

# Общество с ограниченной ответственностью «Проект-21»

344011 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.146, помещ.16(1), тел. 8-938-119-45-79, e-mail: ooprojekt-21@yandex.ru

Ассоциация проектировщиков Южного округа  
Регистрационный номер 497 от 27.04.2021 г. на основании решения о приеме в  
члены СРО № 11/21 от 27.04.2021 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Авангард»

**«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
Советский район, жилой район «Левенцовский»,  
XI микрорайон».**

**Квартал 11-4 на земельном участке с к. н.  
61:44:0073012:390**


## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Часть 1. Квартал 11-4

**4-ХІ-ПЗУ1**

**Том 2.1**

Изм	№ док	Подп.	Дата
1	669-21		08.2021

2021 г.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

# Общество с ограниченной ответственностью «Проект-21»

344011 г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.146, помещ.16(1), тел. 8-938-119-45-79, e-mail: oooпроект-21@yandex.ru

Ассоциация проектировщиков Южного округа  
Регистрационный номер 497 от 27.04.2021 г. на основании решения о приеме в  
члены СРО № 11/21 от 27.04.2021 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Авангард»

**«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
Советский район, жилой район «Левенцовский»,  
XI микрорайон».**

**Квартал 11-4 на земельном участке с к. н.  
61:44:0073012:390**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Часть 1. Квартал 11-4

**4-ХІ-ПЗУ1**

**Том 2.1**

Директор



А.А.Хохлов

Изм	№ док	Подп.	Дата
1	669-21		08.2021

2021 г.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

<b>Разрешение</b>		<b>Обозначение</b>	4-ХІ-СП	
669-21		<b>Наименование объекта строительства</b>	«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», ХІ микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390	
<b>Изм.</b>	<b>Лист</b>	<b>Содержание изменения</b>	<b>Код</b>	<b>Примечание</b>
1	все	Согласно замечаниям негосударственной экспертизы заменить разделы проектной документации	4	Зам.

Согласовано:			
	Гальченко		
	Н. контр.		




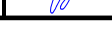

Изм.внес	Гудкова		08.2021	ООО «Проект-21» Административный отдел	Лист	Листов
Составил	Гудкова		08.2021			
ГИП	Хохлов		08.2021			
Утв.	Хохлов		08.2021			





Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	все	-	-	-	669-21		08.2021

1	все	669-21		08.2021	4-ХІ-СП	Лист
Изм.	лист	№ док	Подпись	Дата		


**Состав проектной документации оформлен отдельным сшивом.**

Шифр 4-ХІ-СП

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	4-ХІ-СП			
Разработал		Гудкова			08.2021	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Хохлов			08.2021		П		
Н.Контр.		Хохлов			08.2021		ООО «Проект-21»		
ГИП		Хохлов			08.2021				

## Содержание

Обозначение	Наименование	Страницы
	Раздел 2	
4-ХІ-ПЗУ1.ТЧ	Текстовая часть	
	Основание для разработки проекта	5
	1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	5
	2. 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.	7
	3. Обоснование 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).	8
	4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	9
	5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.	9
	6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	10

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	4-ХІ-ПЗУ1			
Разработал		Богомазюк			05.2021	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Ильченко			05.2021		П	1	
Н.Контр.		Ильченко			05.2021		ООО «Проект-21»		
ГАП		Хохлов			05.2021				



4-ХІ-ПЗУ1	План земляных масс. М 1:500	22
4-ХІ-ПЗУ1	Схема движения транспортных средств. М 1:500	23
4-ХІ-ПЗУ1	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	24

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

4-ХІ-ПЗУ1-С

Лист

3



## 1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок с КН 61:44:0073012:390, площадью 15819 кв.м, предлагаемый для проектирования, располагается по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, р-н Советский, жилой район "Левенцовский", XI микрорайон. Данный участок является частью XI микрорайона "Левенцовский", предназначенного для строительства 10-этажных и 9-этажных многоквартирных жилых домов.

**Категория земель: земли населенных пунктов.**

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

В соответствии с требованиями к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства которые изложены в градостроительном плане № RU 61310000901 от 19.04.2019г, на указанном земельном участке определено:

- место допустимого размещения здания и сооружений, определяемого отступами от границы земельного участка;


- этажность, предельное количество надземных этажей – 12;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка 40%;

- расстояние от границ места размещения строящегося объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, максимальное – не нормируется, минимальное – определяется действующими градостроительными, санитарными и противопожарными нормативами.

Вышеуказанные требования Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 61:44:0073012:390 полностью выполнены.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки территория квартала и участка относится к зоне многоэтажной жилой застройки ЖЗ/8/9, для которой в основном виде использования разрешено строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов, в том числе размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях.

						<b>4-ХІ-ПЗУ1</b>		
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть		
Разработал		Богомазюк			05.2021			
Проверил		Ильченко			05.2021			
Н.Контр.		Ильченко			05.2021			
ГАП		Хохлов			05.2021			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	18
						ООО «Проект-21»		

Участок в настоящее время свободен от застройки и ограничен с южной и восточной стороны - свободной территорией, зарезервированной для строительства проездов, с западной стороны – свободной территорией, зарезервированной для строительства пр. Маршала Жукова, с северной стороны– участком, выделенным для строительства жилых домов с КН 61:44:0073012:387.

Рельеф участка спокойный полого наклонный с уклоном в юго-восточную сторону от отм. 63.18м до отм.58,10м.

Поверхность участка слагает почвенно-растительный грунт. Основанием для фундаментов служат просадочные грунты. Тип условий по просадочности-II.

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/8/9 подзона Б.

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

- 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 15819 кв.м;

- 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 15819 кв.м.

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

На участке не размещены склады горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др.объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Также на участке не предусмотрено отведение сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического)

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

4-ХІ-ПЗУ1

Лист

2

наследия (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 15819,00 кв.м;

Согласно письму Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 21.07.2021 № 20/1.7271 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия отсутствуют (письмо министерства культуры Ростовской области от 19.12.2007 № 01-16а/7319).

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).

## **2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

На земельном участке, отведенном для строительства проектируемого жилого комплекса, нет производств, предусматривающих установление санитарно-защитных зон.

При планировочной организации земельного участка соблюдены:

1) Санитарный разрыв - 15м – от въезда-выезда подземных стоянок и от вентиляционных шахт до площадок отдыха (п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

Санитарный разрыв - 7м – от въезда-выезда из стоянок до площадок отдыха (п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

Разрыв от территорий подземной стоянки и гостевых автостоянок не лимитирован.

2) Санитарный разрыв - 15м - от подземных резервуаров-накопителей поверхностного стока закрытого типа мощностью до 0,2 тыс.м3/сут до жилых домов, площадок отдыха. (примечание 5 табл.7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

4-ХІ-ПЗУ1

Лист

3

### 3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Планировка и компоновка земельного участка – площадки строительства проектируемых жилых домов – выполнена с учётом сложившейся планировочной возможности конфигурации и площади отведённого земельного участка, требований Градостроительного плана земельного участка, ориентации проектируемых жилых домов по условиям инсоляции и проветривания, функционального зонирования территории, а также технологических, санитарных и противопожарных требований.

Проектными решениями раздела предусмотрено строительство:

1. 9-тиэтажного 4-секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже, поз. 11.4-1
2. 10-тиэтажного 2-секционного дома, поз. 11.4-2
3. подземной автостоянки поз. 11.4-3
4. резервуара –аккумулятора атмосферных стоков объемом 140 м3 поз. 11.4-4
5. подпорных стен поз. по генплану 11.4-5, 11.4-6, 11.4-7.

Запроектированы автопроезды, стоянки и площадки дворового благоустройства.

Элементами дворового благоустройства являются:

- площадки детские игровые
- площадки для занятий физкультурой
- площадки для тихого отдыха взрослого населения
- площадки ТБО.
- открытые автостоянки.

Для пешеходного обслуживания проектируемого жилого комплекса проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмостками проектируемых объектов. Проектируемые тротуары связывают площадку (территорию) жилых домов в единый комплекс и обеспечивают связь с внешними пешеходными коммуникациями

Размещение зданий на участке обеспечивает подъезд пожарной техники с двух продольных сторон по проектируемым внутриквартальным проездам,

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

4-ХІ-ПЗУ1

Лист

4

рассчитанным под нагрузку от пожарной техники.

Предлагаемое расположение жилых домов позволяет проложить подземные инженерные коммуникации (водопровод, водоотведение, электрокабели, теплосеть, сети связи) в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

#### **4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	га	1,5819
2	Площадь застройки наземных сооружений	м2	3011,21
3	Площадь дорожных покрытий	м2	8852,0
4	Площадь озеленения	м2	3955,79
5	Процент застройки	%	19,0
6	Процент озеленения**	%	25,0

#### **5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

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

До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого жилого комплекса.

В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки (участка) строительства входят: снятие почвенно-растительного грунта, вывоз его основной части со строительной площадки, временное складирование на строительной площадке части его объема для последующей рекультивации проектируемой территории, выравнивание – предварительная (грубая) вертикальная планировка площадки строительства: в южной

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата

4-ХІ-ПЗУ1

Лист

5

части участка предусмотрена насыпь из местных непросадочных грунтов, в северной части участка- выемка существующего грунта с последующим вывозом со строительной площадки. Проектируемая насыпь сопрягается с существующим рельефом посредством устройства подпорных стен вдоль западной границы.

По периметру зданий запроектирована уширенная отмостка шириной 2,0м для защиты основания фундаментов, запроектированных в условиях 2 типа просадочности грунтов.

## **6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

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

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

Вертикальная планировка площадки (территории) строительства проектируемого жилого комплекса решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых здания и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом, а также исходя из максимально возможного сохранения существующего рельефа.

Проектные уклоны колеблются в пределах от 5 до 50 ‰, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Проектируемые автопроезды имеют городской односкатный тип поперечного профиля с бортовым камнем по краям проезжей части.

Проектом на площадке проектируемого жилого комплекса предусматривается строительство дождевой канализации. Дождевые и талые воды по спланированным поверхностям земли и проектируемым покрытиям тротуаров и площадок сбрасываются в водотводные лотки и дождеприемники и далее-по сетям ливневой канализации в резервуар-накопитель.

## **7. Описание решений по благоустройству территории**

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории (площадке) жилого комплекса проектом предусматриваются следующие мероприятия:

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата

- строительство автопроездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство отмосток и тротуаров (пешеходных дорожек) с покрытием из тротуарной плитки;
- строительство площадок дворового благоустройства;
- установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов, посадка деревьев и кустарников на участках благоустройства.

Газоны предусмотрены из многолетних трав. Проектом предусмотрено на участках озеленения – на вновь устраиваемых газонах – нанесение растительного грунта слоем не менее 0,15 м.

Все площадки дворового благоустройства оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим региональным каталогам специализированных фирм.

Проектируемые автопроезды и открытые автостоянки имеют асфальтобетонное покрытие. Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) и отмостки имеют плиточное покрытие. Все проектируемые площадки дворового благоустройства имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением:

- детские площадки и для занятий физкультурой - травяное покрытие из спортивного газона и полимерное травмобезопасное покрытие;
- площадки для отдыха взрослого населения – покрытие из тротуарной плитки.
- площадки для хозяйственных целей – покрытие из однослойного асфальтобетона.

По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

Конструкции покрытия тротуаров (пешеходных дорожек) и площадок приняты на основании «Типовых конструкций дорожных одежд городских дорог» с учетом применения современных строительных материалов и практики строительства в Ростовской области.

Проезд предусмотрен шириной 4,2 и 6,0 м, с учётом организации подъезда к жилым домам, противопожарного обслуживания. Тротуары на территории предусмотрены шириной 2,00 м (с учётом возможности передвижения инвалидов на креслах-колясках (СП 59.13330.2016 п. 5.1.7)).

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата

### Расчет обеспеченности площадками дворового благоустройства

Согласно Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону Городской думы №605 21.12.2018 г (ред. от 22.06.2021 №129). Статьи 25, п. 6 «Минимальная площадь площадок благоустройства для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой составляет 10% от площади земельного участка.

Площадь участка с КН61:44:0073012:390 составляет 15819м<sup>2</sup>:

Таким образом, общая расчетная (проектная) площадь площадок дворового благоустройства составляет:  $(15819 \times 10\%) : 100\% = 1582 \text{ м}^2$ .

В границах участка с КН61:44:0073012:390 предусмотрено размещение площадок дворового благоустройства общей площадью 1582,0м<sup>2</sup>:

- площадка для игр детей 412,0м<sup>2</sup>;
- площадка для занятий физкультурой 560,0м<sup>2</sup>;
- площадка для отдыха взрослого населения 610,0м<sup>2</sup>.

Запроектированные площадки обеспечивают потребность в минимально необходимых площадях дворового благоустройства.

### Расчет требуемой площади озеленения

Согласно «Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»» Таблица 9 расчетное количество озеленения — 6 м.кв. на человека, но не менее 25 % площади микрорайона:

Площадь озеленения участка с КН61:44:0073012:390, принятая в проекте, составляет 3955,79 м<sup>2</sup>, что более расчетной площади озеленения  $450 \text{ чел} \times 6 \text{ м}^2 = 2700 \text{ м}^2$ , где 450 чел - расчетное количество жителей и не менее 25 % площади микрорайона  $(15819,00 \times 25\% : 100\% = 3954,75 \text{ м}^2)$ .

### Расчет мусороудаления

Согласно постановлению МЖКХ РО от 3.06.2020г норма накопления мусора для жителей многоквартирных жилых домов в крупных населенных пунктах – 319,16кг на человека в год или 2,02м<sup>3</sup>, смет с твердых покрытий – 0,02м<sup>3</sup> на 1м<sup>2</sup>.

Количество жителей – 450 человек.

Вместимость контейнера – 1,3 м<sup>3</sup> (510 кг)

Коэффициент неравномерности накопления отходов – 1,25

						4-ХІ-ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		8



Периодичность удаления отходов – ежедневно

Площадь твердых покрытий – 8852,0м<sup>2</sup>

Суммарное среднесуточное накопление мусора:

$2.02\text{м}^3 \times 450 : 365 + 0,02 \times 8852 : 365 = 2,49 + 0,49 = 2,98\text{м}^3$

Количество контейнеров:

(1.25 x 2.98 x 1): 1,3=2,9≈3 контейнера.

Проектом принято две площадки ТБО, расположенных в северо-западной и юго-западной части участка общей вместимостью 4 мусоросборочных контейнера.

### **Расчет требуемой вместимости автостоянок**

Расчет требуемой вместимости автостоянок для проектируемой застройки выполнен на основании статьи 12 и 13, НПП городского округа «Город Ростов-на-Дону», (2017г, решение №459).

Расчетное количество жителей проектируемого жилого комплекса 450 человек (275 человек- в жилом доме поз.4.1, 175 человек-в жилом доме поз.4.2). В соответствии со статьей 13 НПП городского округа «Город Ростов-на-Дону» (2017г, решение №459), расчетный уровень автомобилизации – 350 машин на 1000 жителей.

Расчетное число легковых автомобилей для жителей проектируемого жилого комплекса составляет:

$450 \times 350 : 1000 = 157$

В границах жилых территорий и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа. Требуемая расчетная вместимость стоянок для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого комплекса составляет:

$157 \times 0,9 = 141 \text{ м/м}$

Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, для жилых районов 25%

Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для временного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого комплекса составляет:

$157 \times 0,25 = 39 \text{ м/м}$

Требуемая (расчетная) вместимость стоянок для поликлиники составляет 2 м-места на 100 посещений. Для проектируемой поликлиники с количеством посещений 150 принимаем:

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

4-ХІ-ПЗУ1

Лист

9

$$150 \times 2 / 100 = 3 \text{ м/м}$$

Согласно проектным (расчетным) данным, общее количество требуемых машино-мест для проектируемого жилого комплекса составляет:

$$141 + 39 + 3 = 183 \text{ м/м}$$

На стоянке (парковке) транспортных средств следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

$$183 \times 0,1 = 19 \text{ м/м} \text{ — машино-мест для МГН категорий М1-М3.}$$

В том числе 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100

$$5 + 0,03 \times (183 - 100) = 8 \text{ м/м} \text{ — расширенных машино-мест для МГН категории М4.}$$

Проектными решениями на территории жилого комплекса в подземной автостоянке предусмотрено размещение **101** места для хранения машин. На территории участка предусмотрено 84 машино-мест на открытых стоянках автомобилей, из них 8 - для автотранспорта МГН на кресле-коляске.

Количество проектируемых машино-мест обеспечивает потребность в минимально необходимых парковочных местах.

**8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения**

Зонирование территории проектом не разрабатывается как для объекта непроизводственного назначения.

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

Схемы транспортных коммуникаций проектом не разрабатываются как для объекта непроизводственного назначения.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата

4-ХІ-ПЗУ1

Лист

10

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

Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций как для объекта непромышленного назначения не приводятся.

**11. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

На территории (площадке) проектируемого жилого комплекса запроектированы автопроезды, которые обеспечивают подъезд ко всем проектируемым зданиям и сооружениям проектируемого жилого комплекса, а также имеют выезды на прилегающую автодорогу.

Внутренняя транспортная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется автомобильным транспортом: по проектируемым автопроездам можно проехать в любую часть проектируемого жилого комплекса, а также выехать на существующие городские автодороги.

Подход пешеходов к территории (площадке) проектируемого жилого комплекса осуществляется по существующим тротуарам (пешеходным дорожкам).

Внутренняя пешеходная связь проектируемого жилого комплекса осуществляется по проектируемым тротуарам (пешеходным дорожкам), по которым можно пройти в любую часть проектируемого жилого комплекса.

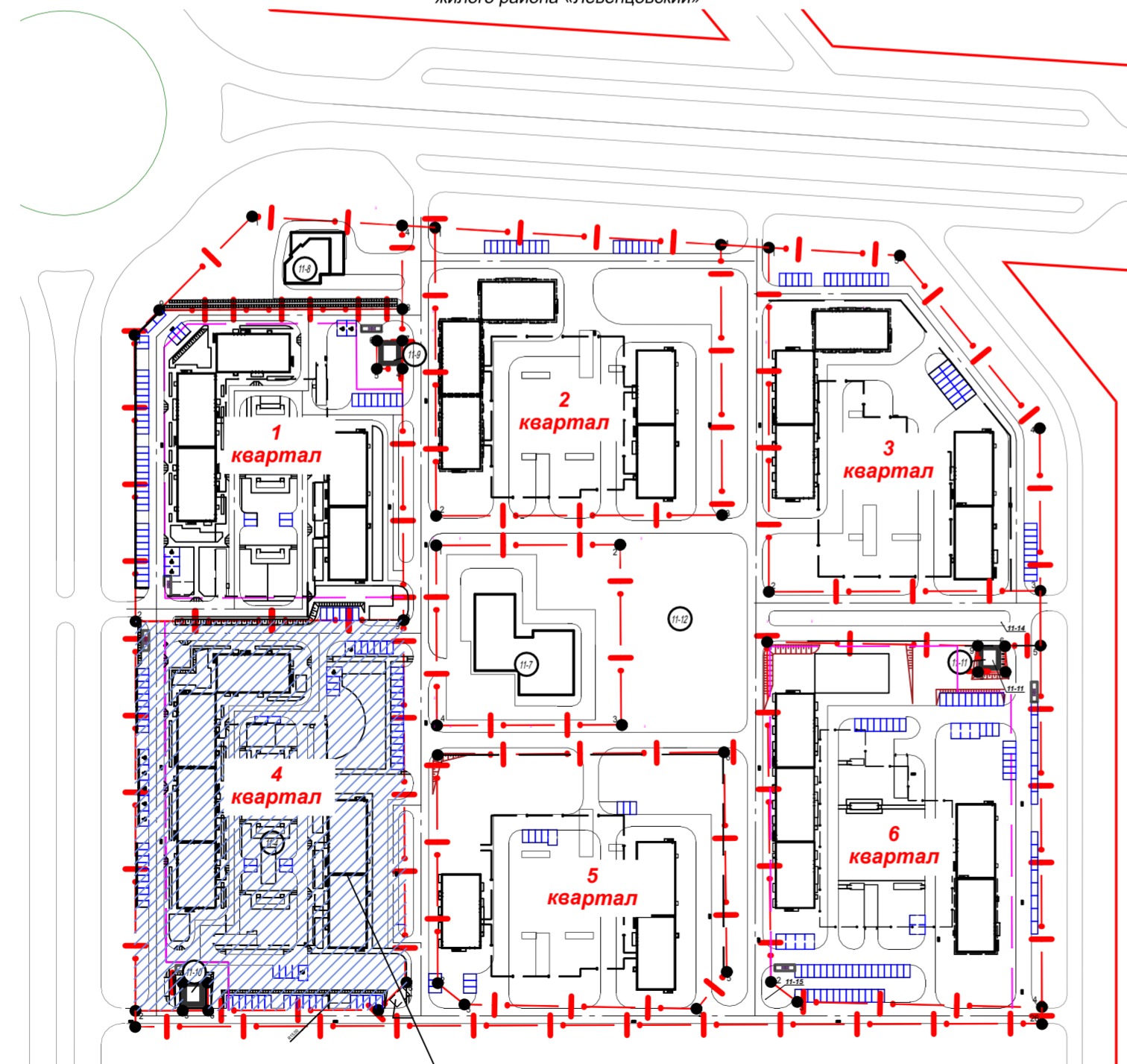
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата



Ситуационный план. М 1:5000

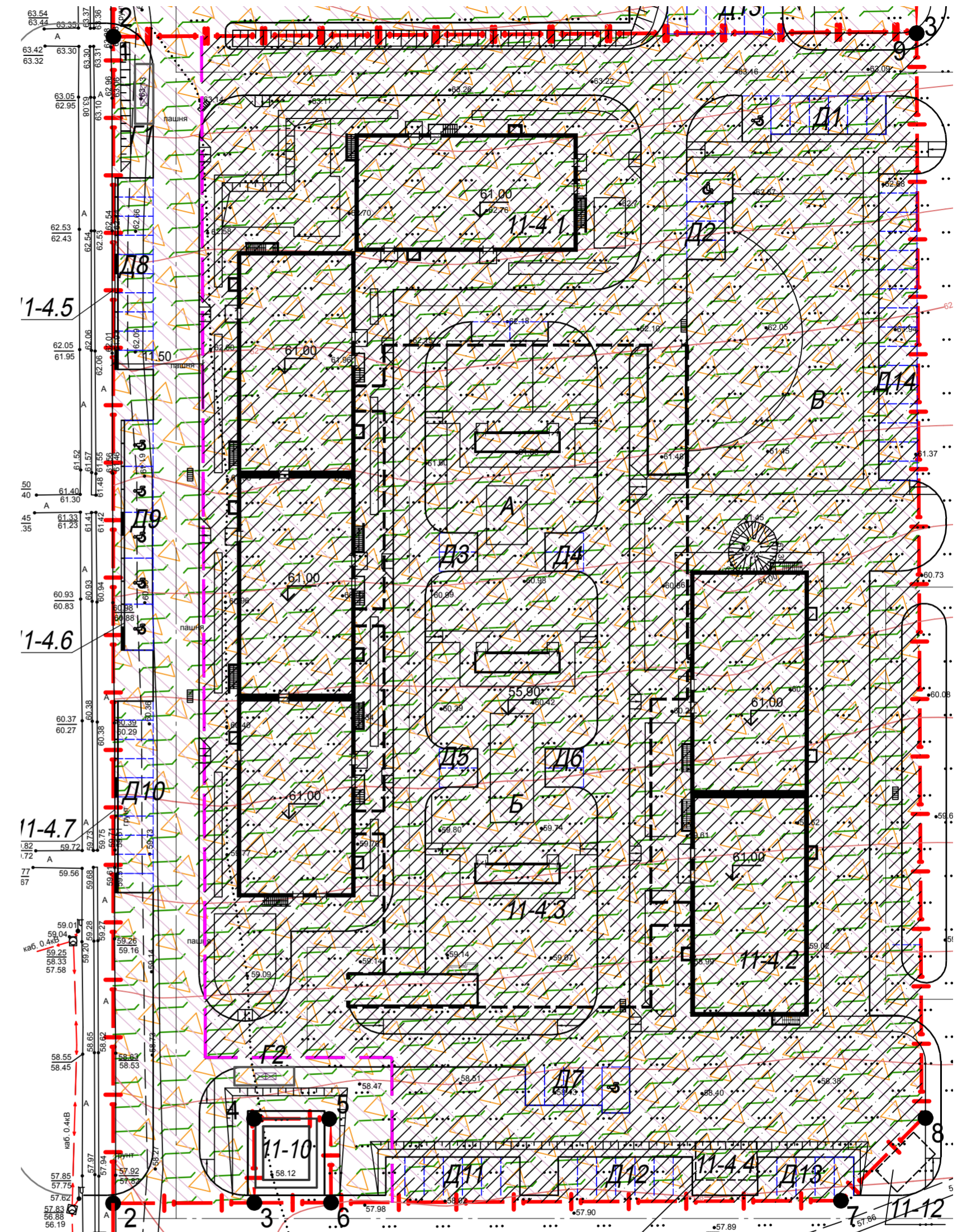


Схема расположения 4 квартала в границах XI микрорайона жилого района «Левенцовский»



4 квартал XI микрорайона  
Участок проектирования  
КН 61:44:0073012:390

Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка кадастровый номер 61:44:0073012:390
- третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения
- зона возможного выявления объектов, обладающими признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия
- приаэродромные территории аэродромов "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону (Северный)".
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- линия регулирования застройки

4-ХІ-ПЗУ1						«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
					05.07.21		П	1	
Н.контроль						Ильченко	05.07.21	Ситуационный план. М 1:5000. Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000. Схема расположения 4 квартала в границах XI микрорайона жилого района «Левенцовский»	
ГИП						Хохлов	05.07.21		
							ООО "Проект-21"		

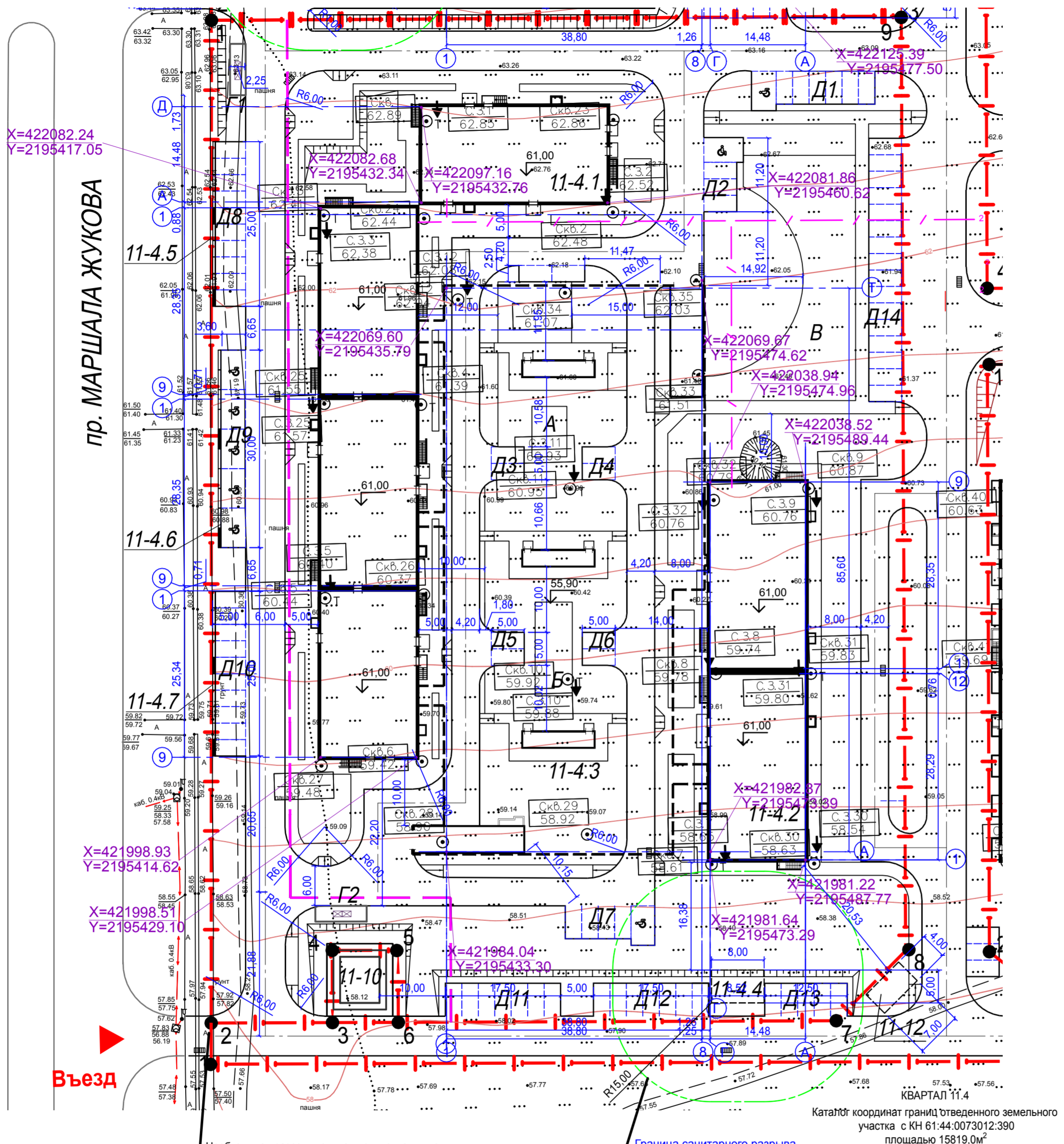


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
11-4.1	9-ти этажный 4-х секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	9	1		1807,25	1807,25				
11-4.2	10-ти этажный 2-х секционный жилой дом	10	1		960,68	960,68				
11-4.3	Подземная автостоянка		1		243,28	243,28				
11-4.4	Резервуар-аккумулятор атмосферных стоков		1		подземный					
11-4.5	Подпорная стена		1							
11-4.6	Подпорная стена		1							
11-4.7	Подпорная стена		2							

БЛАГОУСТРОЙСТВО

A	Площадка для игр детей	1		412,00	412,00				
B	Площадки для занятий физкультурой	1		560,00	560,00				
B	Площадка для отдыха взрослого населения	1		610,00	610,00				
Г1	Площадка ТБО	1		18,00	18,00				
Г2	Площадка ТБО	1		18,00	18,00				
Д1	Автомобильная стоянка на 7 м/мест временная	1							
Д2	Автомобильная стоянка на 4 м/места временная	1							
Д3	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная	1							
Д4	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная	1							
Д5	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная	1							
Д6	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная	1							
Д7	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 5 м/мест	1							
Д8	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 10 м/мест	1							
Д9	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 5 м/мест	1							
Д10	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 10 м/мест	1							
Д11	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 7 м/мест	1							
Д12	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 7 м/мест	1							
Д13	Автомобильная стоянка на 5 м/мест временная	1							
Д14	Автомобильная стоянка на 16 м/мест временная	1							



X=422082.24  
Y=2195417.05

пр. МАРШАЛА ЖУКОВА

Въезд

Необходимая разрешительная документация по использованию земельного участка в целях устройства примыканий будет получена застройщиком до начала проведения строительно-монтажных работ

Граница санитарного разрыва

Каталог координат границ отведенного земельного участка с КН 61:44:0073012:390 площадью 15819,0м²

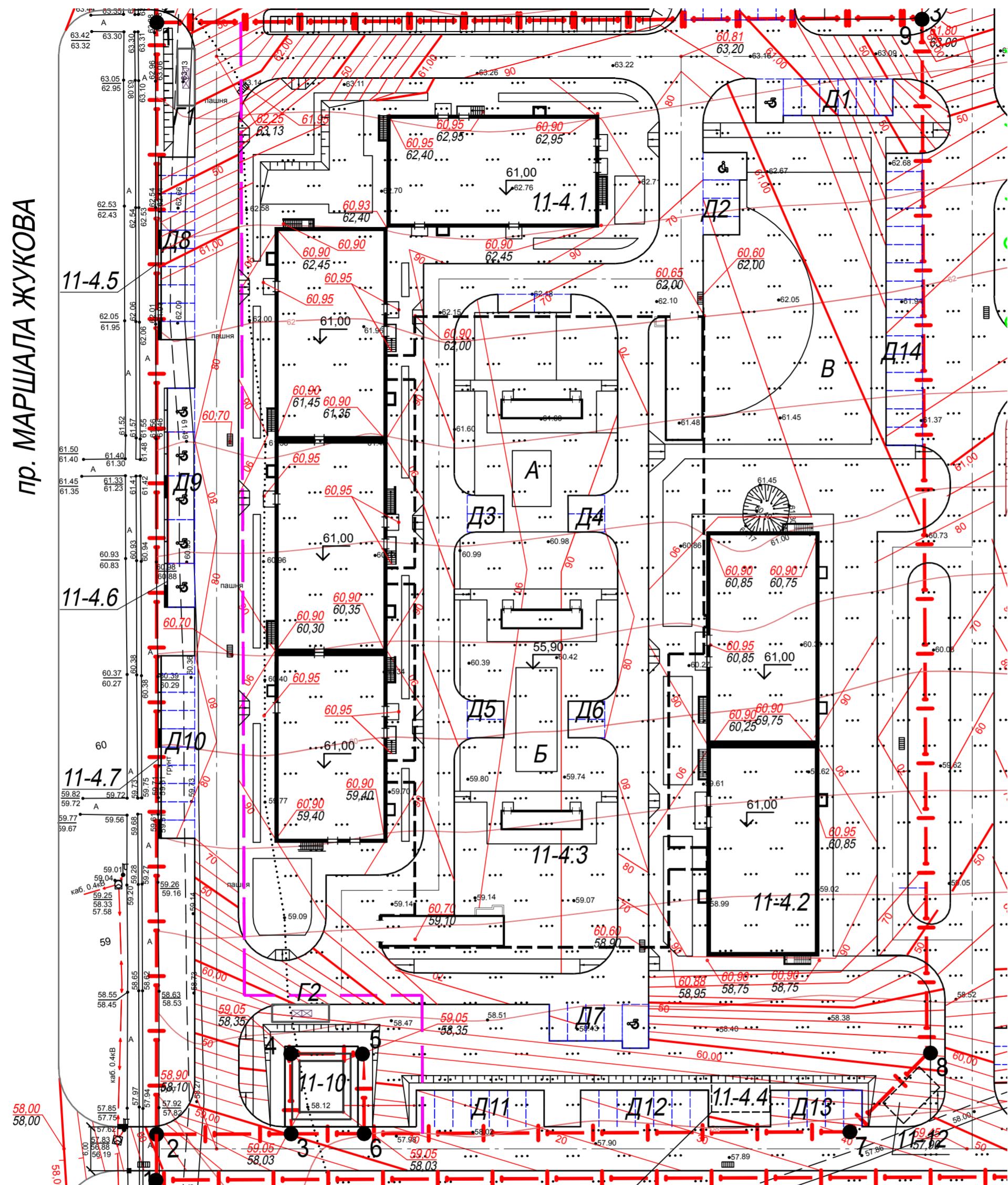
1. Система координат - МСК-61.
2. Разбивка (привязка на местности) проектируемых зданий выполнена в системе координат МСК-61.
3. Разбивка осей автопроездов выполнена линейными размерами от координационных осей проектируемых зданий и сооружений.

Номера точек	Координаты	
	X	Y
1	422111,30	2195401,27
2	421959,06	2195397,40
3	421958,61	2195415,22
4	421969,57	2195415,50
5	421969,28	2195425,50
6	421958,35	2195425,22
7	421956,66	2195491,73
8	421966,98	2195502,58
9	422108,88	2195506,05

4-ХІ-ПЗУ1					
«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Богомазюк				05.07.21
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	2	
Н.контроль			Ильченко		
ГИП			Хохлов		
			05.07.21		
			05.07.21		
Разбивочный план. М 1:500			ООО "Проект-21"		



пр. МАРШАЛА ЖУКОВА



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
11-4.1	9-ти этажный 4-х секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	9	1		1807,25	1807,25				
11-4.2	10-ти этажный 2-х секционный жилой дом	10	1		960,68	960,68				
11-4.3	Подземная автостоянка		1		243,28	243,28				
11-4.4	Резервуар-аккумулятор атмосферных стоков		1		подземный					
11-4.5	Подпорная стена		1							
11-4.6	Подпорная стена		1							
11-4.7	Подпорная стена		2							

БЛАГОУСТРОЙСТВО

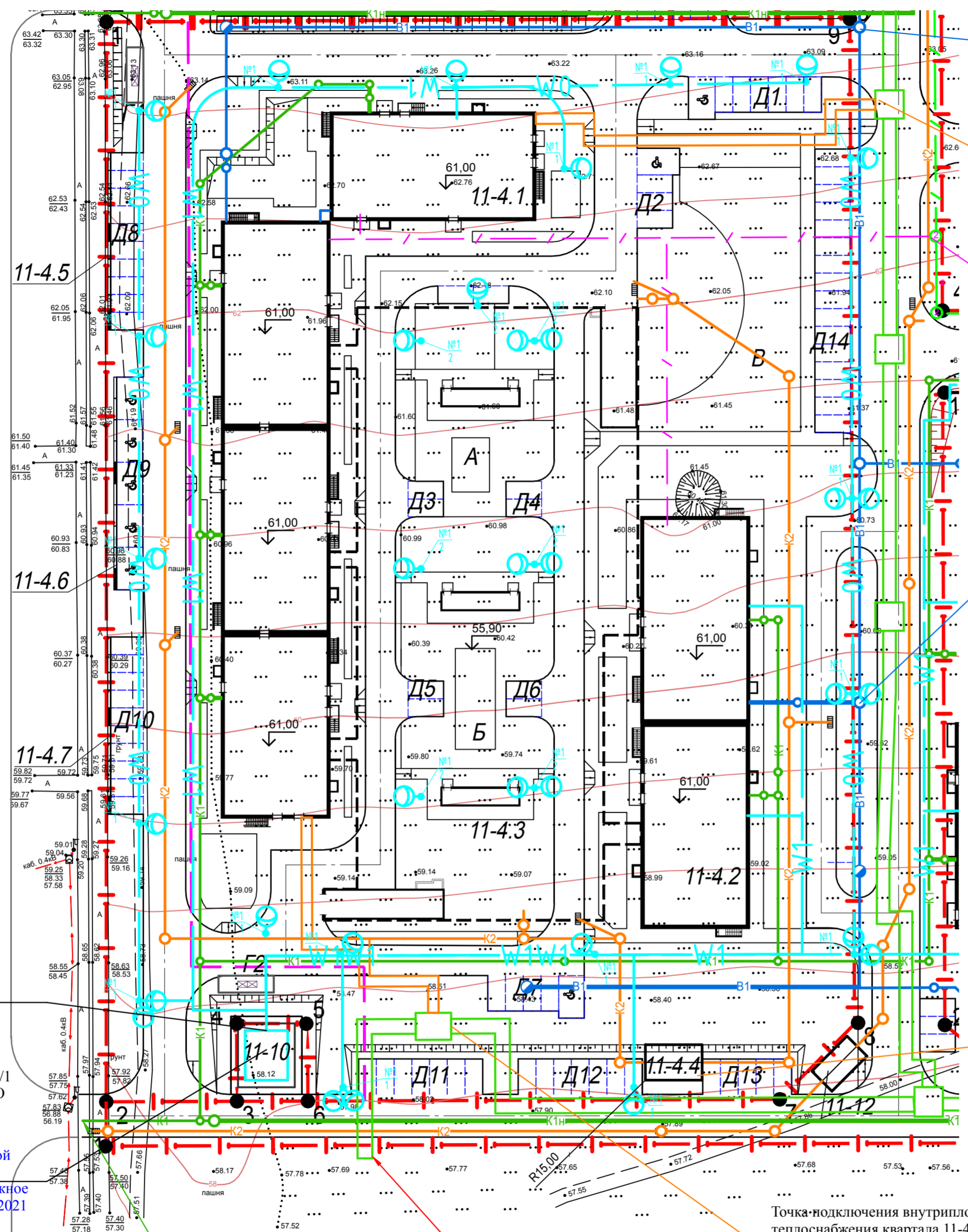
А	Площадка для игр детей		1		412,00	412,00				
Б	Площадки для занятий физкультурой		1		560,00	560,00				
В	Площадка для отдыха взрослого населения		1		610,00	610,00				
Г1	Площадка ТБО		1		18,00	18,00				
Г2	Площадка ТБО		1		18,00	18,00				
Д1	Автомобильная стоянка на 7 м/мест временная		1							
Д2	Автомобильная стоянка на 4 м/места временная		1							
Д3	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная		1							
Д4	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная		1							
Д5	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная		1							
Д6	Автомобильная стоянка на 2 м/места временная		1							
Д7	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 5 м/мест		1							
Д8	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 10 м/мест		1							
Д9	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 5 м/мест		1							
Д10	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 10 м/мест		1							
Д11	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 7 м/мест		1							
Д12	Автомобильная стоянка постоянного хранения на 7 м/мест		1							
Д13	Автомобильная стоянка на 5 м/мест временная		1							
Д14	Автомобильная стоянка на 16 м/мест временная									

						4-ХІ-ПЗУ1			
						«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	3	
Разработал Богомазюк						Схема планировочной организации земельного участка	ООО "Проект-21"		
Н.контроль Ильченко									
ГИП Хохлов						План организации рельефа. М 1:500			





пр. МАРШАЛА ЖУКОВА



Точка подключения внутриплощадочной сети водоснабжения квартала 11-4 к проектируемым сетям микрорайона согласно ТУ водоснабжения и канализования объекта № 2701 от 13.08.2021г, выданные АО «Ростовводоканал»

Точка подключения внутриплощадочной сети теплоснабжения квартала 11-4 к проектируемым сетям микрорайона, согласно ТУ на подключение (технологическое присоединение) к тепловым сетям № 63 от 23.08.2021 г, выданные АО «Теплокоммунэнерго»

Точка подключения внутриплощадочной сети связи квартала 11-4 к проектируемым сетям микрорайона согласно ТУ для предоставления комплекса услуг связи №08/0721-2675 от 19.07.2021г. выданные Ростовским филиалом ПАО «Ростелеком»

Точка подключения внутриплощадочной сети водоснабжения квартала 11-4 к проектируемым сетям микрорайона согласно ТУ водоснабжения и канализования объекта № 2701 от 13.08.2021г, выданные АО «Ростовводоканал»

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- W2— Кабельная сеть 10 кВ
- W1— Кабельная сеть 0,4 кВ
- W0— Кабельная сеть наружного освещения
- B1— Объединенный хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод
- K1— Хозяйственно-бытовая канализация
- K2— Ливневая канализация
- V— Сеть связи микрорайона
- V— Сеть связи квартала
- T1— Сеть теплоснабжения микрорайона
- T2— Сеть теплоснабжения квартала

Точка подключения внутриплощадочной сети электроснабжения квартала 11-4 согласно ТУ для присоединения к электрическим сетям № 1356/20/РЭС/ЗРЭС(7.34.29)/1 от 09.11.2020г, выданные АО «Донэнерго»

Точка подключения кабельной сети наружного освещения согласно ТУ № П-4 на наружное освещение объекта от 25.08.2021 г, выданные ИП Ревякин В.И.

Точка подключения к внеплощадочным сетям хозяйственно-бытовой канализации микрорайона согласно Техническим условиям водоснабжения и канализования от 13.08.2021 № 2701,2702, 2703 выданы АО «Ростовводоканал».

Точка подключения к внеплощадочным сетям теплоснабжения микрорайона согласно Техническим условиям на подключение к тепловым сетям от 23.08.2021 № 60,61,62,63,64,65, выданы АО «Теплокоммунэнерго».

Точка подключения внутриплощадочной сети теплоснабжения квартала 11-4 к проектируемым сетям микрорайона, согласно ТУ на подключение (технологическое присоединение) к тепловым сетям № 63 от 23.08.2021 г, выданные АО «Теплокоммунэнерго»

Точка подключения ливневой канализации квартала 11-4 согласно ТУ на подключение к системе ливневой канализации с территории № 371/4 от 05.08.2021 г, выданные Департаментом автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону

До границ микрорайона сети доводятся по отдельным проектам и в рамки данной проектной документации не входят, проектируемые сети вводятся в эксплуатацию до (одновременно) подключения внутриплощадочных сетей квартала.

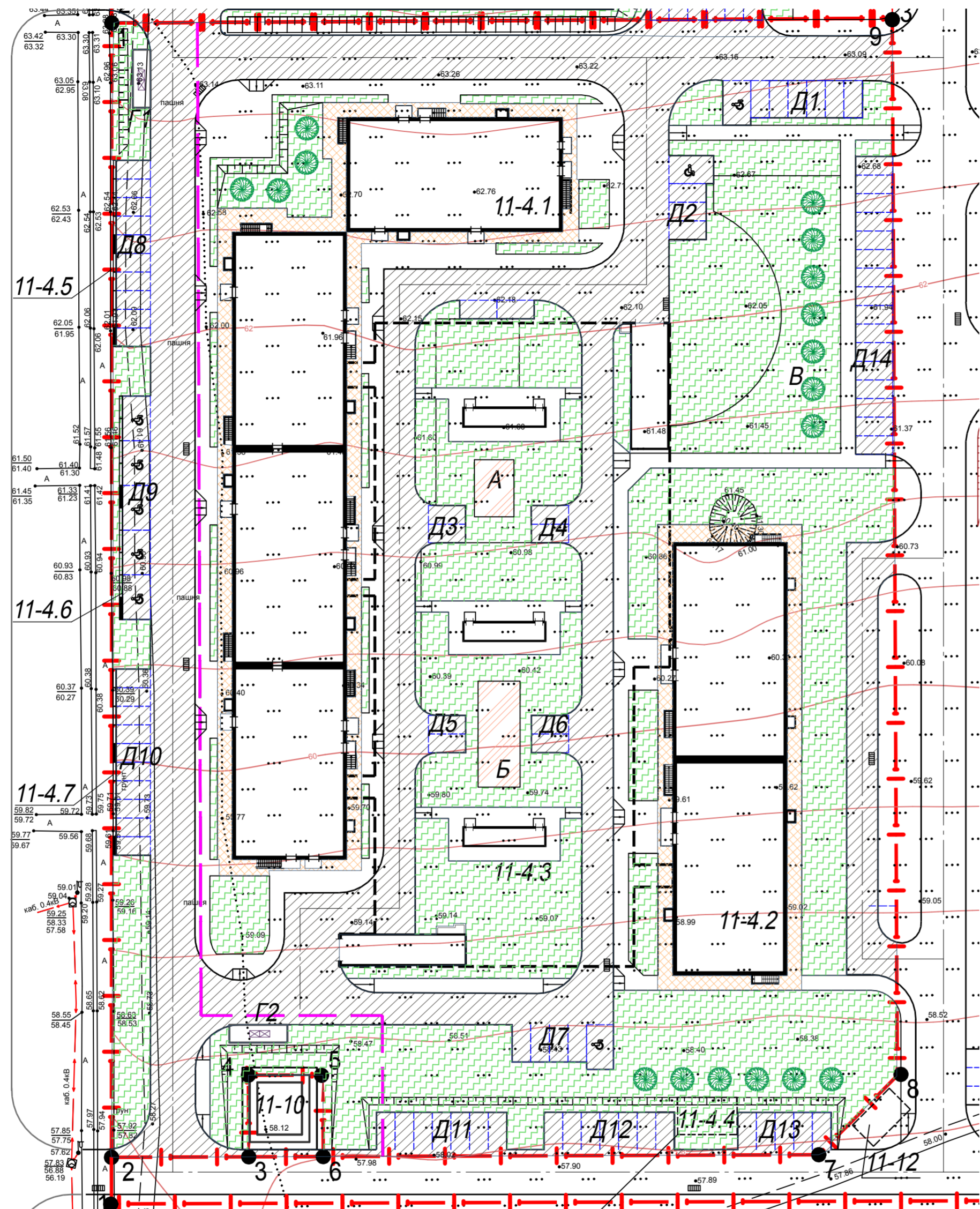
4-ХІ-ПЗУ1					
«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390					
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Богомазюк			<i>[Подпись]</i>	05.07.21
Схема планировочной организации земельного участка					
			Стадия	Лист	Листов
			П	4	
Сводный план инженерных сетей. М 1:500					
ООО "Проект-21"					







пр. МАРШАЛА ЖУКОВА



Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Проезд с асфальтобетонным покрытием с бордюрным камнем БР100.30.15 L=2860м	1	4654,0	
2	Отмостка с покрытием из плитки с бордюрным камнем БР 100.20.8 L=630 м	2	760,0	
3	Тротуары с покрытием из плитки с бордюрным камнем БР 100.20.8 L=1800 м	3	3318,0	
4	Площадки с полимерным покрытием с бордюрным камнем БР 100.20.8 L=100 м	4	120,0	

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

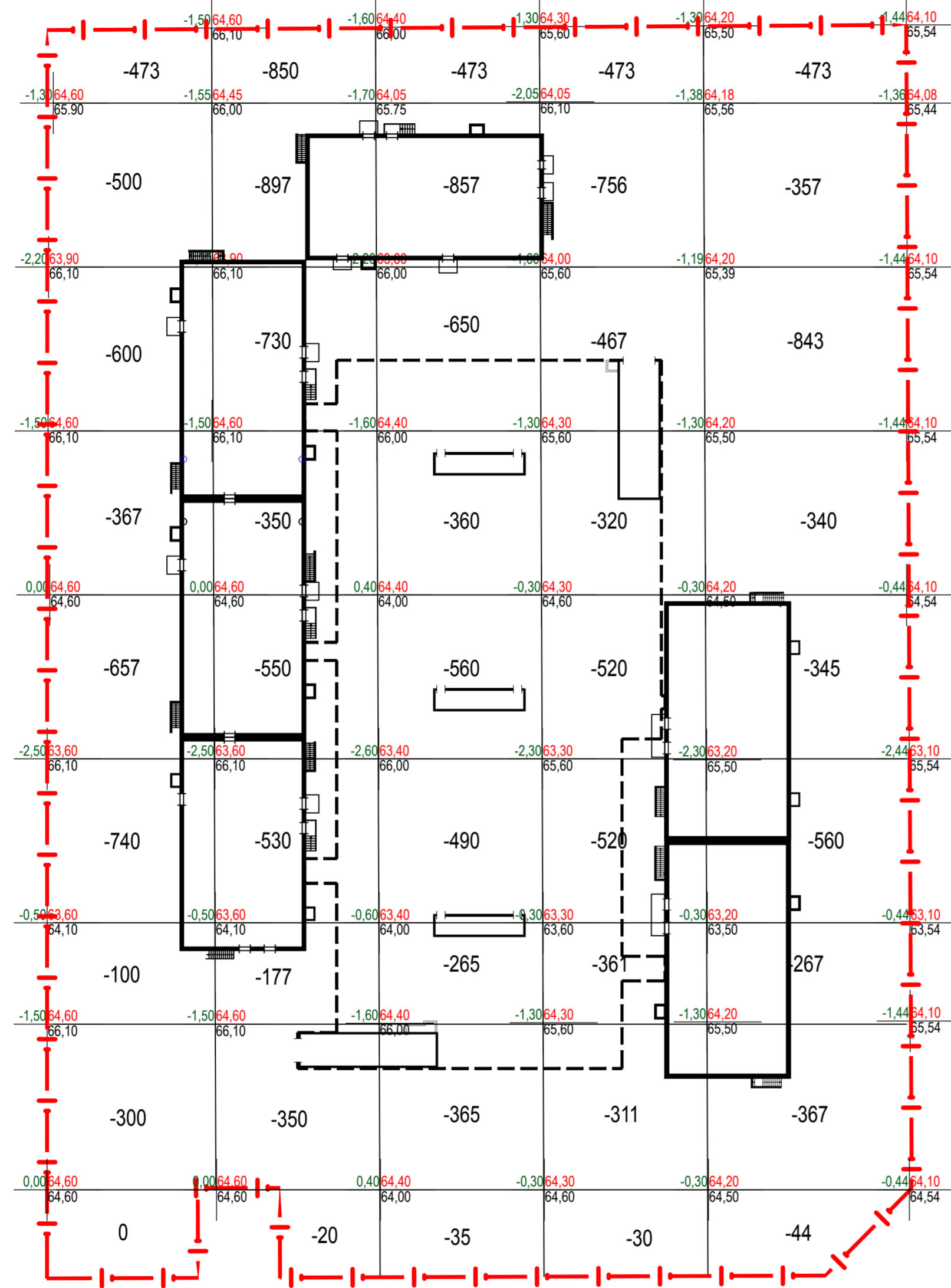
Поз.	Усл. обозн.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1		Лиственные деревья	3-5	16	
		Газон обыкновенный		3955,79	м <sup>2</sup>

Условные обозначения

- Проезд и парковка с асфальтобетонным покрытием, Тип 1
- Отмостка с покрытием из плитки, Тип 2
- Тротуары и площадки с покрытием из плитки, Тип 3
- Площадки с полимерным покрытием, Тип 4
- Газон обыкновенный

						4-ХІ-ПЗУ1			
						«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Богомазюк			05.07.21		П	5	
						План благоустройства. М 1:500	ООО "Проект-21"		
Н.контроль	Ильченко				05.07.21				
						ГИП		Хохлов	
								05.07.21	

### Ведомость объемов земляных масс



Итого, м³	Насыпь (+)	+0	+0	+0	+0	+0	Итого, м³	0
	Выемка (-)	-2769	-1865	-2468	-3653	-2661		13416

Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	В границах участка		На прилегающей территории		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	0	13416			
Всего пригодного грунта	0	13416			
2. Избыток грунта	13416				
3. Итого перерабатываемого грунта	13416	13416			

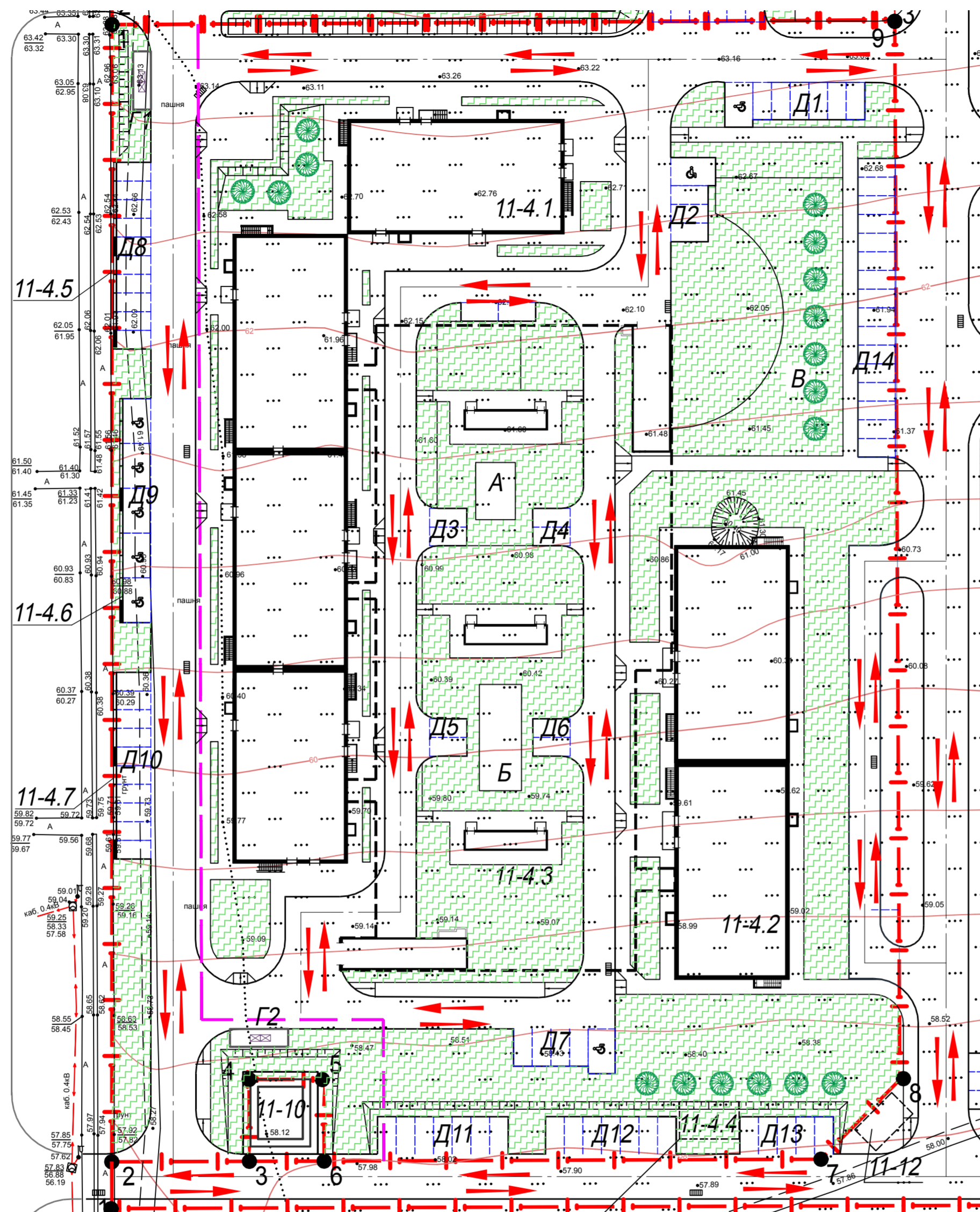
1. Разбивка сетки квадратов размером 20x20 выполняется от границы участка.
2. Подсыпка при планировке территории, обратные засыпки котлованов и траншей предусматриваются из местных грунтов.
3. Плотность грунта в насыпи на глубину рабочего слоя 0,25 м должна составлять не менее 0,98 от максимально возможной, но не менее  $\rho=1,65 \text{ т/м}^3$ . Уплотнение основания конструкции покрытий производить прицепными вибрационными катками весом 2,2т. за 8 проходов в по слою.
4. Отсыпку (вертикальную планировку) газонов производить растительным грунтом без уплотнения на толщину не менее 0,15м.

4-ХІ-ПЗУ1					
«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон» Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
				<i>Богомазюк</i>	05.07.21
Разработал				Схема планировочной организации земельного участка	
				Стадия	Лист
				П	6
Н.контроль				ООО "Проект-21"	
ГИП				План земляных масс. М 1:500	
				Ильченко	
				Хохлов	
				05.07.21	
				05.07.21	

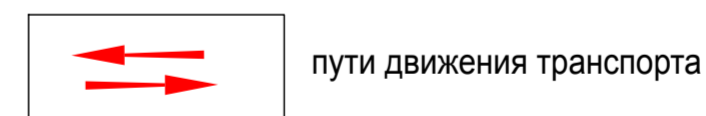




пр. МАРШАЛА ЖУКОВА



Условные обозначения



						4-ХІ-ПЗУ1			
						«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон»			
						Квартал 11-4 на земельном участке с к. н. 61:44:0073012:390			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Богомазюк	<i>[Signature]</i>	05.07.21		П	7	
						Схема движения транспорта. М 1:500	ООО "Проект-21"		
Н.контроль		Ильченко		<i>[Signature]</i>	05.07.21				
						ГИП	Хохлов		05.07.21



Примечание.  
1. Схему временных дорог и направления движения транспорта уточнить в проекте производства работ (ППР).

Служебные обозначения

- направление движения,
- разворотная площадка.

						4-ХІ-ПЗУ 1			
						«Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон. Квартал 11-4 на земельном участке к. н. 61:44:0073012:390			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Богомазюк				05.07.21		П	8	
Н.контроль	Ильченко				05.07.21	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	ООО "Проект-21"		
ГИП	Хохлов				05.07.21				

Инд.№ подл.

Подпись и дата

Взам.инд.№