

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

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.9-я
линия,87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону,
расположенному на земельном участке с кадастровым
номером 61:44:0032104:22»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/23-ПЗУ

г. Ростов-на-Дону
2023г

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

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

**«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.9-я
линия,87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону,
расположенному на земельном участке с кадастровым
номером 61:44:0032104:22»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

06/23-ПЗУ



Директор ООО «АПМ «Зодчий»

Сивцов В.А.

Главный инженер проекта

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the project engineer.

Корнелио В.Э.

г. Ростов-на-Дону
2023г.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Обозначение	Наименование	Лист
06/23-ПЗУ-С	Содержание раздела	
06/23-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	
	а) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
	а (1)) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации	
	в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства	
	д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	ж) Описание решений по благоустройству территории	
	з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения	
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	
	к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	

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

						06/23-ПЗУ-С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Содержание раздела	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
Составил		Шубин			11.23		ООО «АПМ «Зодчий»		
ГИП		Корнелио			11.23				
Н. контр.		Корнелио			11.23				

06/23-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть	
Лист-1	Ситуационный план	
Лист-2	План организации рельефа. М 1:500	
Лист-3	План земляных масс. М 1:500	
Лист-4	Сводный план инженерно-технического обеспечения. М 1:500	
Лист-5	План благоустройства территории. М 1:500	
Лист-6	План покрытий. М1:500	
Лист-7	Разбивочный план. М 1:500	
Лист-8	Схема организации дорожного движения	
Лист-9	Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/23-ПЗУ-С

Лист

2

Данный раздел проектной документации на строительство объекта: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул. 9-я линия, 87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0032104:22» разработан в соответствии с требованиями:

1. Нормативных документов:

-«Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 года №605 (в ред. с изм. на 20.12.2022).

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

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

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

-Технологические регламенты о требованиях пожарной безопасности.

2. Проект выполнен на основании:

-Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0111, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 03.02.2023.

-Выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером КН:61:44:0032104:22, площадью 26333,00 кв. м.

-Технического отчета по определению планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 объекта капитального строительства за № 198/23, выполненного ООО «Гео Плюс» в ноябре 2023 года.

-Заключения МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/471/414 от 08.11.2023 г.

-Технического отчета 099/23-ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «Гео Плюс» в июле 2023 года.

-Топографической съемки, выполненной ООО «Гео Плюс» в июле 2023 года, и принятой в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 07.08.2023 г.

-Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 14/2023-ИГИ, выполненного ООО «ГЕОТЕХНИКА-БЛОК-СЕРВИС» в августе 2023 года.

-Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий 14/2023-ИЭИ, выполненного ООО «ГЕОТЕХНИКА-БЛОК-СЕРВИС» в июле 2023 года.

-Письма Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (Минприроды Ростовской области) за №28.3-2.1/3429 от 19.07.2023 г.

-Письма Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону за №59.6.1/4257 от 07.07. 2023 г.

-Письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-6272 от 19.07.2023 г.

Согласовано			

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06/23-ПЗУ-ТЧ

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

Разраб.	Шубин		11.23
ГИП	Корнелио		11.23
Н. контр.	Корнелио		11.23

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	23

ООО
«АПМ «Зодчий»

-Технических условий на инженерное обеспечение проектируемого объекта.

3. Настоящим проектом предусматривается:

- расчет нормативной потребности в дворовых площадках различного назначения, авто-стоянок, площади озелененной территории и нормативного размера земельного участка;
- выполнение вертикальной планировки территории с целью обеспечения поверхностного водоотвода;
- благоустройство территории.

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

Земельный участок находится в Пролетарском районе города Ростова-на-Дону. Кадастровый номер земельного участка КН:61:44:0032104:22. Площадь участка -26333,00 кв. м. Участок расположен на правом берегу р. Дон.

Существующее окружение участка представлено:

- с востока с существующей улицей местного значения ул.13-я Линия;
- с севера с земельными участками существующей индивидуальной жилой застройки, преимущественно одноэтажной;
- с запада с земельными участками существующей индивидуальной жилой застройки преимущественно одноэтажной, с территорией существующих двух-, трехэтажных зданий магазинов по продаже мебели «Iva-shop», «Mebelcom»;
- с юга с территорией «Ростовский порт» - перспективный линейный объект набережная р. Дон в продолжении ул. Береговая.

По данным технического отчета 099/23-ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «Гео Плюс» в июле 2023 года, земельный участок свободен от застройки, зеленые насаждения на земельном участке отсутствуют. По территории земельного участка проходят сети инженерных коммуникации ливневой канализации.

По данным технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 14/2023-ИГИ, выполненного ООО «ГЕОТЕХНИКА-БЛОК-СЕРВИС» в августе 2023 г., в геоморфологическом отношении земельный участок расположен на надпойменной террасе р. Дон. Рельеф участка, техногенно измененный, имеет уклон в южном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 7,20 (южная сторона участка) до 23,94 (северная сторона участка). Максимальное превышение рельефа местности составляет 16,74 м. Грунтовая вода при бурении скважин установилась на глубине 1,50 – 10,10 м., от поверхности естественного (сложившегося) рельефа. Колебания УГВ находятся в пределах амплитуды сезонных колебаний 1,0...1,20 м. На территории участка, разведанных и эксплуатируемых месторождений полезных ископаемых нет. Площадка строительства сложена из насыпных (техногенных) грунтов - суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), растительный грунт на ней отсутствует.

Согласно письма Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (комитет по охране ОКН области) за №20/1-6272 от 19.07.2023 г., на земельном участке охраняемые объекты археологии и объекты культурного наследия отсутствуют, земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/23-ПЗУ-ТЧ			2

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

- с севера - ул. 9-я Линия;
- с востока - ул. 13-я Линия;

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

В соответствии с в Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне РФ-1/7/4 - зона сохранения и формирования речного фасада первого типа. Для земельного участка, представленного под размещение объекта капитального строительства, установлен градостроительный регламент.

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

Согласно градостроительному плану земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0111 от 03.02.2023, выполненного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, для земельного участка, с кадастровым номером КН:61:44:0032104:22, площадью 26333,00 м.кв., выделены особые условия использования территории:

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)».

Представлены:

-Заключение МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/471/414 от 08.11.2023 г.

-Технический отчет по определению планово-высотного положения (координат и высот) в системе ПЗ-90.02 объекта капитального строительства за № 198/23, выполненного ООО «Гео Плюс» в ноябре 2023 года.

Объект капитального строительства с координатами в системе ПЗ-90.02 в соответствии с отчетом № 198/23 подготовленным ООО «Гео Плюс», располагается вне зоны полос воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный). Размещаемые на земельном участке объекты капитального строительства не предусматривают размещение радиотехнических и иных объектов, функционирование которых могут повлиять на безопасность полетов воздушных судов и создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме.

Максимальная проектная абсолютная высота объекта составляет:

-29,77 м (Многоквартирный жилой дом Литер 1. Секции1,2) при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 13,50 принятой проектом);

-29,17 м (Многоквартирный жилой дом Литер 2. Секции1,2) при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 12,90 принятой проектом);

-33,92 м (Многоквартирный жилой дом Литер 3. Секции1,2,3,4) при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 17,65 принятой проектом);

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/23-ПЗУ-ТЧ				3

-38,67 м (Многоквартирный жилой дом Литер 4. Секции 1,2,3,4) при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 22,40 принятой проектом);

-34,64 м (Многоквартирный жилой дом Литер 5. Секции 1,2) при отн. отм. 0.000, соответствующей абс. отм. 18,80 принятой проектом).

На основании данных технического отчета получено заключение МО Российской Федерации (Минобороны России) Войсковая часть 41497 по согласованию размещения и высоты объекта капитального строительства №77/471/414 от 08.11.2023 г. - объект: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул. 9-я линия, 87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0032104:22» с максимальной проектной абсолютной высотой в наивысшей точке, не превышающей абсолютную высоту **50 м.**, как препятствие не оказывает влияния на безопасность полетов на аэродроме «Ростов-на-Дону (Центральный)».

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный». Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

Согласно техническому отчету за № 198/23, выполненному ООО «Гео Плюс» для объектов капитального строительства, попадающих в части размещения и ограничений допустимой высоты строительства в подзоне №3, абсолютная максимальная высота проектируемого объекта капитального строительства не должна превышать 185,0 м. Максимальная абсолютная высота проектируемой жилой застройки, принятая проектом, составляет 38,67 м (Многоквартирный жилой дом Литер 4. Секции 1,2,3,4) и не превышает заданную высоту 185,0м. Расположение и максимальная высота проектируемого объекта капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный».

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный». Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

Размещаемая на земельном участке многоквартирная жилая застройка не предусматривает размещение производств, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск». Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

Согласно техническому отчету за № 198/23, выполненному ООО «Гео Плюс» для объектов капитального строительства, попадающих в части размещения и ограничений допустимой высоты строительства в подзоне №3, абсолютная максимальная высота проектируемого объекта капитального строительства не должна превышать 163,36 м. Максимальная абсолютная высота проектируемой жилой застройки, принятая проектом, составляет 38,67 м (Многоквартирный жилой дом Литер 4. Секции 1,2,3,4) и не превышает заданную высоту 163,36 м. Расположение и максимальная высота проектируемого объекта капитального строительства не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск».

-Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск». Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

Размещаемая на земельном участке многоквартирная жилая застройка не предусматривает размещение производств, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/23-ПЗУ-ТЧ

Лист

4

-Земельный участок частично расположен в границах водоохранной зоны реки Дон (от устья ответвления протоки Аксай).

Земельный участок, с кадастровым номером КН:61:44:0032104:22, представлен к размещению многоквартирной жилой застройки. Данный объект капитального строительства не является сооружением, которое в соответствии с ч.15 ст.65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ запрещен к размещению в водоохранных зонах. Объект капитального строительства обеспечен комплексом инженерных коммуникаций: проектом предусматривается автономное поквартирное отопление и теплоснабжение с применением индивидуальных газовых котлов с закрытой (герметичной) камерой сгорания; источником водоснабжения служат городские сети водопровода; водоотведение осуществляется в городскую сеть канализации; отвод дождевых и талых вод предусмотрен в проектируемую сеть ливневой канализации, с последующим сбросом, после очистки стоков, в существующую сеть ливневой канализации (в соответствии с техническими условиями ДАД и ОДД на подключение (технологическое присоединение) к системе водоотведения дождевой канализации ТУ №58/4 от 14.07.2023). Поскольку объект капитального строительства подключается к инженерным сетям и не оказывает негативное воздействие на водные биологические ресурсы р. Дон, в соответствии с Постановлением РФ от 27.02.2023 г. №310, дополнительных согласований с Азово-Черноморским территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству не требуется.

-Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосе реки Дон (от устья ответвления протоки Аксай).

Земельный участок, с кадастровым номером КН:61:44:0032104:22, представлен к размещению многоквартирной жилой застройки и в части ограничений использования земельного участка в границах прибрежной защитной полосе реки Дон, установленных ч.15, ч.17 ст.65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ не попадает.

-Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода среднего давления.

Проектируемый объект капитального строительства и элементы благоустройства размещаются за пределами данной охранной зоны.

-Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода низкого давления.

Проектируемый объект капитального строительства и элементы благоустройства размещаются за пределами данной охранной зоны.

-Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны «ТП 982 КЛ 0,4 кВ до ВРУ-0,4 кВ КНС ул.9-я Линия,87 Л-22, Л-23»

Проектируемый объект капитального строительства и элементы благоустройства размещаются за пределами данной охранной зоны.

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.

Проектируемая, на отведенном земельном участке, многоквартирная жилая застройка не предусматривают размещение производств, требующих выделение санитарно-защитных

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/23-ПЗУ-ТЧ	Лист
										5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Согласно ГПЗУ № РФ-61-3-10-0-00-2023-0111 от 03.02.2023, на земельном участке проектом предусматривается размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки (основной вид разрешенного использования земельного участка код 2.1.1 -малоэтажная многоквартирная жилая застройка) с объектами обслуживания жилой застройки. Во встроено-пристроенных помещениях объекта капитального строительства проектом предусматривается размещение офисных помещений (код 4.1) и помещений торгового назначения (код 4.4).

Планировочная организация и компоновка земельного участка -площадки строительства выполнена с учетом:

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

На отведенном земельном участке, размещается малоэтажная многоквартирная жилая застройка в составе: -многоквартирный жилой дом (Литер 1. Секции 1,2); -многоквартирный жилой дом (Литер 2. Секции 1,2); -многоквартирный жилой дом (Литер 3. Секции 1,2,3,4), -многоквартирный жилой дом (Литер 4. Секции 1,2,3,4), -многоквартирный жилой дом (Литер 5. Секции 1,2).

Проектируемая застройка, размещена на сложном рельефе, с устройством четырех террас, образованных подземными частями жилых секций, с понижением к р. Дон. Проектом определены основные композиционные и визуальные связи, масштабный строй, этажность проектируемой застройки, что позволяет создать эффективные виды, открытые на большие расстояния, в сторону левого берега р. Дон.

Входы в жилую часть секций жилых домов, размещаемых на участке, и входы в помещения коммерческого назначения организованы с проектируемых тротуаров. Основные подъезды к жилым секциям и встроеным объектам обслуживания (офисы, помещения торгового назначения) осуществляются от проектируемых внутриквартальных проездов.

На земельном участке, на территории общего пользования размещаются площадки благоустройства жилой застройки в составе: -хозяйственные площадки ТБО с раздельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1, ХП-2, ХП-3 по ГП), четыре детские игровые площадки (поз. ПД-1, ПД-2, ПД-3, ПД-4 по ГП), две площадки для занятия спортом (СП-1, СП-2 по ГП), две площадки для отдыха взрослого населения (ПО-1, ПО-2 по ГП), площадка для выгула собак (поз. ПВС по ГП); стоянки для временного хранения автомобилей многоквартирной жилой застройки и встроенных помещений общественного назначения общей вместимостью 76 парковочных мест (гостевая стоянка -поз. Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, Р6, Р7 по ГП).

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

Для транспортного обслуживания проектом предусмотрено устройство проездов, которые соединены между собой в единую систему с проектируемыми внутриквартальными проездами, имеющими выезды на ул. 9-я Линия и 13-я Линия (Технические условия от ДАД и ОДД №132/23/297 от 16.11.2023). Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использова-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/23-ПЗУ-ТЧ

Лист

7

ние земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ.

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

Вся свободная от застройки, проездов, дорожек и площадок территория (в границах участка) озеленяется.

Размещение и ориентация зданий на генеральном плане, обеспечивают нормативную освещенность и нормативную продолжительность инсоляции всех квартир проектируемой жилой застройки. Расчет инсоляции приведен в приложениях №1 к разделам -АР «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

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

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

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

Генеральный план под размещение объекта капитального строительства решен с учетом противопожарных требований. Максимальная пожарно-техническая высота, проектируемой многоквартирной жилой застройки, размещаемой на земельном участке, от уровня покрытий проезда для пожарных машин до низа окон верхних жилых этажей составляет 15,40 м (менее 28,0 метров). Согласно требованиям по пожарной безопасности к генеральному плану, основные пожарные подъезды, предназначенные для установки пожарной техники запроектированы шириной от 4,50 до 6,0 метров (не менее 4,20 м) с отступом от жилых секций зданий до внутреннего края проездов не менее 5,0 метров. Тупиковые проезды заканчиваются в тупиковой части разворотной площадкой 15,0х15,0 метров.

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

В соответствии с в Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне РФ-1/7/4 - зона сохранения и формирования речного фасада первого типа. Для земельного участка, предоставленного под размещение объекта капитального строительства, установлен градостроительный регламент:

-суммарная площадь застройки подземными частями МКД, в процентах от площади земельного участка составляет **44,08%** (для всех территориальных зон, не более 85%, ПЗЗ г. Ростова-на-Дону, ст.25);

-суммарная площадь застройки надземными частями МКД, в процентах от площади участка, составляет **29,26%** (не более 40%, - градостроительный регламент территориальной зоны РФ-1/7/4);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/23-ПЗУ-ТЧ						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				8

При выборе этажности жилой застройки учтены требования преимущественного развития сложившейся структуры панорамных видов с левого берега р. Дон без ущерба характер-

Лист
9

ного облика динамичных городских перспектив, с одновременным удовлетворением современных требований, путем включения в композицию новых ансамблей, обеспечивающих развитие пространственных взаимосвязей и обогащение силуэта застройки. Кроме того, поскольку участок находится на склоне реки Дон, жилая застройка выполнена с применением уступчатых композиционных групп, с понижением к реке Дон с разрывами и последовательным раскрытием панорам и силуэта города в наиболее выгодных ракурсах. Проектом предусматривается декоративная фоновая подсветка фасадов зданий, с установкой осветительной аппаратуры (прожекторов) на прилегающих к зданиям тротуарах.

-Земельный участок, на котором предполагается строительство многоквартирной жилой застройки, находится в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

В Правилах землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской думы №605 от 21.12.2018 (в действ. ред.), в прил.7 приведена модель определения максимальной высоты объекта, расположенного в зоне регулирования архитектурной среды вдоль транспортных магистралей. Согласно данной модели максимальная высота объектов, расположенных на первой линии застройки (по красной линии) в зоне регулирования архитектурной среды вдоль транспортных магистралей должна быть не более расстояния между красными линиями элементов планировочной структуры, при отступе от красных линий, пропорционально расстоянию от отступа до противоположной красной линии. Ширина поперечного профиля территории набережной, ул. Береговая -перспективное освоение территорий (Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 15.05.2012 №348 «Об утверждении откорректированной документации по планировке территории расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: пр. Сиверса, ул. Текучева, пр. Театральный, ул. Береговая до балки Кизитериновская, южная граница – береговая линия реки Дон (территория набережной)». Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 12.11.2021 №1018 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейного объекта: «Строительство автомобильной дороги по ул. Береговая от пр. Богатынский спуск до ул. 13-я Линия), в красных линиях, составляет 76 метров. Расстояние от красной линии по ул. Береговая до основного фасада первой линии застройки (Многоквартирные жилые дома (Литер 1, Литер 2)) составляет 10 метров. Суммарное расстояние от основного фасада первой линии застройки до противоположной ему красной линии составляет 86,0 метров. Высота проектируемой многоквартирной жилой застройки, принятая проектом, составляет не более 20,0 метров (градостроительный регламент территориальной зоны РФ-1/7/4), следовательно, требования по размещению объекта капитального строительства в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города выполняются.

Расчет автостоянок

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

Суммарная площадь квартир в многоквартирных жилых домах (Литер1,2,3,4,5) - 19202,52 м².

Жилищная обеспеченность (задание на проектирование) - 40 м²/чел.

Суммарное количество жителей, проживающих в многоквартирных жилых домах (Литер1,2,3,4,5) - 484 чел.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	метров (градостроительной регламент территориальной зоны РФ-1/7/4), следовательно, требования по размещению объекта капитального строительства в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города выполняются.						
			Расчет автостоянок						
Исходные данные для расчета приняты по технико-экономическим показателям, приведенными в разделе 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения». Суммарная площадь квартир в многоквартирных жилых домах (Литер1,2,3,4,5) - 19202,52 м2. Жилищная обеспеченность (задание на проектирование) - 40 м2/чел. Суммарное количество жителей, проживающих в многоквартирных жилых домах (Литер1,2,3,4,5) - 484 чел.									
						06/23-ПЗУ-ТЧ			Лист
									10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Площадь встроенных помещений коммерческого назначения: -суммарная площадь офисов в многоквартирных жилых домах (Литер1,2,3,4) -2820,89 м2., объект торгового назначения (магазин, Литер5 – секция1) – 395,43 м2.

Расчетные показатели

1. *Определение обеспеченности многоквартирных жилых домов автостоянками постоянного хранения.*

Расчет выполнен для ОКС (код.2.1.1 -малоэтажная многоквартирная жилая застройка) характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, для типа жилых домов, размещаемых на земельном участке, по уровню комфорта – «бизнес-класс», в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-00-2023-0111 от 03.02.2023.

-270 мест /1000 чел. (86%) -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах земельного участка (максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка):

$$484 \times 0,270 = 131 \text{ место}$$

-45 мест /1000 чел. (14%) -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (максимальный уровень территориальной доступности не более 800 м:

$$484 \times 0,045 = 22 \text{ места}$$

Всего по расчету для постоянного хранения требуется **153 места** (всего 100%).

2. *Определение обеспеченности многоквартирных жилых домов автостоянками временного хранения.*

Расчет выполнен для ОКС (код.2.1.1 -малоэтажная многоквартирная жилая застройка) характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, для типа жилых домов, размещаемых на земельном участке, по уровню комфорта – «бизнес-класс», в соответствии с приложением №2 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-00-2023-0111 от 03.02.2023.

-60 мест / 1000 чел. (68%), -минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах земельного участка (максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка):

$$484 \times 0,060 = 29 \text{ мест}$$

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

$$484 \times 0,028 = 14 \text{ мест}$$

Всего по расчету для временного хранения автомобилей многоквартирных жилых домов требуется **43 места** (всего 100%)., в том числе общее количество мест для МГН на гостевых стоянках $43 \times 0,1 = 5$ мест, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $43 \times 0,05 = 3$ места. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевых стоянках.

3. *Определение обеспеченности автостоянками встроенных помещений коммерческого назначения.*

На земельном участке проектом предусматривается размещение многоквартирных жилых домов (Литер1,2,3,4,5) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных по-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	ках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению): $484 \times 0,028 = 14$ мест Всего по расчету для временного хранения автомобилей многоквартирных жилых домов требуется 43 места (всего 100%)., в том числе общее количество мест для МГН на гостевых стоянках $43 \times 0,1 = 5$ мест, из них специализированных, расширенных мест для автотранспорта инвалидов на креслах-колясках - $43 \times 0,05 = 3$ места. Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевых стоянках. <i>3.Определение обеспеченности автостоянками встроенных помещений коммерческого назначения.</i> На земельном участке проектом предусматривается размещение многоквартирных жилых домов (Литер1,2,3,4,5) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных по-						
			06/23-ПЗУ-ТЧ						Лист
									11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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

-24 места в подземной автостоянке на 61 парковочное место многоквартирного жилого дома Литер 5. Профицит 37 парковочных мест на правах аренды (постоянно закрепленные места) используются под размещение мест временного хранения автомобилей помещений коммерческого назначения.

-для временного хранения автомобилей -113 мест, в том числе:

-многоквартирные жилые дома (гостевые автостоянки) -43 места (100%) в границах земельного участка на территориях общего пользования многоквартирной жилой застройки в парковочных карманах проектируемых внутриквартальных проездов и тупиковых парковках общей вместимостью 76 парковочных мест (поз. Р1 по ГП, поз. Р2 по ГП, поз. Р3 по ГП, поз. Р4 по ГП, поз. Р5 по ГП, поз. Р6 по ГП, поз. Р7 по ГП);

-встроенные помещения коммерческого назначения (офисы + магазин) -70 мест (100%) из них:

-37 парковочных мест в границах земельного участка, на правах аренды (постоянно закрепленные места) в подземной автостоянке многоквартирного жилого дома Литер 5;

-33 места в границах земельного участка, на территориях общего пользования многоквартирной жилой застройки в парковочных карманах проектируемых внутриквартальных проездов и тупиковых парковках общей вместимостью 76 парковочных мест (поз. Р1 по ГП, поз. Р2 по ГП, поз. Р3 по ГП, поз. Р4 по ГП, поз. Р5 по ГП, поз. Р6 по ГП, поз. Р7 по ГП).

Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта представлена в графической части на листе 9-ПЗУ-ГЧ.

Стоянки МГН

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

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

В границах земельного участка, на стоянках временного хранения автомобилей многоквартирной жилой застройки для многоквартирных жилых домов (Литер1,2,3,4,5) и встроенных помещений коммерческого назначения, проектом предусмотрены парковочные места для хранения личного транспорта представителей МГН, всего 21 парковочное место (не менее суммарного расчетного показателя 12 парковочных мест), из них **11 мест МГН М4** (не менее суммарного расчетного показателя 7 парковочных мест). Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевой стоянке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	уровня территориальной доступности таких объектов для населения, на основании положений Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», СП 59.13330, СП 137.13330, СП 54.13330, расчетное количество парковочных мест для автотранспорта МГН определено от количества мест для временного хранения автомобилей, необходимых по расчету, для многоквартирного жилого дома и учреждений обслуживания.																								
			В границах земельного участка, на стоянках временного хранения автомобилей многоквартирной жилой застройки для многоквартирных жилых домов (Литер1,2,3,4,5) и встроенных помещений коммерческого назначения, проектом предусмотрены парковочные места для хранения личного транспорта представителей МГН, всего 21 парковочное место (не менее суммарного расчетного показателя 12 парковочных мест), из них 11 мест МГН М4 (не менее суммарного расчетного показателя 7 парковочных мест). Места МГН (М4) учтены в общем количестве мест для МГН, выделяемых на гостевой стоянке.																								
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">06/23-ПЗУ-ТЧ</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>13</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>													06/23-ПЗУ-ТЧ	Лист							13	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
						06/23-ПЗУ-ТЧ	Лист																				
							13																				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																						

Расчет площади озелененной территории

Согласно приложению №1 «Иные показатели» градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2023-0111 от 03.02.2023, для вида разрешенного использования земельных участков территориальной зоны РФ-1/7/4 и объектам капитального строительства, соответствующих порядковому номеру кода 2.1.1, минимальный процент озеленения земельных участков составляет -25%, при этом согласно ст.25 п.5.2 ПЗЗ г. Ростов-на-Дону, не менее 15% озеленения земельного участка (в том числе от общей площади озеленения) должно размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют подземные части здания, строения, подземные сооружения.

Всего расчетная площадь озеленения земельного участка составляет:

$26333,00 \times 0,25$ (25%) = **6583,25 м²**, где 26333,00 м² -площадь земельного участка, в том числе озеленение в открытом грунте:

$6583,25 \times 0,15$ (15%) = **987,48 м²**, где 6583,25 м² -площадь озеленения всего земельного участка.

Принятая проектом площадь озеленения территории земельного участка с устройством газонов и спецпокрытий с озеленением составляет: **-6741,24 м² (25,60 %**, не менее 25%) в том числе:

-озеленение на земельном участке (газон) в открытом грунте, (газонные решетки) спецпокрытие открытых стоянок, под которым отсутствуют подземные части зданий, строений и сооружений **-6621,24 м² (98,2%**, не менее 15% от площади озеленения всего участка);

-озеленение на эксплуатируемой кровле подземных автостоянок многоквартирной жилой застройки (газон -слой грунта не менее 0,5 м., спецпокрытие с озеленением) **-120,00 м²**.

Расчет площадок благоустройства

Согласно ст.25 п.6 ПЗЗ г. Ростов-на-Дону, минимальная площадь площадок благоустройства для основного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, соответствующих порядковому номеру кода 2.1.1 (малоэтажная многоквартирная жилая застройка) принята не менее 10% от площади земельного участка.

$26333,00 \times 0,10$ (10%) = 2633,30 м² (расчетный показатель), где: 26333,00 м² - площадь территории земельного участка.

Принятая проектом, в границах земельного участка, площадь площадок благоустройства составляет **2757,20 м² (10,47 %**, не менее 10%) в том числе:

- для отдыха взрослого населения (поз. ПО-1, ПО-2 по ГП) - 260,88 м²;
- для занятий физкультурой (поз. СП-1, СП-2 по ГП) - 245,89 м²;
- детские игровые площадки (поз. ПД-1, ПД-2, ПД-3, ПД-4 по ГП) – **831,60 м²**;
- хозяйственная площадка для сбора ТБО с раздельным накоплением бытовых отходов (поз. ХП-1 по ГП, ХП-2 по ГП, ХП-3 по ГП) -60,91 м²;
- площадка для выгула собак (поз. ПВС по ГП) -**393,36 м²**;
- гостевые открытые автостоянки (поз. Р1 по ГП, поз. Р2 по ГП, поз. Р3 по ГП, поз. Р4 по ГП, поз. Р5 по ГП, поз. Р6 по ГП, поз. Р7 по ГП) – **964,57 м²**. Согласно терминам и определениям «Придомовой территории», приведенных в НГП ГО «Город Ростов-на-Дону», стоянки автомобилей (гостевые автостоянки), размещенные на земельном участке жилого здания в границах, определяемых ГПЗУ, входят в состав площадок дворового благоустройства, независимо от вида применяемого покрытия данной площадки.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/23-ПЗУ-ТЧ

Лист

14

Расчет бытовых отходов (ТБО)

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

В соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в ред. с изм.1,2,3,4 от 10.07.2022) общее количество коммунальных отходов по городу с учетом общественных зданий составляет 1500 литров чел/год или 4,11 л/день.

Количество бытовых отходов на расчетное количество людей в день для жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения (офисы, магазин) составляет:

$4,11 \times 484 = 1989,24$ л/день, где 484 чел. - жители многоквартирной жилой застройки.

$4,11 \times 145 = 595,95$ л/день, где 145 чел. - сотрудники встроенных офисных помещений и магазина.

Вместимость одного уличного контейнера равна 1100 л.

Всего для проектируемой жилой застройки со встроенными помещениями коммерческого назначения требуется:

$1989,24 : 1100 = 2$ контейнера для жителей многоквартирной жилой застройки.

$595,95 : 1100 = 1$ контейнер для встроенных помещений коммерческого назначения.

В секциях многоквартирных жилых домов Литер1,2,3,4 разделом «Объемно - планировочные и архитектурные решения» предусмотрены закрытые помещения мусорокамер, имеющее доступ с уровня планировочной отметки земли. В данных помещениях, в каждой отдельно взятой секции жилых домов Литер1,2,3,4 предусматривается установка контейнеров объемом 1100 литров. Для многоквартирного жилого дома Литер 5 на территории внутреннего двора предусмотрена хозяйственная площадка (поз. ХП-1 по ГП) с установкой контейнеров для раздельного накопления ТБО.

В границах земельного участка на территориях общего пользования проектом предусматриваются открытые хозяйственные площадки (ХП-2 по ГП, ХП-3 по ГП) с установкой блоков из 4-х контейнеров объемом 250 литров каждый для раздельного сбора мусора (бумага, пластик, стекло, металл).

Хозяйственные площадки непосредственно примыкают к проездам и предназначены для утилитарных целей жителей многоквартирной жилой застройки и встроенных помещений общественного назначения (офисы, магазин).

Вывоз ТБО осуществляется ежедневно по заключенным договорам.

Расчет нормативного размера земельного участка

Расчет нормативного размера земельного участка выполнен согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», с изменениями на 25.02.2020, п. 23.18.

$S_{норм.} = 20973,72 \times 0,49 = 10277,12$ м², где 20973,72 м² - общая площадь жилых помещений в проектируемом жилом доме; 0,49 - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий этажностью 4 этажа, при жилищной обеспеченности 40 м²/чел.

Вывод: площадь нормативного земельного участка планируемой застройки составляет 10277,12 м², что не превышает фактическую площадь земельного участка планируемой застройки 26333,00 м².

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06/23-ПЗУ-ТЧ						Лист 15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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

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

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Прим.
1	Площадь земельного участка	м.кв.	26333,00	
2	Площадь застройки подземной части, в том числе:	м.кв.	(11608,70*)	Прим.п.1
	-многоквартирные жилые дома (Литер1,2,3,4,5)	м.кв.	(11559,70*)	
	-проектируемая КНС	м.кв.	(49,0*)	
3	Площадь застройки надземной части, в том числе:	м.кв.	7705,83	
	-многоквартирные жилые дома (Литер1,2,3,4,5)	м.кв.	(7675,92*)	
	-проектируемая трансформаторная подстанция	м.кв.	(25,0*)	
	-проектируемая КНС	м.кв.	(4,91*)	
4	Площадь подпорных стен и лестниц	м.кв.	463,00	
5	Площадь твердых покрытий (проезды, дорожки, площадки благоустройства)	м.кв.	11422,93	всего
6	Площадь озеленения (газоны, цветники, спецпокрытия), в том числе:	м.кв.	6741,24	всего
	- в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	м.кв.	(6621,24*)	
7	Процент застройки подземной части	%	44,08	Не более 85%
8	Процент застройки надземной части	%	29,26	Не более 40% регламент территориальной зоны РФ-1/7/4, ПЗЗ г. Ростов-на-Дону
9	Процент озеленения (всего)	%	25,60	Не менее 25% регламент территориальной зоны РФ-1/7/4, ПЗЗ г. Ростов-на-Дону
10	Процент озеленения в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	%	98,20	Не менее 15% от площади озеленения (всего) ст.25, п.5.2 ПЗЗ г. Ростов-на-Дону
11	Площадь площадок благоустройства	м.кв.	(2757,20*)	10,47 % (Не менее 10%, ст.25, п.6 ПЗЗ г. Ростов-на-Дону)
12	Вместимость открытых наземных стоянок в границах земельного участка	мест	76	
Баланс территории		м.кв.	26333,00	

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

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

06/23-ПЗУ-ТЧ

Лист

16

ПРИМЕЧАНИЯ к таблице ТЭП:

1.Площадь застройки подземной части определена по внешнему обводу подземных частей зданий и сооружений с учетом всех выступающих частей.

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

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

По данным инженерно-геологических изысканий (технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 14/2023-ИГИ, выполнен ООО «ГЕОТЕХНИКА-БЛОК-СЕРВИС» в августе 2023 года) на земельном участке опасные геологические и инженерно-геологические процессы (эрозия, оползни, карст, суффозия) отсутствуют, и инженерная защита земельного участка и проектируемого объекта от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется. Склон, находящийся в северной и западной части участка, укрепляется путем устройства шпунтовых рядов и новых подпорных стен.

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

По данным инженерно-геологических изысканий, грунтовые воды установились на глубине 1,50-10,10 м (абс. отм. 5,75-12,03 м) от поверхности естественного (сложившегося) рельефа и не оказывают негативного влияния на элементы благоустройства. Инженерная защита элементов благоустройства на земельном участке от негативного воздействия грунтовых вод не требуется.

В составе мероприятий по защите от воздействия поверхностных вод по разделу 2 "Схема планировочной организации земельного участка" предусматривается вертикальная планировка застраиваемой территории с водоотведением ливневых вод. Отвод ливневых вод, предусматривается по проездам в проектируемую внутриплощадочную сеть дождевой канализации закрытого типа с устройством дождеприемных закрытых лотков, установленных вдоль проездов, и дождеприемных колодцев с подключением к проектируемой общей сети ливневой канализации группы жилой застройки с последующим подключением к существующим сетям ливневой канализации после очистки стоков в проектируемых очистных сооружениях (в соответствии с техническими условиями ДАД и ОДД на подключение (технологическое присоединение) к системе водоотведения дождевой канализации ТУ №58/4 от 14.07.2023).

Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемого жилого дома осуществляется к проектируемым внутриплощадочным сетям инженерных коммуникаций. Прокладка наружных водонесущих коммуникаций выполняется с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта, сброса аварийных вод. Мероприятия по защите, заглубленных элементов и конструкций объекта капитального строительства от грунтовых вод приведены в разделе КР-2. По периметру здания выполняется отмостка. Ширина отмостки, по периметру, принята не менее 1,50 м. По данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности – непросадочные.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	10000 присоединению к системе водоснабжения дождевой канализации ТУ П-001 от 14.07.2023).																							
			Внутриплощадочные инженерные сети прокладываются на участке подземным способом (в траншеях, каналах или лотках). Подключение инженерных сетей проектируемого жилого дома осуществляется к проектируемым внутриплощадочным сетям инженерных коммуникаций. Прокладка наружных водонесущих коммуникаций выполняется с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта, сброса аварийных вод. Мероприятия по защите, заглубленных элементов и конструкций объекта капитального строительства от грунтовых вод приведены в разделе КР-2. По периметру здания выполняется отмостка. Ширина отмостки, по периметру, принята не менее 1,50 м. По данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности – непросадочные.																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/23-ПЗУ-ТЧ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																					
								17																		

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

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

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

Вертикальная планировка земельного участка выполнена на топографической съемке в М1:500 подготовленной на основании технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях, шифр 099/23-ИГДИ, выполненного ООО «Гео Плюс» в июле 2023 года.

Вертикальная планировка участка в настоящем проекте решена в пределах отведенной площадки, а также прилегающей к ней территории. Вертикальная планировка площадки строительства решена с учетом обеспечения поверхностного водоотвода, конструктивных особенностей подземных частей, размещаемых на земельном участке многоквартирных жилых домов, с учетом максимального сохранения существующего рельефа на прилегающей территории.

С западной и северной стороны по границе земельного участка запроектированы подпорные стены, предназначенные для удержания существующих склонов (перепад между проектным и существующим рельефом составит от 1,27 до 2,32 м), а также для стыковки (сопряжения) перепадов проектного и существующего рельефа.

Лист
18

На въездах на земельный участок с ул.13-я Линия предусмотрено локальное повышение отметок проездов и тротуаров в целях предотвращения затопления участка строительства ливневыми стоками, сбрасываемыми по лоткам проезжей части ул. 13-я Линия.

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

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

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

За относительную отметку 0.000, принят уровень чистого пола 1-го этажа многоквартирного жилого дома соответствующая абсолютной отметке:

- для многоквартирного жилого дома (Литер1) 13,50 по генеральному плану;
- для многоквартирного жилого дома (Литер2) 12,90 по генеральному плану;
- для многоквартирного жилого дома (Литер3) 17,65 по генеральному плану;
- для многоквартирного жилого дома (Литер4) 22,40 по генеральному плану;
- для многоквартирного жилого дома (Литер5) 18,80 по генеральному плану.

Вертикальная планировка участка выполнена в красных горизонталях. Система высот – Балтийская. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия проездов, тротуаров и площадок, а также к верху свободно спланированных участков территории.

Проектируемые уклоны по проездам, тротуарам и площадкам в границах земельного участка соответствуют нормативным значениям, и колеблются в пределах от 5 ‰ до 80 ‰. Поперечные уклоны тротуаров основных пешеходных частей приняты 1%.

Проектом предусмотрен сброс поверхностных дождевых стоков с проездов планируемой территории к дождеприемникам проектируемой закрытой сети ливневой канализации с последующим подключением к существующим сетям ливневой канализации после очистки стоков в проектируемых очистных сооружениях (в соответствии с техническими условиями ДАД и ОДД на подключение (технологическое присоединение) к системе водоотведения дождевой канализации ТУ №58/4 от 14.07.2023).

Ж) Описание решений по благоустройству территории

На территории проектируемого жилой застройки проектом предусматриваются следующие мероприятия:

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/23-ПЗУ-ТЧ

Лист

19

Детские игровые площадки, спортивные площадки, площадки отдыха взрослого населения размещены на территории двора жилого дома Литер 5 и на территории общего пользования многоквартирной жилой застройки. Все проектируемые площадки благоустройства выполняют функцию архитектурных акцентов, оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим каталогам специализированных фирм ООО «КСИЛ», ООО «Аданат», ООО «Новые Горизонты», «KIVAR SPORT», «SportLim». На площадках для занятия спортом и игр детей при расстановке стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями. На площадках для отдыха установлены скамейки, малые формы и выносные элементы благоустройства.

На территории двора жилого дома (Литер 5) предусматривается хозяйственная площадка (поз. ХП-1 по ГП) для раздельного сбора ТБО.

На территории общего пользования предусматриваются хозяйственные площадки (поз. ХП-2, ХП-3 по ГП) с установкой блока из 4-х контейнеров объемом 250 литров каждый для раздельного сбора мусора (бумага, пластик, стекло, металл). Хозяйственные площадки непосредственно примыкают к проездам и предназначены для утилитарных целей жителей жилой застройки и встроенных помещений общественного назначения (офисы, магазин).

На территории общего пользования проектом предусмотрена площадка для выгула собак (поз. ПВС по ГП).

Вдоль проездов проектом предусматриваются стоянки временного хранения автомобилей жилой застройки и встроенных в многоквартирные дома помещений общественного назначения (гостевая стоянка, поз. Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, Р6, Р7 по ГП) общей вместимостью на 76 парковочных мест. На гостевых стоянках выделены места для хранения автомобилей МГН. Места для стоянки автомашин МГН выделены с нанесением разметки желтого цвета размерами: -2,50м x 5,0м для групп мобильности М1-М3, -3,60 м x 6,0 м (при перпендикулярной парковке относительно проездов), -3,6м x 7,5м (при параллельной парковке) для группы мобильности М4 и обозначены, нанесенными на дорожное покрытие знаком «Инвалиды» в соответствии с ГОСТ Р12.4.026.

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

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

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

На эксплуатируемой кровле пристроенных частей подземных автостоянок (Многokвартирные жилые дома Литер1,2,3,5), на площадках благоустройства, проектом предусмотрена посадка деревьев в бетонных тумбах и кустарников в пределах газонов, где слой грунта составляет не менее 0,5 м. Кроме того, посадка деревьев и кустарников предусматривается на газонных участках, под которыми отсутствуют подземные части зданий и сооружений. Кустарник - многолетний, быстрорастущий. Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной. Срок посадки деревьев и кустарников: весна - до начала вегетации, осень - после начала листопада. Проектом предусмотрена высадка зеленых насаждений с использованием саженцев 3 группы

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06/23-ПЗУ-ТЧ

Лист

20

ГОСТ 24909-81 (высотой 2,50 – 3,0 м., диаметром ствола 4,5 см., количеством скелетных ветвей не менее 7 шт.) с учетом нормативных расстояний до зданий и инженерных сетей.

Решения по благоустройству и озеленению проектируемого земельного участка приведено в графической части раздела 06/23-ПЗУ-ГЧ, [лист 5](#).

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

- детские игровые площадки, площадки для занятий физкультурой - специализированное цветное синтетическое бесшовное резиновое покрытие ($b=0,01$ м);

- площадки для отдыха взрослого населения, открытые хозяйственные площадки ТБО для раздельного накопления отходов - твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки ($b=0,04$ м);

- площадка для выгула собак – газон;

- стоянки временного хранения автомобилей - асфальтобетонное покрытие, спецпокрытие с озеленением (газонная решетка).

Проектируемые проезды приняты шириной от 4,50 до 6,0 метров, имеют асфальтобетонное покрытие. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от проезда пожарных машин. Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) приняты шириной 1,50-2,50 метра, имеют твердое покрытие из бетонной тротуарной плитки ($b=0,04$ м).

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

По периметру зданий выполняется отмостка из тротуарной плитки, совмещенная с тротуарами. Ширина отмостки принята не менее 1,50 м. (по данным инженерно-геологических изысканий, тип грунтовых условий по просадочности – непросадочные).

План покрытий и узлы покрытий приведены в графической части раздела 06/23-ПЗУ-ГЧ, [лист 6](#).

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

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

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

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

Ввиду относительно больших перепадов рельефа местности, для спуска МГН с планировочных отметок покрытий тротуаров террас с северной стороны на южную более низкую сторону, проектом предусмотрено устройство открытых прямолинейных 3-маршевых лестниц. Лестницы продублированы подъемниками наклонного исполнения для горизонтальных маршей.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	более 80‰ (1:12);						
			-продольные уклоны от входа на участок до входов в жилую и общественную часть здания не превышают 5%, поперечные 1%;						
			-высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.						
Ввиду относительно больших перепадов рельефа местности, для спуска МГН с планировочных отметок покрытий тротуаров террас с северной стороны на южную более низкую сторону, проектом предусмотрено устройство открытых прямолинейных 3-маршевых лестниц. Лестницы продублированы подъемниками наклонного исполнения для горизонтальных маршей.									
						06/23-ПЗУ-ТЧ			Лист
									21
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Проектом предусмотрено освещение территории и площадок благоустройства, а также архитектурная фоновая подсветка фасадов зданий, с установкой осветительной аппаратуры (прожекторов) на прилегающих к зданиям тротуарах.

Наружное освещение и поливочный водопровод запроектированы в соответствующих частях настоящего проекта.

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

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания жилой застройки.

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

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания жилой застройки.

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

Объект не производственного назначения.

Отведенный земельный участок, предназначен для строительства многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания жилой застройки.

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

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

Основные транспортные связи проектируемой площадки строительства с городом осуществляются:

-с севера - ул. 9-я Линия, являющейся улицей местного значения;

-с востока - ул. 13-я Линия, являющейся улицей местного значения.

Транспортная схема предусматривает следующие виды доступности:

-подъезд пожарной техники;

-въезд пожарной техники на территорию жилой застройки;

-въезд и выезд личного автотранспорта на территорию жилой застройки и в подземные автостоянки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							06/23-ПЗУ-ТЧ	Лист
										22
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Основные въезды на территорию жилой застройки осуществляются с ул. 9-я Линия, ул. 13-я Линия (Технические условия от ДАД и ОДД №132/23/297 от 16.11.2023). Местоположение въездов (примыканий) на территорию планируемой застройки согласовано с Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону. Вся разрешительная документация на использование земельного участка для организации примыканий въездов (выездов) будет получена до начала производства работ.

Основные подъезды к многоквартирным жилым домам, к встроенным в многоквартирные жилые дома объектам обслуживания (офисы, помещения торгового назначения), въезды-выезды в подземные автостоянки осуществляются от проектируемых внутриквартальных проездов. Внутриквартальные проезды запроектированы с твердым покрытием шириной от 4,50 до 6,0 метров с отступом от жилых секций зданий до внутреннего края проездов не менее 5,0 метров. Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками 15,0 x 15,0 метров.

Проектом предусмотрено выделение специальных функциональных зон на территории участка строительства для организации мест временного хранения транспорта на придомовой территории и около объектов обслуживания с учетом максимального разделения пешеходных и транспортных потоков и снижения интенсивности движения транспорта внутри жилой зоны. Для передвижения пешеходов по территории земельного участка предусмотрены тротуары с твердым покрытием шириной 1,5 м-2,50 м.

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



Проектируемый земельный участок

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

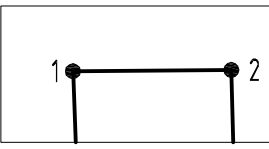
Поз.	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м.кв.	26333.00	
2	Площадь застройки подземной части в т.ч:	м.кв.	11608.70	
	- многоквартирные жилые дома (Литер 1, 2,3,4,5)	м.кв.	11559.70	
	- проектируемая КНС	м.кв.	4.90	
3	Площадь застройки надземной части в т.ч:	м.кв.	7705.83	
	- многоквартирные жилые дома (Литер 1, 2,3,4,5)	м.кв.	7675.92	
	- проектируемая трансформаторная	м.кв.	25.00	
	- проектируемая КНС	м.кв.	4.91	
4	Площадь подпорных стен и лестницы	м.кв.	463.00	
5	Площадь твердых покрытий (проезды, дорожки, площадки благоустройства)	м.кв.	11422.93	
6	Площадь озеленения (газоны, цветники, спецпокрытия), в том числе:	м.кв.	674.124	
	- в открытом грунте, под которым отсутствует подземные части здания	м.кв.	6621.24	
7	Процент застройки подземной части	%	44.08	
8	Процент застройки надземной части	%	29.26	
9	Процент озеленения	%	25.60	
10	Процент озеленения в открытом грунте, под которым отсутствуют подземные части здания	%	98.20	
11	Площадь дворовых площадок благоустройства	м.кв.	2157.20	
8	Вместимость открытых наземных автостоянок	мест	76.00	

*Значение показателя не входит в баланс территории.

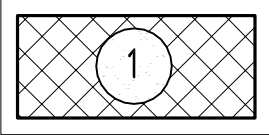
Каталог координат узлов поворота границ участка

Номер точки	Координаты				
	X(м)	Y(м)			
1	421675.15	2207287.84			
2	421654.76	2207303.42	22	421575.34	2207493.84
3	421642.58	2207332.73	23	421576.25	2207501.52
4	421647.98	2207364.31	24	421574.73	2207501.63
5	421679.40	2207356.85	25	421573.77	2207501.7
6	421667.91	2207365.8	26	421563.79	2207502.27
7	421654.95	2207368.83	27	421564.11	2207506.38
8	421657.98	2207381.77	28	421562.81	2207506.46
9	421670.93	2207378.75	29	421562.46	2207502.35
10	421668.93	2207370.18	30	421551.74	2207376.18
11	421680.54	2207361.2	31	421552.51	2207376.06
12	421688.58	2207391.9	32	421547.84	2207315.45
13	421658.00	2207396.08	33	421577.40	2207312.97
14	421666.38	2207431.66	34	421577.56	2207310.38
15	421664.77	2207461.16	35	421581.41	2207309.69
16	421673.41	2207499.95	36	421581.09	2207303.94
17	421679.11	2207514.48	37	421598.63	2207302.71
18	421681.92	2207526.34	38	421596.06	2207274.24
19	421638.27	2207534.95	39	421610.46	2207272.77
20	421596.90	2207541.74	40	421665.14	2207258.89
21	421589.75	2207492.44	Площадь 2.6333 га		

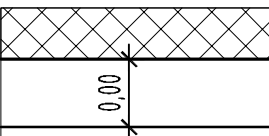
Условные обозначения



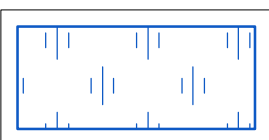
Границы земельного участка с номерами характерных точек



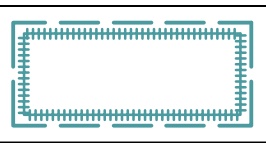
Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства



Минимальные отступы от границ земельного участка



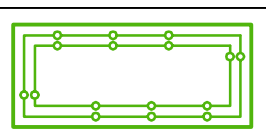
Приаэродромные территории аэродромов: "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону (Северный)"



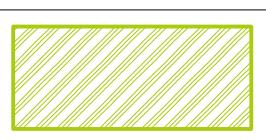
Граница конечной поверхности подзоны №3 приаэродромной территории аэродром экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону (Северный)" (61.44-6.1990)



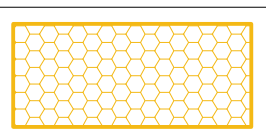
Граница внешней горизонтальной поверхности подзоны №3 приаэродромной территории аэродром "Ростов-на-Дону (Северный)" (61.00-6.1218)



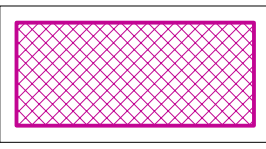
Граница водоохранной зоны реки Дон (от устья до отведения протоками Аксай) (61.00.2.560); Граница прибрежной защитной полосы реки ДОН (от устья до отведения протоки Аксай) (61.00.2.568)



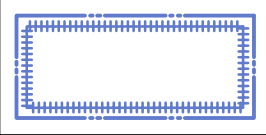
Охранная зона подземного и надземного газопровода среднего давления (61.44.2.641; 61.44-6.61)



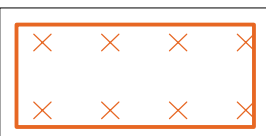
Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления (61.44-6.2064)



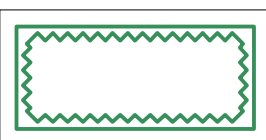
Охранная зона "ТП 982 КВ 0.4 кВ до ВРУ-0.4 кВ КНС ул. 9 Линия, 87, Л-22, Л-23" (61.44.2.795)



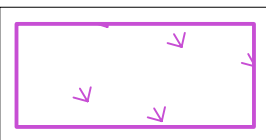
Граница зоны композиционного регулирования речного фасада



Зона сохранения исторической планировочной структуры



Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города



Зона №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений

Общие указания

- Проект выполнен на основании:
 - Градостроительного плана земельного участка РФ-61-3-10-0-00-2023-0111 от 03.02.2023 г.
 - Задания на проектирование «Малозатяжная многоквартирная жилая застройка с объектами обслуживания во встроено-пристроенных помещениях и гаражах по адресу: ул. 9-я Линия, 87 Пролетарский район, г.Ростов-на-Дону» утвержденного Заказчиком
 - технический отчет 099/23 ИГДИ по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «Гео Плюс» в июле 2023 года.
- Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, и безопасном использовании прилегающей к ним территории и соблюдении технических условий.
- В плановом отношении привязку выполнять по координатам. см.л. ПЛ-2. Привязку выполнить по осям зданий.
- Земляные работы производить только при наличии разрешения на разрытие, полученного в комиссии при администрации города, в присутствии представителей эксплуатирующих организаций, имеющих свои сети на участке строительства, с соблюдением действующих строительных норм и правил.
- Система координат – МСК-61. Система высот – Балтийская.

						06/23-ПЗУ		
						Малозатяжная многоквартирная жилая застройка с объектами обслуживания во встроено-пристроенных помещениях и гаражах по адресу: ул.9-я линия,87 Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону.		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Страница	Лист
ГАП		Сивцов В.А			12.23		П	1
ГИП		Корнелио В.З			12.23			9
Разработала		Шудин С.В						
Проверил		Корнелио В.З				Ситуационный план.		
Н. контр.								



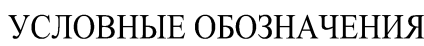
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— | — Граница отвода участка

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений										
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь,м ²			Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	все-го	застройки		общая норми-руемая	здания выше 0,00	всего
				зда-ния		здания	всего			
	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 1	4	2		56		1062,3		6359,89	20788,9
1.1	Секция 1.1				28		531,15			6193,73
1.2	Секция 1.2				28		531,15			6193,73
	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 2	4	2		56		1062,3		6359,89	20788,9
2.1	Секция 2.1				28		531,15			6193,73
2.2	Секция 2.2				28		531,15			6193,73
	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 3	4	4		104		2030,36		12297,57	40661,63
3.1	Секция 3.1				28		529,01			6160,96
3.2	Секция 3.2				24		486,17			5705,29
3.3	Секция 3.3				24		486,17			5705,29
3.4	Секция 3.4				28		529,01			6160,96
4	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 4	4	4		104		2030,36		10806,51	34770,92
	Секция 4.1				28		529,01			6160,96
	Секция 4.2				24		486,17			5705,29
	Секция 4.3				24		486,17			5705,29
	Секция 4.4				28		529,01			6160,96
5	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 5	4	2		86		1490,60			30901,14
	Секция 5.1				43					9002,8
	Секция 5.2				43					9002,8
6	ТП									
7	КНС									

						06/23-ПЗУ-ГЧ			
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.9-я линия,87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0032104.22			
Изм	кол.уч	лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	стадия	лист	листов
Разработал	Миновская						П	2	
Проверил	Корнелио								
ГИП	Корнелио					План организации рельефа. М 1:500	ООО «АПМ «Зодчий»		

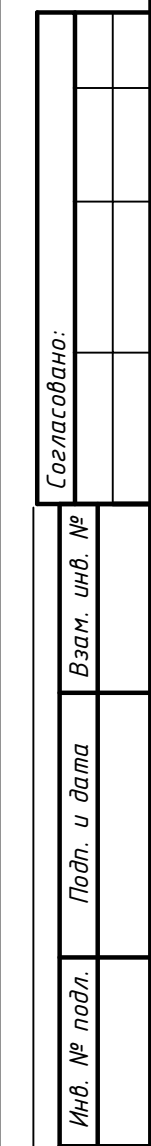
Формат А3



 Граница отвода участка
 Газон
 Подпорная стенка

Ведомость малых архитектурных форм

	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	□ □	Контейнеры ТБО		
2				
3				



Плиточное покрытие тротуара, тип 2а		Асфальтобетонное покрытие проезда, тип 1а	
Тротуарная плитка	-0.08 м	Мелкозернистый плотный асфальтобетон тип Б, марка II по ГОСТ 9128-2013	-0.04 м
Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 ГОСТ 10178-85 (15%)	-0.05 м	Крупнозернистый плотный асфальтобетон тип Б, марка II по ГОСТ 9128-2013	-0.05 м
Щебень М600 по ГОСТ 8267-93 фр. 10-20 мм	-0.15 м	Розлив битума по щебню 0.7 л/м ²	
Щебень фр. 20-40(70) М800 по ГОСТ 8269-93	-0.20-0.93 м	Щебень марки М800, уложенный по способу заклинки по ГОСТ 8267-93, фр. 10-20мм	-0.05 м
Плита перекрытия автостоянки		Щебень фр. 20-40(70) М800 по ГОСТ 8269-93	0.05-0.78 м
		Плита перекрытия автостоянки	

4215501

2207501

Плиточное покрытие тротуара, тип 2

Тротуарная плитка	-0,08 м
Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 ГОСТ 10178-85 (15%)	-0,05 м
Щебень М600 по ГОСТ 8267-93 фр. 10-20 мм	-0,15 м
Песок мелкий по ГОСТ 8736-2014	-0,05 м
Грунт (суш.)	

В 15. ГОСТ 6665-91*

Бетон В15
ГОСТ 26633-2015

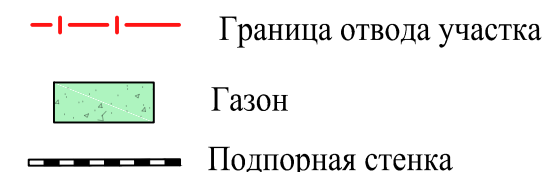
Газон

Тротуар

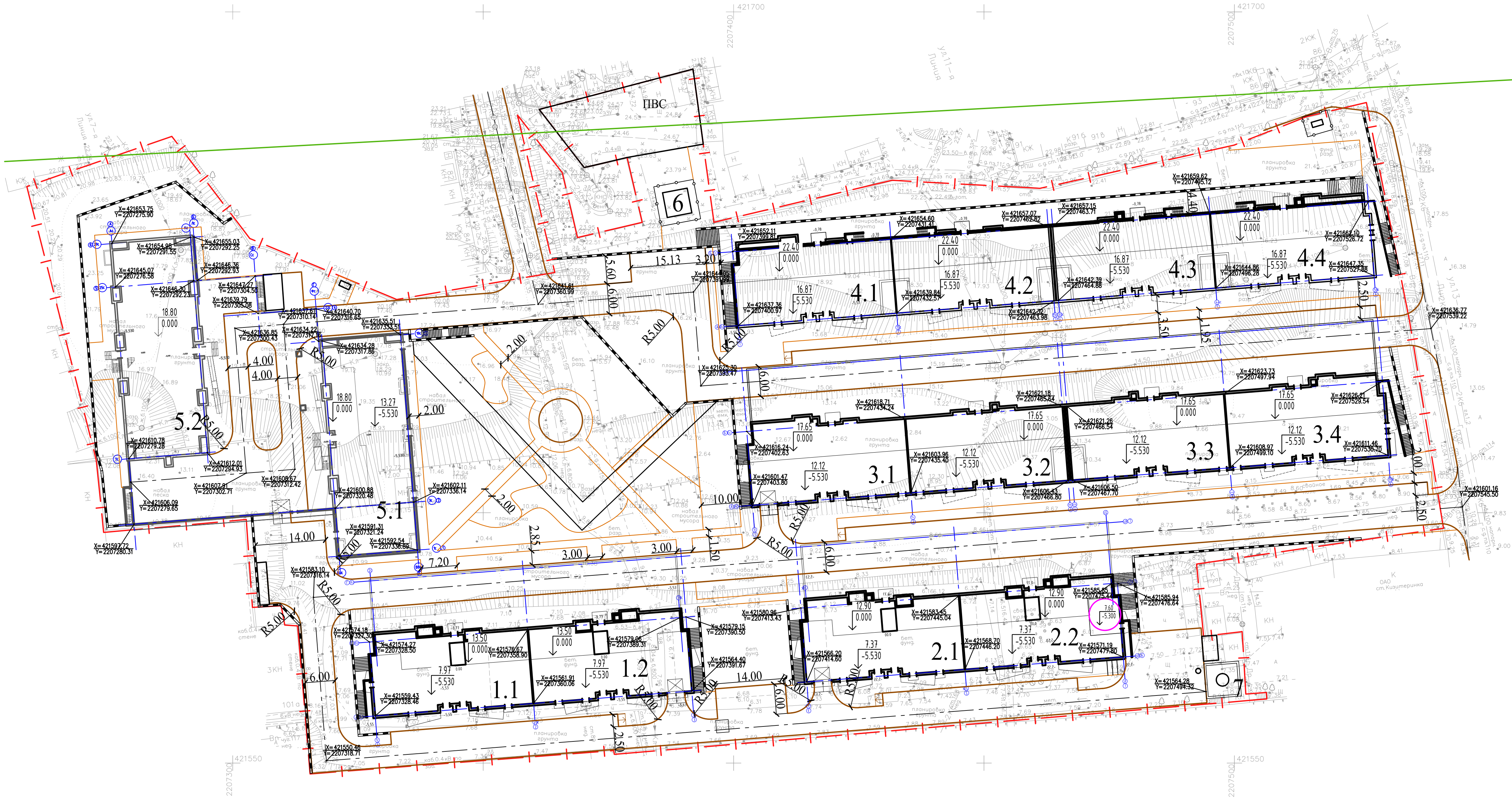
Тип 1

1,0 м от отметки

Высота в м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

						06/23-ПЗУ-ГЧ				
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.9-я линия 87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону, принадлежащему на земельном участке с кадастровым номером 61-04-00302/04-22				
Изм	кол.уч.	лист	N	док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	стадия	лист	листов
Разработал		Миновская						П	6	
Проверил		Корнелио								
		ГИП			Корнелио		План покрытий. М 1:500	000 «АПМ «Зодчий»		



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь,м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая норми- руемая		здания выше 0,00	всего	
				здана- ния	все- го	здания	всего	здания			всего
	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 1	4	2		56		1062,3		6359,89		20788,91
1.1	Секция 1.1				28		531,15				6193,73
1.2	Секция 1.2				28		531,15				6193,73
	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 2	4	2		56		1062,3		6359,89		20788,91
2.1	Секция 2.1				28		531,15				6193,73
2.2	Секция 2.2				28		531,15				6193,73
	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 3	4	4		104		2030,36		12297,57		40661,63
3.1	Секция 3.1				28		529,01				6160,96
3.2	Секция 3.2				24		486,17				5705,29
3.3	Секция 3.3				24		486,17				5705,29
3.4	Секция 3.4				28		529,01				6160,96
4	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 4	4	4		104		2030,36		10806,51		34770,92
	Секция 4.1				28		529,01				6160,96
	Секция 4.2				24		486,17				5705,29
	Секция 4.3				24		486,17				5705,29
	Секция 4.4				28		529,01				6160,96
5	Многоквартирные 4х этажные жилые секции со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Литер 5	4	2		86		1490,60				30901,14
	Секция 5.1				43						9002,8
	Секция 5.2				43						9002,8
6	ТП										
7	КНС										

						06/23-ПЗУ-ГЧ			
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.9-я линия.87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 61-44-0032104.22			
Изм	кол.уч	лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	стадия	лист	листов
Разработал		Миновская					П	7	
Проверил		Корнелио				Разбивочный план. М 1:500	ООО «АПМ «Зодчий»		
ГИП		Корнелио							

Примыкание дороги к участку согласовано "Департаментом автомобильных дорог и организацией дорожного движения г. Ростова на Дону" ТУ №132/23/297 от 16.11.2023г.

Примыкание дороги к участку согласовано "Департаментом автомобильных дорог и организацией дорожного движения г. Ростова на Дону" ТУ №132/23/297 от 16.11.2023г.

Примыкание дороги к участку согласовано "Департаментом автомобильных дорог и организацией дорожного движения г. Ростова на Дону" ТУ №132/23/297 от 16.11.2023г.

выгул собак

Условные обозначения

Проектируемые жилые дома

Границы земельного участка КН 61:44.0032104

Движение пожарной техники

Движение легкового транспорта

06/23-ПЗУ-ГЧ

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.9-я линия, 87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 61:44.0032104-22

Схема планировочной организации земельного участка

Схема организации дорожного движения.

Стандия Лист Листов

П 8

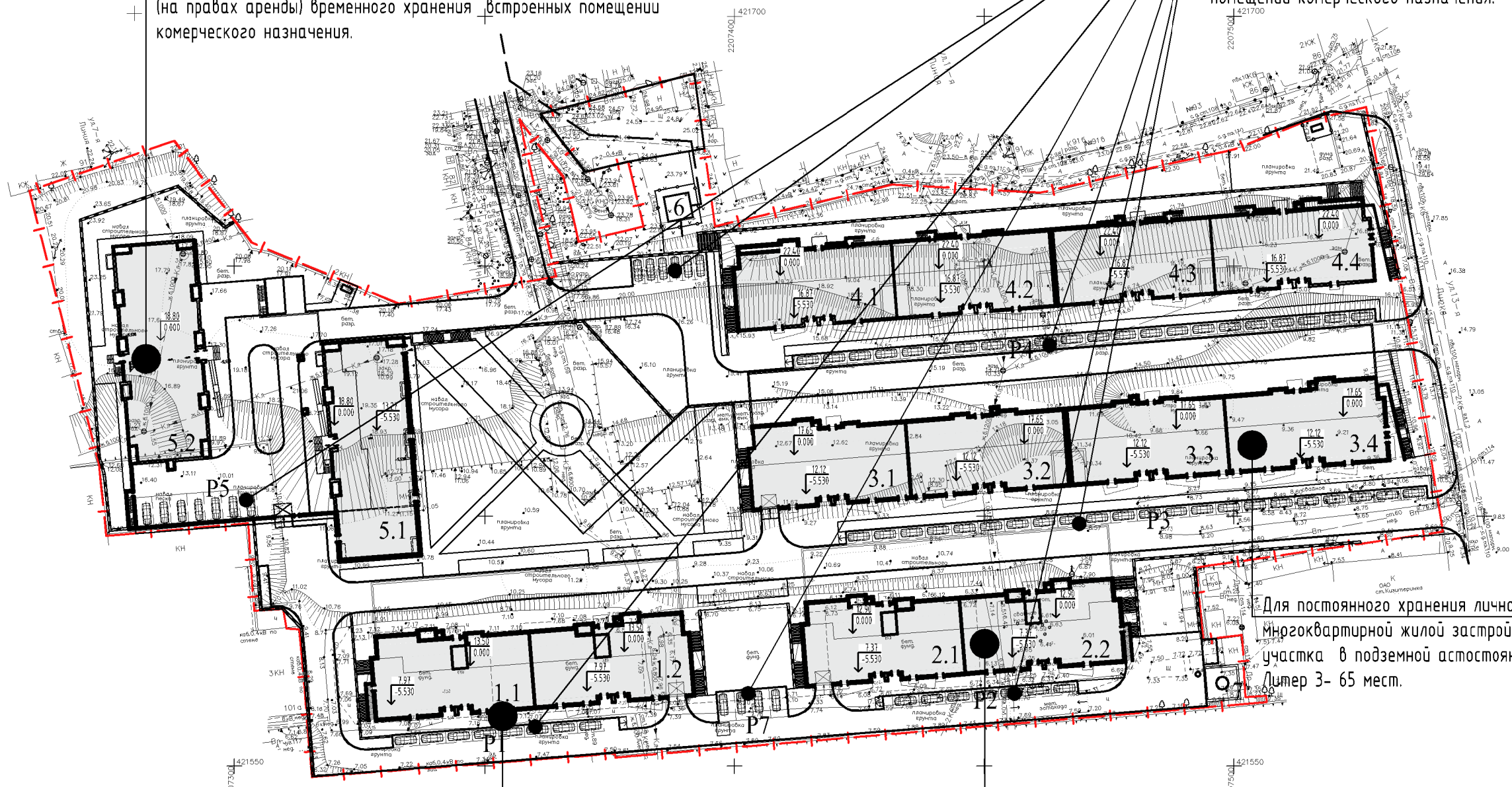
Архитектурно-проектная организация

АМЗ

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

Подземная автостоянка вместимостью 61 парковочное мест Литер 5.
С размещением 24 мест постоянного хранения личного транспорта
жильцов многоквартирной жилой застройки ; -37 парковочных мест
(на правах аренды) временного хранения встроенных помещений
комерческого назначения.

Парковочные карманы в границах земельного участка на
территории общего пользования многоквартирной жилой застройки
вместимостью 76 парковочных мест. С размещением 43 мест временного
хранения личного транспорта жильцов многоквартирной жилой
застройки; -33 парковочных мест временного хранения встроенных
помещений коммерческого назначения.



Для постоянного хранения личного транспорта жильцов
многоквартирной жилой застройки в границах земельного
участка в подземной автостоянке многоквартирного жилого дома
Литер 3- 65 мест.

Для постоянного хранения личного транспорта жильцов многоквартирной
жилой застройки в границах земельного участка в подземной
автостоянке многоквартирного жилого дома Литер 2- 32 места.

Для постоянного хранения личного транспорта жильцов
многоквартирной жилой застройки в границах земельного участка
в подземной автостоянке многоквартирного жилого дома Литер 1-
32 места.

						06/23-ПЗУ-ГЧ			
						Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ул.9-я линия,87, Пролетарский район, г. Ростов-на-Дону, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0032104:22			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	9	
Разработала	Сидорова К.					Схема размещения парковочных мест для проектируемого объекта			
Проверил	Шубин С.В.								
Н. контр.	Корнелиус В.Э.								