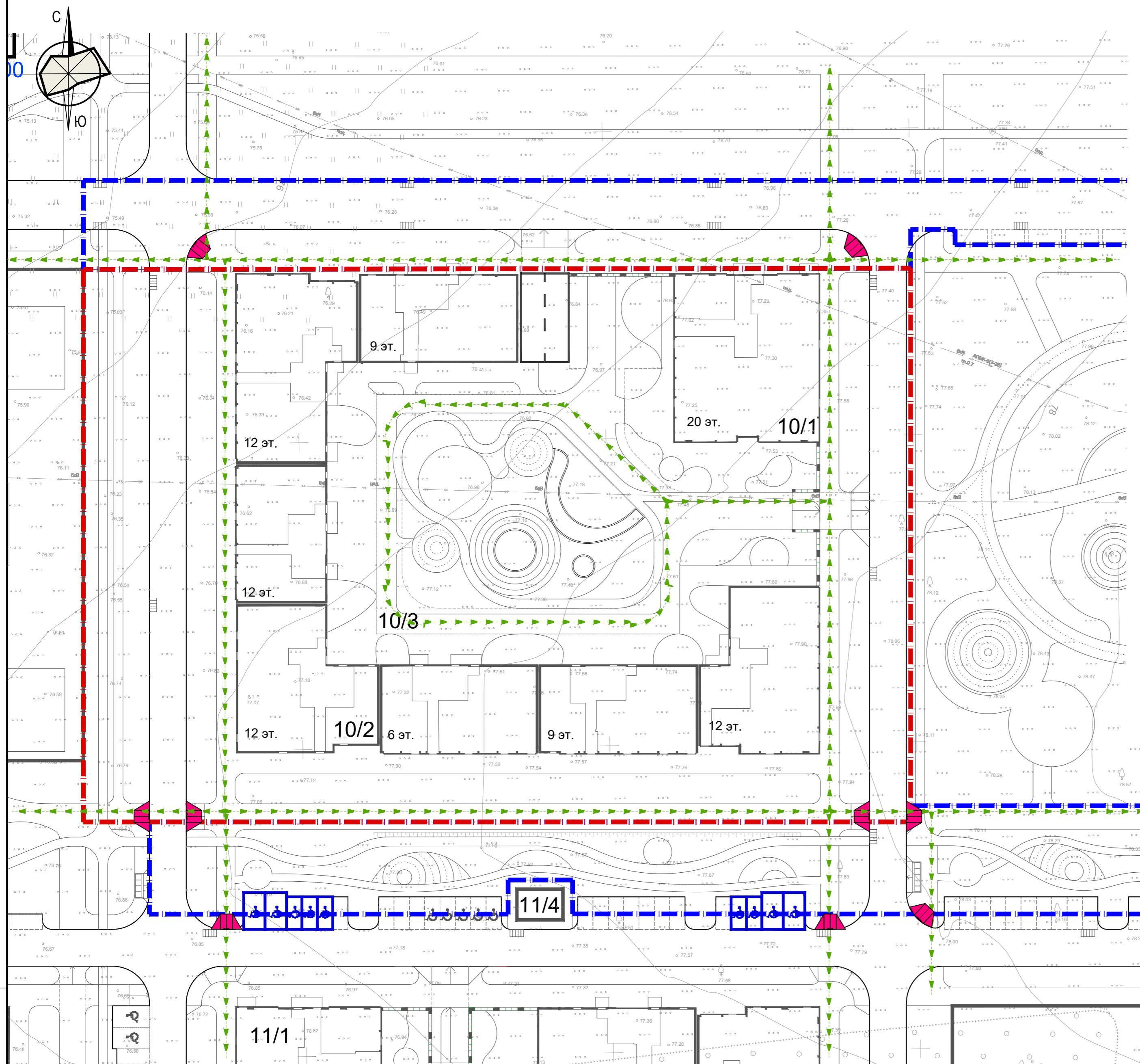
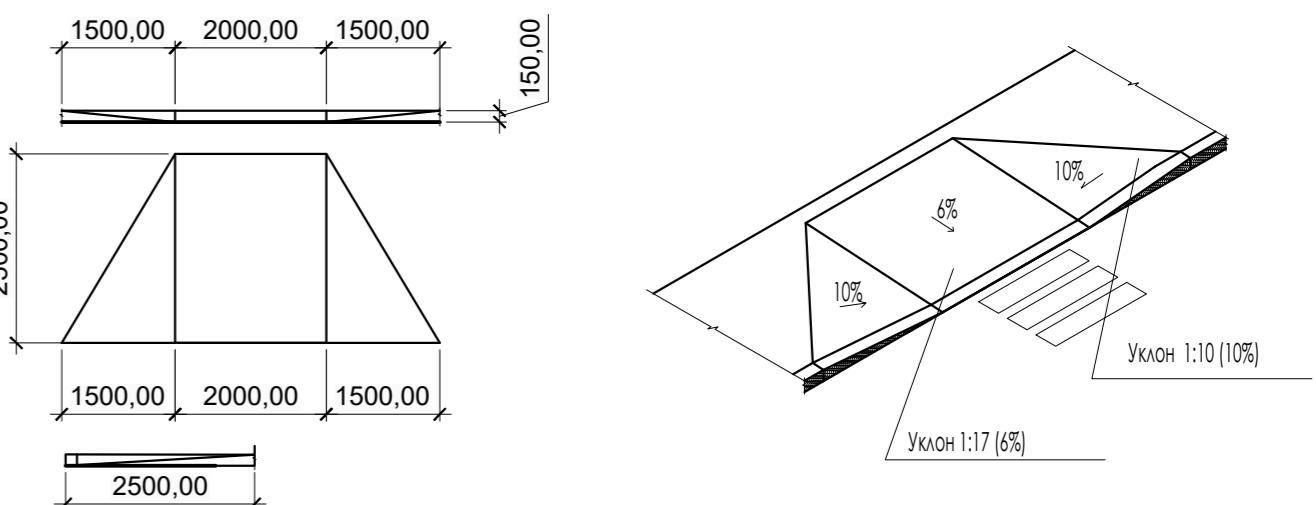
ООО "АТЭК"
г. Краснодар

Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Пути перемещения инвалидов	
	Пандус для удобства передвижения маломобильных групп населения	
	Стоянки личного транспорта маломобильных групп населения	Принято из расчета 10% от общего количества мест для временного пребывания автотранспорта

Примечание:

1. Принятые технические решения соответствуют требованиям СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".
2. Ширину проходящей части пешеходного пути для МГН принята не менее 2,0 м. Продольный уклон пути движения не превышает 5%.
3. В местах пересечения тротуаров и проезжих частей предусмотреть пандус бордюрный для удобства передвижения маломобильных групп населения.
4. Сопряжение центральной наклонной поверхности пандуса бордюрного с поверхностями бортового камня и проезжей части выполняется на одном уровне.



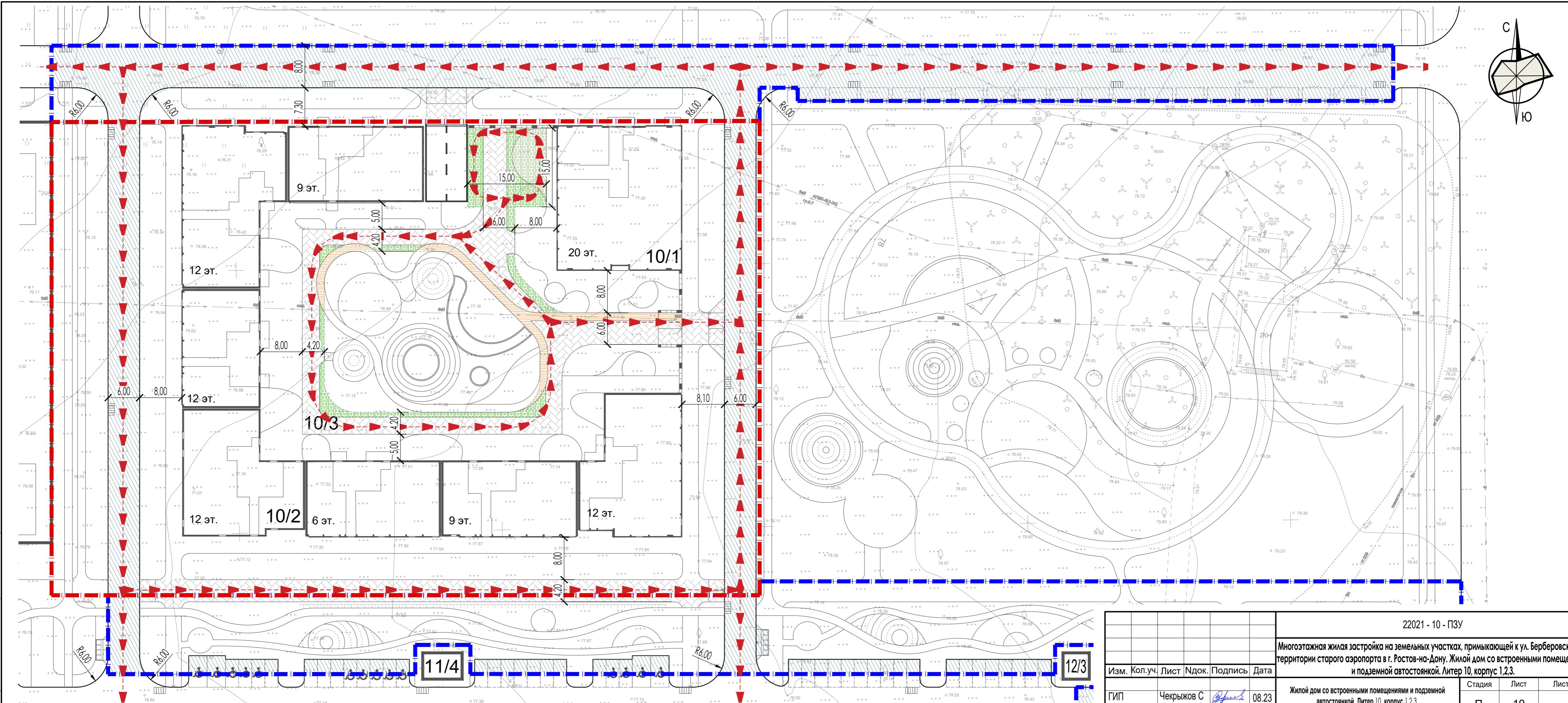
Инв. № док. Подпись и дата взам. инв. №

2021-10 - ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1,2,3.

Изм. Кол.уч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Чекрыков С			08.23			
ГАП	Порчелли Е			08.23			
Архитектор	Родионова Ю.			08.23			
Разработал	Близккова Ю.			08.23			
Н.контр.	Порчелли Е.			08.23			
					Схема передвижения МГН по участку к зданиям и сооружениям. М 1:500		ООО "АТЭК" г. Краснодар

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



Пути движения пожарных машин

22021 - 10 - ПЗУ					
Многоэтажная жилая застройка на земельных участках, примыкающей к ул. Берберовская, на территории старого аэропорта в г. Ростов-на-Дону. Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1.2.3.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Чекрыков С				08.23
ГАП	Порчелли Е				08.23
Архитектор	Родионова Ю.				08.23
Разработал	Близковка Ю.				08.23
Н.контр.	Порчелли Е.				08.23
Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 10, корпус 1.2.3.					
Стадия	Лист	Листов			
П	10				

Схема путей подъезда к объектам пожарной техники. М 1:500

ООО "АТЭК"
г. Краснодар