



Общество с ограниченной ответственностью
мастерская комплексного проектирования «5 принципов»

№ 147 в реестре СРО АСС «ГПО ЮО» № П-039-30102009
Регистрационный № члена СРО - П-039-006143070575-0158

*«Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае,
Ростовской области» (1, 2, 3, 4 этапы строительства **третьей** очереди,
многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина)*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»**

МКП-61-23/3-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док	Подп.	Дата

2023 г.



Общество с ограниченной ответственностью
мастерская комплексного проектирования «5 принципов»

№ 147 в реестре СРО АСС «ГПО ЮО» № П-039-30102009
Регистрационный № члена СРО - П-039-006143070575-0158

*«Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае,
Ростовской области» (1, 2, 3, 4 этапы строительства **третьей** очереди,
многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина)*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

МКП-61-23/3-ПЗУ

Том 2

Главный архитектор проекта

А.А. Касаткин



Изм.	№ док	Подп.	Дата

2023 г.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Общие данные 4

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; 5

а1)) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка; 5

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; 7

в) 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); 7

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; 9

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод; 9


е) описание организации рельефа вертикальной планировкой; 10

ж) описание решений по благоустройству территории; 10

з) 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; ... 12

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения; 13

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

МКП-61-23/3-ПЗУ					
Изм	Клл	Лист	№ п/л	Подп.	Лист
ГИП		Клпнткин		<i>[Signature]</i>	
Прзпплдлтп		Тлрпкл RR		<i>[Signature]</i>	
Н. Контр.		Михалева		<i>[Signature]</i>	
"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (1, 2, 3, 4) этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина.					
Гмпдлп		Лпгт	Лпгтмв		
П		1	11		
ООО МКП «5 принципов»					

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;..... 13

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения; 13

Графическая часть..... 17

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

						МКП-61-23/3-ПЗУ	Лист
							3
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Общие данные

Раздел проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка» для объекта: "Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (1, 2, 3, 4) этапы строительства **третьей** очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина) выполнен на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком и в соответствии с действующими техническими регламентами:

- Градостроительным кодексом РФ;

- Федеральный закон № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Постановление Правительства РФ от 28.05.2020 N 815 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации";

- Приказ Росстандарта от 02.04.2020 N 687 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

- Приказ Росстандарта от 14.07.2020 N 1190 (ред. от 04.03.2021) "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

- Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения;

- Постановления от 14.02.2022 № 85 Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в г. Аксай Ростовской области, поле № 57, (в границах земельных участков по ул. Авиаторов, ул. Строителей, пр-т Ленина);

- Постановление Администрации Аксайского городского поселения № 233 от 17.04.2023 г «Об утверждении проекта о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории в г. Аксай Ростовской области, поле № 57 (в границах земельных участков по ул. Авиаторов, ул. Строителей, пр-т Ленина)»;

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

МКП-61-23/3-ПЗУ

Лист

4

-Местных нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования «Аксайское городское поселение».

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

Проектируемые здания предусмотрены в границах земельного участка с кадастровым номером КН 61:02:0600010:21654 общей площадью 13 169 ±12 кв.м.

Участку проектирования присвоен адрес: Ростовская область, Аксайский район, город Аксай. Участок имеет уклон с севера на юг. Перепад отметок составляет около 6,68 м. (от 113,71 до 107,03). Инженерные коммуникации и сооружения, подлежащие сносу, отсутствуют.

а1)) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

Участок проектирования расположен в зоне с установленным градостроительным регламентом, многофункциональной застройки первого типа, ОЖ-1/1 в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № **РФ-61-4-14-1-01-2023-0099** подготовленным 29.06.2023, на свободной от застройки территории. В котором в п. 5 приведена информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (**Охотничье угодье "Аксайское"**, Ростовская область, Аксайский район, установленная в соответствии с Планом границ от 15.10.2018, выданным кадастровым инженером Хачатуровым Арсеном Армаисовичем, квалификационный аттестат № 61-11-200; Титульным листом карты (плана) от 15.10.2018, выданным кадастровым инженером Хачатуровым Арсеном Армаисовичем, квалификационный аттестат № 61-11-200; Указом губернатора Ростовской области от 08.12.2016 № 171 ; Государственным контрактом Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области от 25.07.2018 № 02018359763; Распоряжением Главы Администрации Ростовской области от 01.10.2001 № 503), площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории, составляет 13 169 м²;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (Охранная зона транспорта «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-

Дата подп.

Инв.№ дубл

Взам. инв№

Подп. и дата

Инв.№ под

Лист

МКП-61-23/3-ПЗУ

5

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Дону "**Северный**" (Подзона № 6)», установленная в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» Департамента авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли РФ от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории, составляет 13 169 м²;

- земельный участок находится в пределах приаэродромных территорий (Приложение). Приаэродромная территория — прилегающий к аэродрому участок земной и водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельности организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории (Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»);

- земельный участок расположен в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «**Северный**», в шестой подзоне аэродрома экспериментальной авиации «**Батайск**»;

- В границах аэродрома «Северный» и «Батайск» (полосах воздушных подходов) установлены следующие поверхности ограничения препятствий:

- внешняя горизонтальная поверхность;
- внутренняя горизонтальная поверхность;
- поверхность захода на посадку/поверхность взлета;
- переходные поверхности.

- объекты, возвышающиеся над любой из поверхностей, указанных выше, необходимо, насколько это практически возможно, устранять.

- шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- шестая подзона представляет собой круг радиусом 15 км. от контрольной точки аэродрома (КТА), в пределах которой запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- земельный участок находится в границах приаэродромной территории аэродрома в/ч 41497 (аэродром «**Ростов-Центральный**»);

- режим градостроительной деятельности в пределах данных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Изм. № подл.

Изм. № доп.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм. № подл.

Выполнено необходимое согласование для границы приаэродромных территорий аэродрома в/ч 41497 (аэродром «Ростов-Центральный»).

Размещение объектов на участке строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий - приаэродромных территорий обоснованно:

1) для границ приаэродромной территории аэродрома в/ч 41497 (аэродром **«Ростов-Центральный»**):

-заключением по согласованию размещения и высоты объекта, №**77/418/1004** от **27.03.2023** г. выданное МО РФ, войсковой частью 41497.

2) границ шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации **«Северный»**, и шестой подзоны аэродрома экспериментальной авиации **«Батайск»**:

-техническим отчетом по определению координат ПЗ-90.02 объекта №8224-23 выполненный **ООО «БТИ-Техпаспорт»** в 2023 г.

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 границах земельного участка не предусмотрено объектов капитального строительства, для которых требуется установление границ санитарно-защитных зон.

в) 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);

Проектируемые здания предусмотрены на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600010:21654 общей площадью 13 169 (±12) кв.м. в городе Аксае Ростовской области.

Участок ограничен:

-с северо-западной стороны – территорией проектируемой улицы местного значения;

-с северо-восточной стороны – территорией, проектируемого проезда местного значения;

-с юго-востока – участком свободным от застройки, территорией индивидуальной жилой застройки;

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Инд. № дубл.	Взам. инд. №	Подп. и дата	Инд. № подл.	

-с юго-запада - участком проектируемой жилой застройки.

Участок проектирования расположен в зоне с установленным градостроительным регламентом, многофункциональной застройки первого типа ОЖ-1/1, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № РФ-61-4-14-1-01-2023-0099 от 29.06.2023. Участок входит в состав территории, в отношении которой разработан проект планировки и проект межевания территории в г. Аксай ростовской области, поле № 57 (в границах земельных участков по ул. Авиаторов, ул. Строителей, пр-т Ленина), утвержденный постановлением Аксайского городского поселения №85 от 14.02.2022. с изменениями по Постановлению №233 от 17.04.2023 г.

Участок свободен от застройки и насаждений.

Проектируемый объект расположен в г. Аксае по адресу: Ростовская обл., Аксайский район, город Аксай.

При планировочной организации земельного участка учитывались:

- зрительное восприятие проектируемых жилых зданий со стороны проектируемой дороги местного значения;
- нормативные требования по обеспечению противопожарной безопасности;
- требования по обеспечению продолжительности инсоляции помещений и территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.

Подъезды к проектируемым жилым зданиям предусматривается со стороны проектируемой дороги от проспекта Ленина.

Входные группы в жилую часть зданий предусмотрены со стороны дворов. Проезды предусмотрены вдоль продольных сторон зданий.

Этажность зданий: принята 9 этажей. Этажность принята с учетом требований Градостроительного плана земельного участка, позволяет обеспечить формирование комфортной среды для проживания человека с выполнением нормативных требований. С обеспечением площадками для отдыха, спортивными и игровыми площадками для детей.

Габариты, компоновка жилых зданий predetermineden необходимостью соблюдения расстояния до соседних участков, определенных Градостроительным планом. Конфигурация зданий принята с учетом требований по обеспечению норм продолжительности инсоляции помещений и территории, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

дата подп.

Инв.№ дубл

Взам. инв№

Подп. и дата

Инв.№ под

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

№ п/п	Наименование показателя, единицы измерений	ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка ЗУ КН 61:02:0600010:21654	м ²	13 169 (±12)
2	Площадь застройки	м ²	3 348,16
3	Процент застройки (max 80% для высотной застройки)	%	25,4
4	Площадь твердых покрытий,	м ²	7 797,56
5	Площадь озеленения,	м ²	2 023,28
6	Процент озеленения	%	15,4

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

В составе мероприятий по инженерной подготовке территории предусмотрена организация рельефа с отводом поверхностных вод с территории объекта.

В соответствии с п. 7.1.10 (СП 32.13330.2018) Отведение по открытой системе водостоков с применением лотков, канав, кюветов, оврагов, ручьев и малых рек допускается для территорий (объектов жилищно-коммунального хозяйства). В пешеходной зоне и внутридворовых проездах **многоэтажной застройки в городских** и сельских поселениях допускается использование открытых лотков с малой площадью поперечного сечения **согласно СП 42.13330**.

В соответствии с СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85, (п.4.8. Отведение (прием) поверхностных сточных вод в централизованную систему водоотведения поселения или городского округа разрешается **при наличии технической возможности** для приема, транспортирования и очистки таких сточных вод).

Учитывая п. 12.14 СП 42.13330 в случае отсутствия на УДС территории **городских** и сельских поселений подземной (трубопроводной) ливневой канализации рекомендуется руководствоваться требованиями СП 32.13330 и СП 396.1325800.

СП 396.1325800 которым в п. 10.11 Установлено: - Организация системы отвода поверхностного стока с улиц и дорог должна соответствовать требованиям

Дата подп.

Инв.№ дубл

Взам. инв№

Подп. и дата

Инв.№ под

Лист

МКП-61-23/3-ПЗУ

9

Изм Кол. Лист № док Подп. Дата

пункта 13.3 СП 42.13330.2016, которым предписано Отвод поверхностных вод следует осуществлять со всего бассейна (стоки в водоемы, водостоки, овраги и т.п.) предусматривая дождевую канализацию согласно *12.11а*).

В соответствии с *СП 42.13330 п. 12.11а*) На территории городских и сельских населенных пунктов применение открытой системы водоотведения допускается в пешеходных зонах и внутридворовых проездах многоэтажной застройки.

Отведение поверхностных сточных вод с участка предусматривается на проезжую часть проспекта Ленина, с применением открытых водоотводящих устройств.

Открытая дождевая канализация предусмотрена с применением лотков, канав, с искусственной или естественной одеждой и выпусков упрощенных конструкций, дождеприемники при этом не устраивают.

В соответствии с п. 21.3 СП 30.13330.2020 при отсутствии централизованной ливневой системы водоотведения выпуск дождевых вод из внутренних водостоков принят открыто в лотки около здания, с предусмотренными мероприятиями, исключающие размыв поверхности земли около здания.

В отношении территории участка решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод не предусмотрено, на основании отсутствия опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Отметки полов проектируемых зданий, планировочные отметки земли, поверхности автомобильных проездов, площадок и свободной от застройки территории определены в результате проработки схемы организации рельефа с учётом существующего рельефа, технологических и транспортных требований. Поверхностный водоотвод проектируемых сооружений выполнен открытым способом по лоткам проездов с нормативными уклонами от 5,0‰.

Планировка участка обеспечивает рациональную схему проездов и подъездов к зданиям с учётом прокладки внутриплощадочных сетей.

ж) описание решений по благоустройству территории;

Проектом многоквартирных жилых зданий определено расчетное число жителей – **628** чел.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Инд. № дубл.	Взам. инд. №	Подп. и дата	Инд. № подл.	

С учетом п.7.28 СП 476.1325800.2020 "Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов" - Состав площадок и размеры их территории должны определяться региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования.

В соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования «Аксайское городское поселение», требуемое количество площадок благоустройства составит:

Наименование	Норма по НГП таб. 6 (м ² / 1 чел.)	Требуемая Площадь (м ²)	Фактическое Площадь (м ²)
1. Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	438,9	450
2. Площадка для отдыха взрослого населения	0,1	62,7	65
3. Площадка для занятий физкультурой	2,0	1 254	1 280
4. Площадка для хозяйственных целей (ТБО, сушки ковров)	0,3	188,1	192

Площадки благоустройства **предусмотрены в границах участка** во внутри дворовом пространстве на удалении от окон в соответствии с требованием норм.

Размещение, состав, номенклатура, оборудования площадок предусматривается рабочей документацией, по согласованию застройщиком (техническим заказчиком) поставщиков элементов и оборудования для площадок благоустройства.

Вдоль фасадов жилых зданий предусмотрены пешеходные тротуары и площадки. Проектом предусмотрено устройство тротуаров и площадок благоустройства.

Для обеспечения мусороудаления, предусматривается площадка с размещением трех мусорных контейнеров, расположенная на территории проектируемой улицы.

Открытые стоянки автомобилей предусмотрены вместимостью не более 10 мест и предусмотрены на удалении от зданий как правило не менее 10 метров СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, таблица 7.1.1. (с учетом что противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются СП 4.13130.2013), и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 11. ст. 7.1.1. (-для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются).

На смежных участках предусмотрены места для хранения автотранспортных средств.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

МКП-61-23/3-ПЗУ

Лист

11

Расчетный показатель числа мест для хранения и паркования легковых автомобилей и других индивидуальных транспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, велосипедов) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) составляет **189** мест, в том числе 10% (19 мест) для МГН в том числе 5% (10 места) специализированных (с габаритами 6,0х3,6 м) для транспортных средств инвалидов передвигающихся на креслах-колясках.

В границах участка строительства предусмотрено 22 места для хранения и паркования легковых автомобилей и других индивидуальных транспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, велосипедов) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю).

Размещение на смежных участках за пределами земельного участка **167** мест для хранения и паркования легковых автомобилей и других индивидуальных транспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, велосипедов) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) предусмотрено в соответствии с документацией по планировке территории: *-проекта планировки и проекта межевания территории в г. Аксай Ростовской области, поле № 57 (в границах земельных участков по ул. Авиаторов, ул. Строителей, пр-т Ленина), утвержденного постановлением Аксайского городского поселения №85 от 14.02.2022. с изменениями по Постановлению №233 от 17.04.2023 г.*

Места для хранения и паркования легковых автомобилей и других индивидуальных транспортных средств вне участка предусмотрены на смежном участке с КН 61:02:0600010:25011, в количестве - 167 мест, на основании согласия собственника земельного участка на размещение 167 мест, в соответствии с документацией по планировке территории.

з) 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;

Объекты производственного назначения на территории проектируемого участка отсутствуют.

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

						МКП-61-23/3-ПЗУ	Лист
							12
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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

Объекты производственного назначения на территории проектируемого участка отсутствуют.

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

Объекты производственного назначения на территории проектируемого участка отсутствуют.

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

Подъезды к **проектируемым жилым зданиям** предусмотрены от существующей транспортной сети с проектными проездами для доступа пожарных подразделений от проектируемой проезжей части от проспекта Ленина.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

МКП-61-23/3-ПЗУ

Лист

13

Приложение 1.

Обоснование проектных решений по обеспечению предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей для объекта капитального строительства:

Руководствуясь требованием СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п.11.3* (Требуемое число мест для хранения автомобилей следует определять в региональных нормативах градостроительного проектирования.) Определение минимальных расчетных показателей организации хранения индивидуальных транспортных средств в границах участка проектирования, производится в соответствии с МНГП Аксайского городского поселения №257/1-15-НГП таблица 1, статья 3, п.3.3 абзац 5 и ПЗЗ Аксайского городского поселения таблица 1, статья 16.1. п.5 из расчета 300 мест на 1000 человек. С учетом примечания 2 (Нормативное минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах радиуса размещения, и мест на земельных участках).

Размещение за пределами земельного участка основного объекта, часть мест предусмотрена в соответствии с документацией по планировке территории, согласованной в установленном порядке с Администрацией Аксайского городского поселения и обосновано наличием необходимого количества мест или территории для их размещения в границах радиуса размещения.

Общая площадь квартир 18 799,08 кв. м.:

$$18\,799,08 / 30 = 626,6 - \text{принято } \mathbf{628} \text{ чел.}$$

Для проектируемых зданий необходимо для расчетного числа жителей **628 человек** из расчета 300 мест на 1000 человек:

$628 : 1000 * 300 = 188.4$ мест хранения индивидуальных транспортных средств, проектом принято **189 мест**.

В соответствии с ПЗЗ и проекта планировки места предусмотрены на смежных участках.

Проектом предусмотрено размещение **189** мест.

Для участка общий расчетный показатель числа мест для хранения и паркования легковых автомобилей и других индивидуальных транспортных

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

МКП-61-23/3-ПЗУ

Лист

14

средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, велосипедов) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) составляет **189** мест, в том числе 10% (**19** мест) для МГН в том числе 5% (**10** мест) специализированных (с габаритами 6,0х3,6 м) для транспортных средств инвалидов передвигающихся на креслах-колясках.

Размещение **189** мест для хранения и паркования легковых автомобилей и других индивидуальных транспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, велосипедов) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) предусмотрено на смежных участках за пределами земельного участка, в соответствии с документацией по планировке территории согласованной в установленном порядке с Администрацией Аксайского городского поселения и обосновано наличием необходимого количества мест или территории для их размещения в границах радиуса размещения. А также с учетом требования примечания 2 ПЗЗ Аксайского городского поселения таблица 1, статья 16.1. п.5 (Нормативное минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах радиуса размещения, и мест на земельных участках).

Места для хранения и паркования легковых автомобилей и других индивидуальных транспортных средств вне участка предусмотрены на смежном участке с КН 61:02:0600010:25011, в количестве - 167 мест, на основании согласия собственника земельного участка на размещение 167 мест, в соответствии с документацией по планировке территории.

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

						МКП-61-23/3-ПЗУ	Лист
							15
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Таблица регистрации изменений МКП-61-23/3-ПЗУ

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

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

						МКП-61-23/3-ПЗУ	Лист
							16
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Графическая часть

Раздела 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Инв. № подл.	Дата подл.					МКП-61-23/3-ПЗУ	Лист
	Инв. № дубл.						17
	Взам. инв. №						
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Ведомость графической части раздела проектной документации

Лист	Характеристика	Примечание
1	Общие данные.	
2	Ситуационный план.	
3	Разбивочный план. М1:500	
4	План организации рельефа. М1:500	
5	План земляных масс. М1:500	
6	План благоустройства территории. М1:500	
7	Сводный план инженерно-технического обеспечения. М1:500	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь м ²				Строительный объем м ³		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая				
					Здания	Всего	Здания	Всего			Здания
3.1	Многоквартирное жилое здание	9	1	108	108	892.00	892.00	-	-	27119.86	27119.86
3.2	Многоквартирное жилое здание	9	1	99	99	818.72	818.72	-	-	24880.00	24880.00
3.3	Многоквартирное жилое здание	9	1	99	99	818.72	818.72	-	-	24880.00	24880.00
3.4	Многоквартирное жилое здание	9	1	99	99	818.72	818.72	-	-	24880.00	24880.00

Общие указания

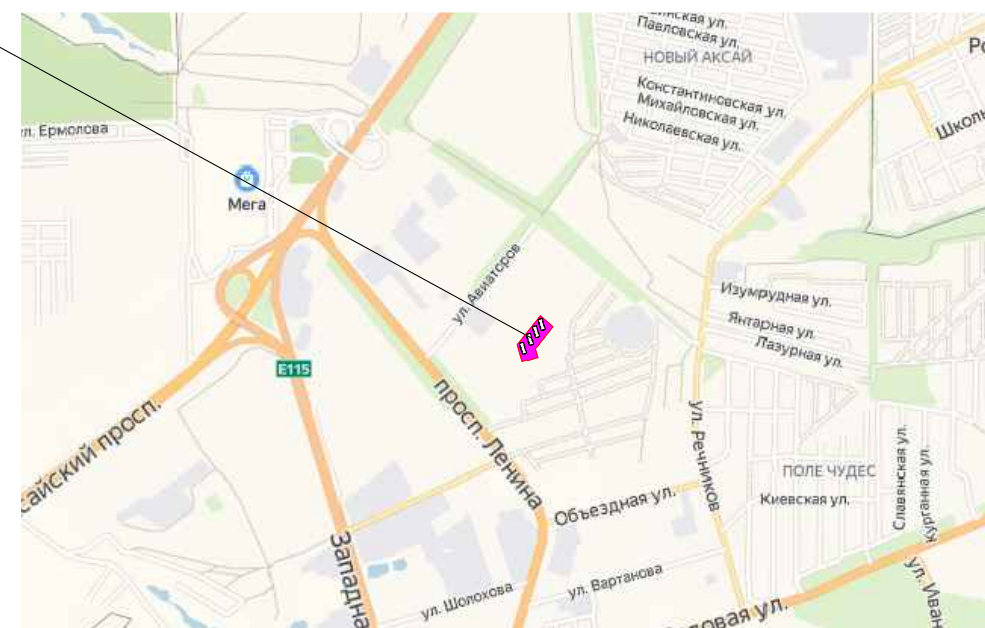
- Проект выполнен на основании:
 - Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-4-14-1-01-2023-0099 от 29.06.2023 г.
 - Задания на проектирование МКП-61-22-1 утвержденного Заказчиком.
 - Топографического плана в масштабе 1:500 выполненного ООО "Топограф" в 2022 году
- Проектная документация разработана 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 соблюдения технических условий.
- В плановом отношении привязку выполнять по координатам. См. ПЗУ-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.

Технико-экономические показатели по участку

№ п.п.	Наименование	Итого	Ед. изм
1	Площадь участка (КН 61:02:060010:21654)	13 169 ± 12	м ²
2	Количество жителей	640	чел.
3	Площадь застройки	3 348,16	м ²
4	Процент застройки	25,4	%
5	Площадь жилых зданий	28 963,04	м ²
6	Площадь покрытий, в т.ч.:	7 797,56	м ²
	- проезды и парковки	3 735,4	м ²
	- отмостка	745,06	м ²
	- тротуары и площадки в том числе:	3 317,1	м ²
	- детские и отдых взрослого населения	515,0	м ²
	- физкультурные	1 280,0	м ²
	- хозяйственные	192,0	м ²
7	Озеленение участка	2 023,28	м ²
8	Процент озеленения	15,4	%

Ситуационный план

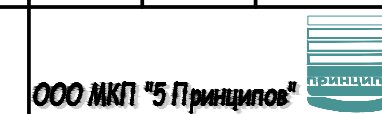
Участок проектирования

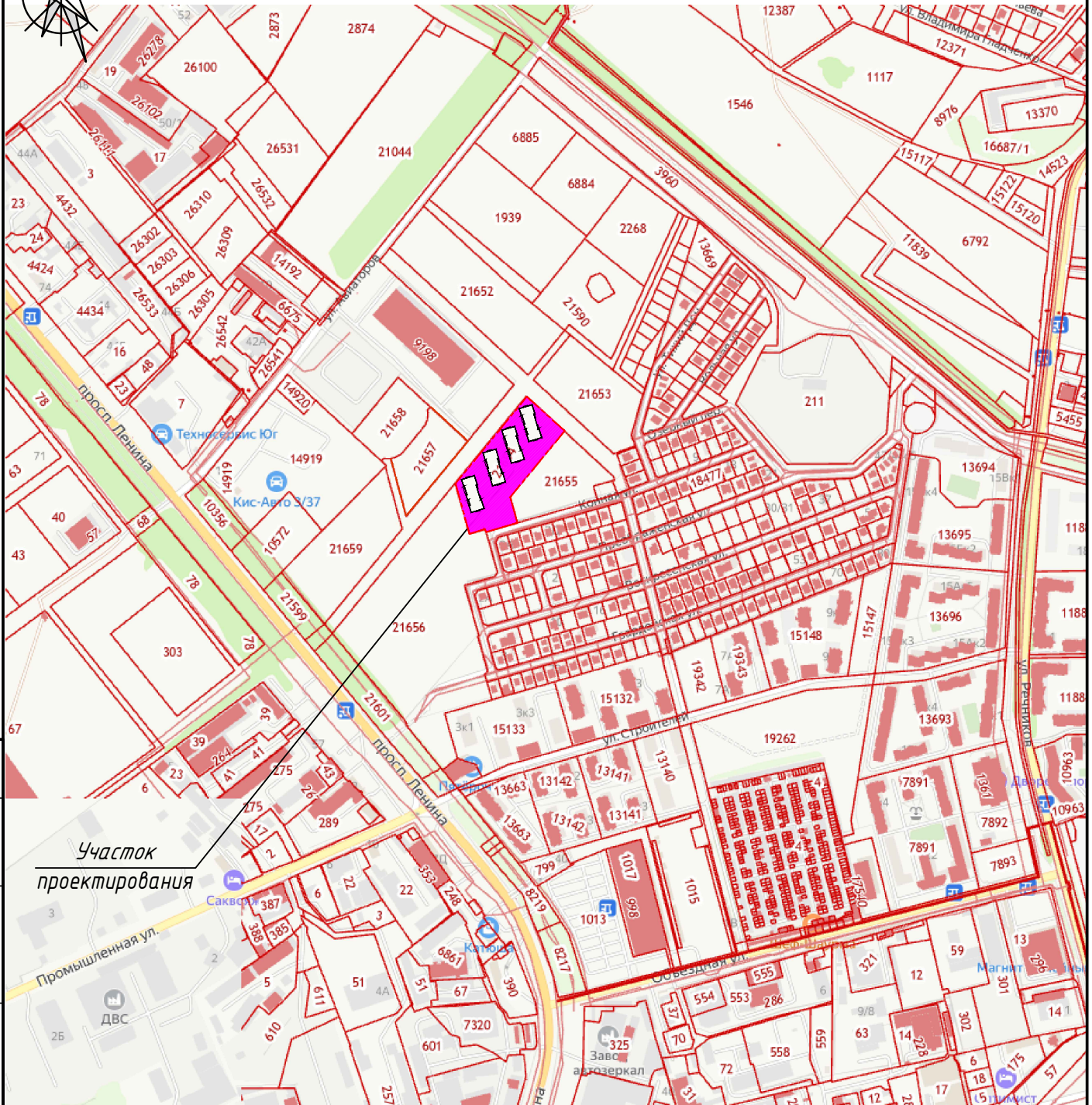


МКП-61-23/3-ПЗУ

"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (1, 2, 3, 4 этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Касаткин			Аксае		Схема планировочной организации земельного участка.	П	1
Нач. отд.								
Исполн.	Трепко							
Н. контр.	Михалева					Общие данные.		





Участок проектирования

Земельный участок полностью расположен в границах ЗОУИТ:

1. приаэродромной территории аэродрома в/ч 41497 (аэродром «Ростов-Центральный»;
2. шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Северный»;
3. шестой подзоны аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»;
4. охотничьего угодья «Аксайское», Ростовская область, Аксайский район;
тип зоны: Район падения отделяющихся частей ракет.

МКП-61-23/3-ПЗУ

“Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области” (1, 2, 3, 4 этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Касаткин	<i>Касаткин</i>				Схема планировочной организации земельного участка.	П	2
Нач. отд.	Трепко	<i>Трепко</i>						
Исполн.	Михалева	<i>Михалева</i>				Ситуационный план.		
Н. контр.								



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

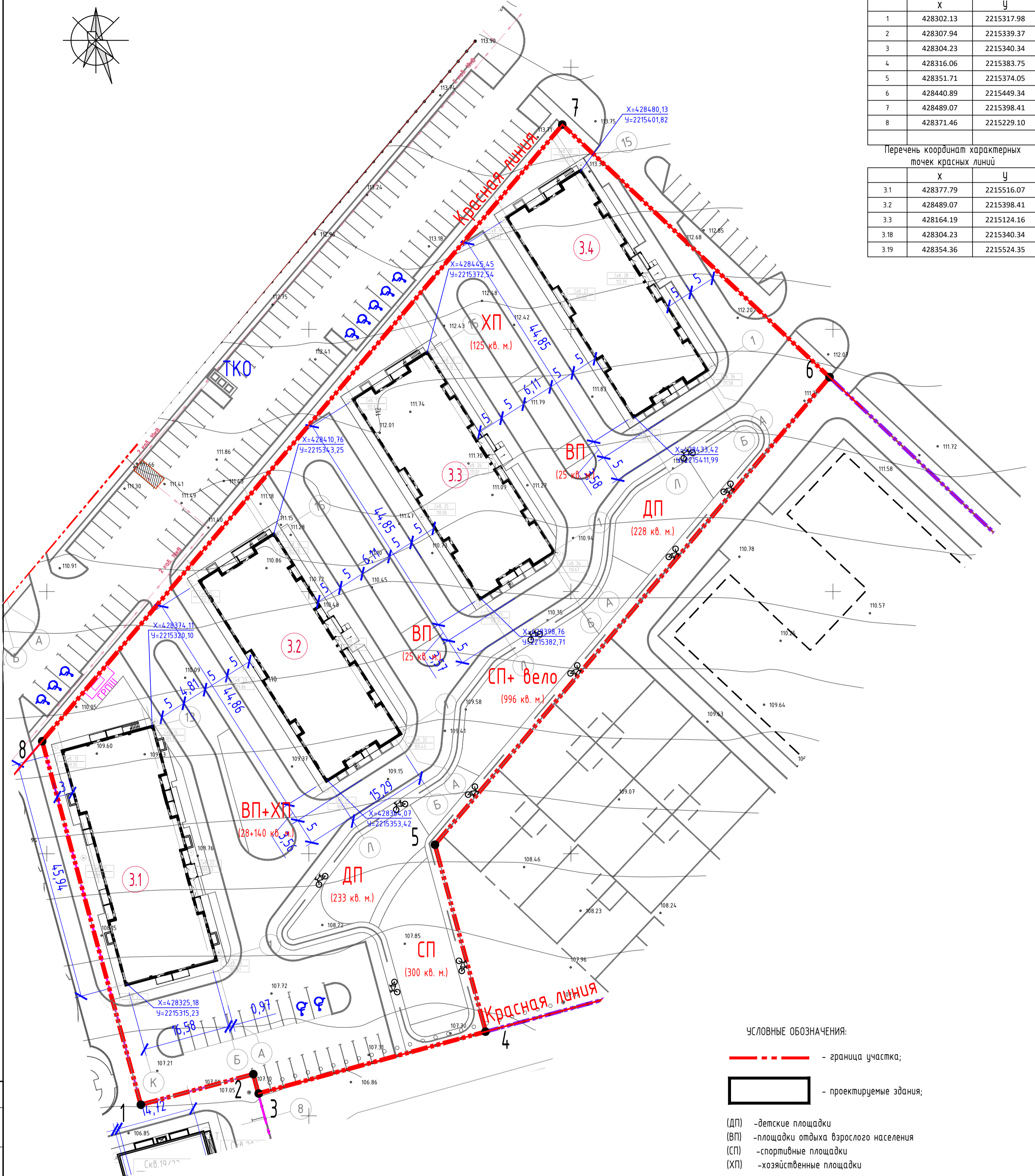
Инв. № подл.

Ведомость координат поворотных точек границы участка

	X	Y
1	428302.13	2215317.98
2	428307.94	2215339.37
3	428304.23	2215340.34
4	428316.06	2215383.75
5	428351.71	2215374.05
6	428440.89	2215449.34
7	428489.07	2215398.41
8	428371.46	2215229.10

Перечень координат характерных точек красных линий

	X	Y
3.1	428377.79	2215516.07
3.2	428489.07	2215398.41
3.3	428164.19	2215124.16
3.18	428304.23	2215340.34
3.19	428354.36	2215524.35



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - граница участка;
- проектируемые здания;
- (ДП) - детские площадки
- (ВП) - площадки отдыха взрослого населения
- (СП) - спортивные площадки
- (ХП) - хозяйственные площадки
- техническая скважина
- разведочная скважина

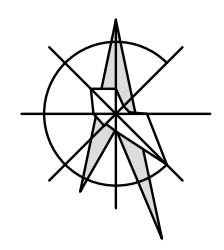
Экспликация зданий и сооружений

Обозн. позиция	Характеристика	кол-во этажей	этажность	Примечание
3.1	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое
3.2	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое
3.3	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое
3.4	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое

Земельный участок полностью расположен в границах ЗОУИТ
 1. приаэродромной территории аэродрома в/ч 41497 (аэродром «Ростов-Центральный»;
 2. шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Северный»;
 3. шестой подзоны аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»;
 4. охотничьего угодья «Аксайское», Ростовская область, Аксайский район; тип зоны: Район падения отделяющихся частей ракет.

МКП-61-23/3-ПЗУ				
"Многоквартирные жилые здания по улице Авiators в городе Аксае, Ростовской области" (1, 2, 3, 4 этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.
Нач. отд.	Касаткин	Аксае		
Исполн.	Трелко	Орлов		
Н. контр.	Михалева	Михалева		
Схема планировочной организации земельного участка.			Стадия	Лист
			П	3
Разбивочный план. М1:500			ООО МКП "5 Принципов"	

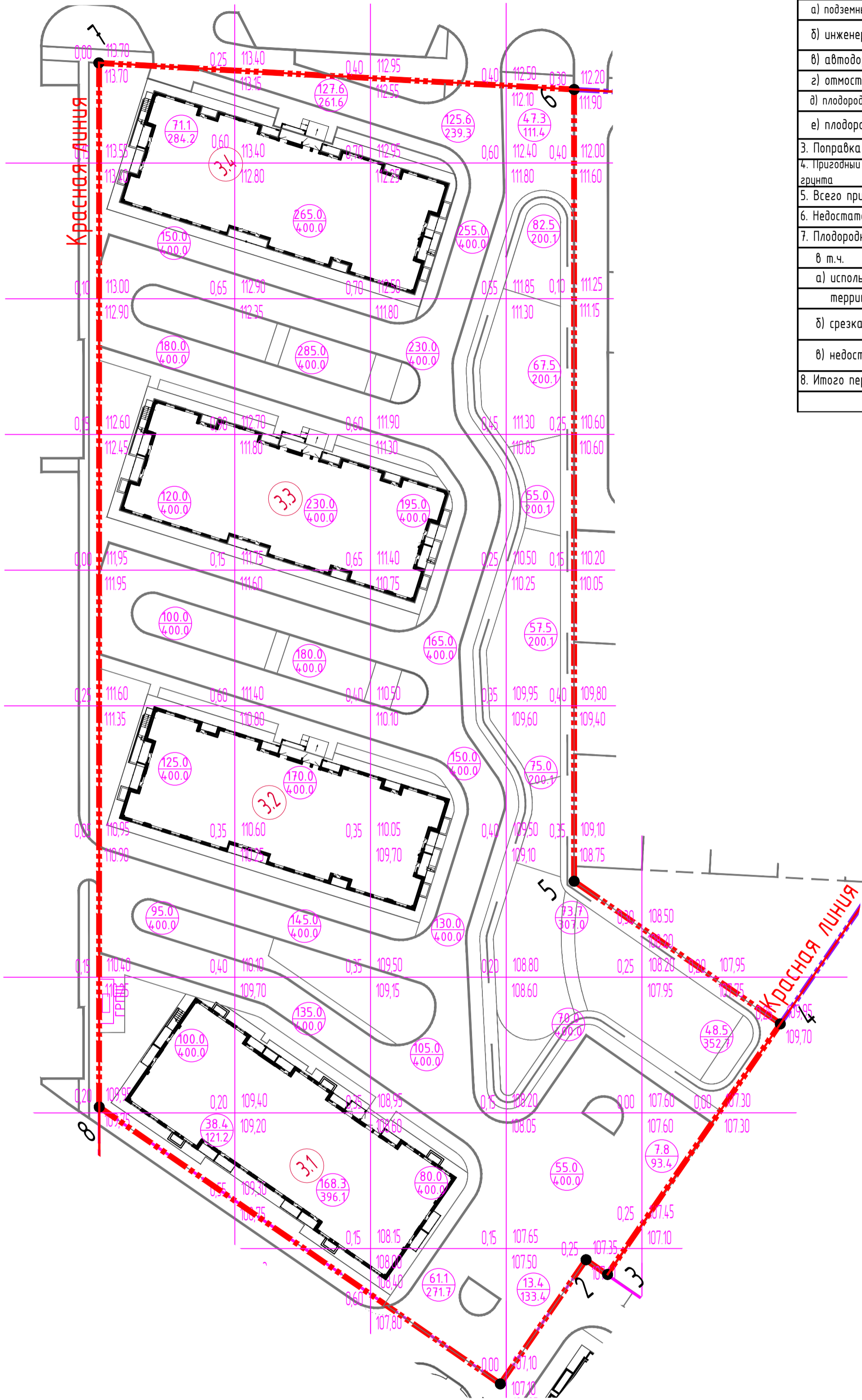
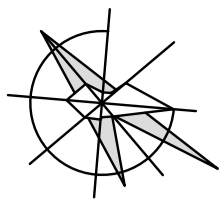
Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №. Согласовано.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- граница участка;
 - проектируемые здания;
 - уклон;
 - направление уклона;
 - расстояние;
 - проектная отметка;
 - существующая отметка;
 - отметка чистого пола 1-го этажа

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

МКП-61-23/3-ПЗУ					
"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксе, Ростовской области" (1, 2, 3, 4 этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Касаткин			
Нач. отд.		Трелко			
Исполн.		Михалева			
Н. контр.					
				Схема планировочной организации земельного участка.	Лист
				План организации рельефа. М1:500	Листов
				П	4
				ООО МКП "5 Принципов"	Листов
				Формат	



Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	участок проектных работ		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	4835.3	0.0	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	0.0		
а) подземных частей зданий (сооружений)			см. примечание п. 5
б) инженерных сетей			на стадии рабочего проекта
в) автомобильных покрытий	0.0	2689.5	
г) отмосток, тротуаров и площадок	0.0	972.7	
д) плодородной почвы для укрепления откосов	0.0	0.0	
е) плодородной почвы на участках озеленения	0.0	404.6	
3. Поправка на уплотнение	484.0	-	
4. Пригодный грунт для замены почвенно-растительного грунта	0.0	0.0	
5. Всего пригодного грунта	5319.3	4066.8	
6. Недостаток пригодного грунта	0.0	1252.5	
7. Плодородный грунт, всего	0.0	0.0	
в т.ч.	0.0	0.0	
а) используемый для озеленения территории и укрепления откосов	0.0	0.0	
б) срезка почвенно-растительного грунта	0.0	0.0	
в) недостаток плодородного грунта	404.6	1374.3	
8. Итого перерабатываемого грунта	5723.9	5723.9	
		0.0	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - - граница участка;
- проектируемые здания

Итого, м3	Насыпь(+)	979,5	1705,9	1496,7	596,9	56,3	Всего, м3	4835,3
	Выемка(-)	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0		0,0

1. Общие указания - см. лист 1.
2. За основные фигуры для подсчета объемов земляных масс приняты квадраты со стороной 20,0 м. Размеры и площади фигур, отличных от основных приведены на чертеже.
3. Расчет выполнен без учета срезки плодородного грунта.
4. Вытесненный грунт подземной части здания в разделе КЖ.
5. Количество вытесненного грунта для устройства фундаментов дано в рабочей документации.

МКП-61-23/3-ПЗУ					
"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксая, Ростовской области" (1, 2, 3, 4 этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				Касаткин	
Нач. отд.					Схема планировочной организации земельного участка.
Исполн.	Трелко				Стадия
					Лист
					Листов
Н. контр.	Михалева				П
					5
План земляных масс. М1:1000					
ООО МКП "5 Принципов"					
Формат					

Согласовано

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

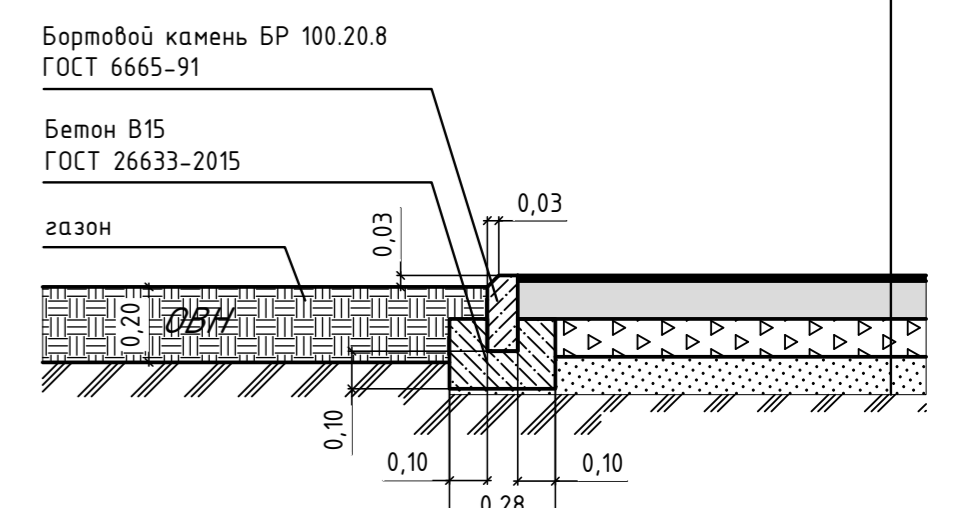
№	Обозначение	Покрывтия	Материал покрытия	Площадь, м ²	Вид бордюра	Количество бордюра
Тип 1	Проезды		Асфальтобетон	3 735,4	БР 100.30.15	-
Тип 3	Тротуар из бетонной плитки		Бетонная плитка "Брусчатка"	1 522,1	БР 100.20.8	-
Тип 4	Площадки (детские/спортивные)		Травмобезопасное покрытие	1 795,0		-
Тип 5	Отмостка		Бетонная плитка "Брусчатка"	745,06	БР 100.20.8	-
	Газон		Мятлик - 50% Обсыпка - 30% Клевер - 20%	2 023,28		-

Экспликация зданий и сооружений

Обозначение	Характеристика	кол-во этажей	этажность	Примечание
3.1	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое
3.2	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое
3.3	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое
3.4	Многоквартирное жилое здание	10	9	проектируемое

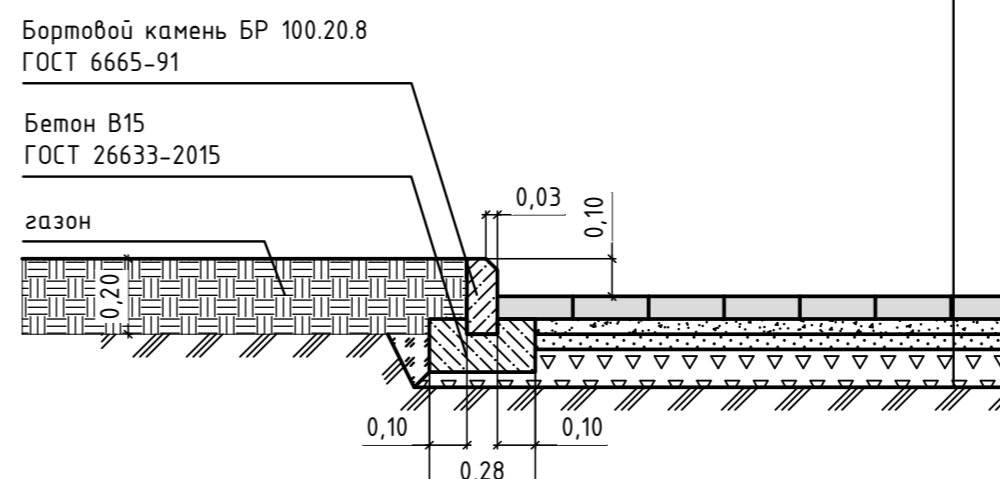
Площадки детские, спортивные.

Травмобезопасное покрытие (кварцевый песок и др.)	- 0,015 м
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-2009	- 0,10 м
Щебень известняковый Мкр 6-8 ГОСТ 8267-93 (спорт)	- 0,10 м
Песок среднезернистый ГОСТ 8736-2014 Кф. > 6м/сут., Мкр. - 2,5-2(спорт)	- 0,10 м
Уплотненный грунт	



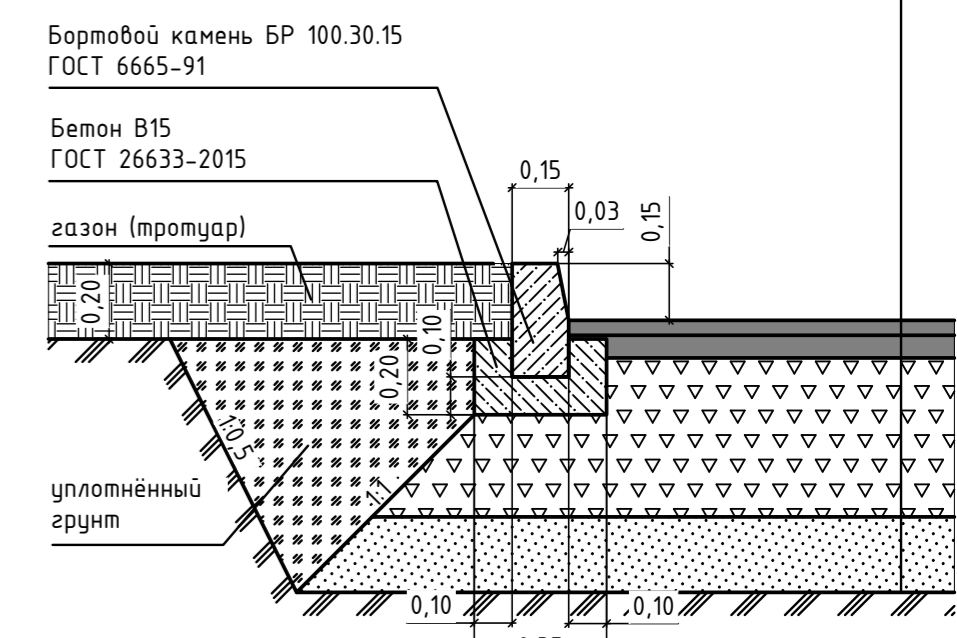
Покрывтия тротуаров, площадок бетонной плиткой.

Плитка бетонная ТК.6 ГОСТ 17608-2017	- 0,06 м
Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 ГОСТ 10178-85 в количестве 15%	- 0,04 м
Выравнивающий слой из песка ГОСТ 8736-2014 с уплотнением трамбованием	- 0,04 м
Фракционированный щебень(фр. 4,0-80) М600 ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки	- 0,10 м
Уплотненный грунт	



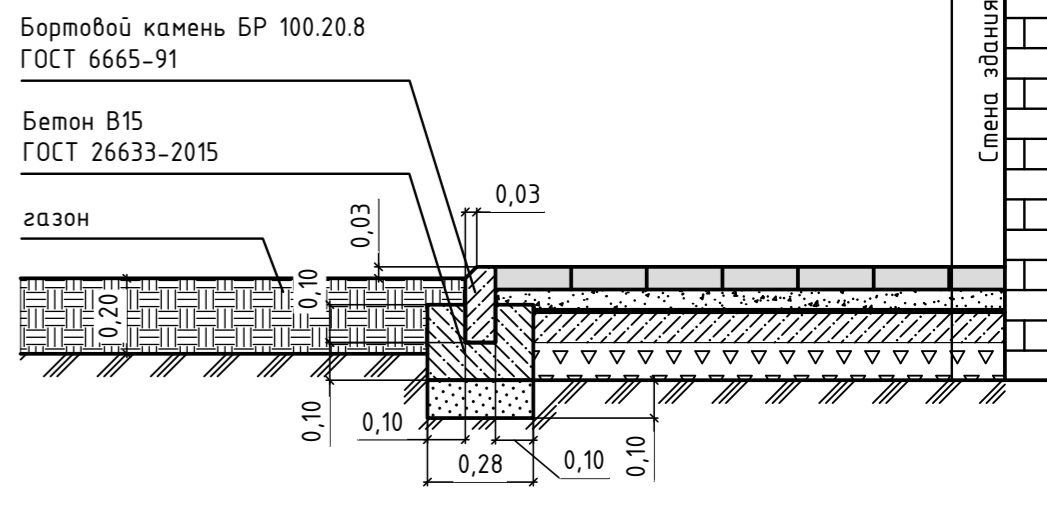
Проезд асфальтобетонный

Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон марки III тип Б по ГОСТ 9128-20013	- 0,04 м
Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки II ГОСТ 9128-20013	- 0,06 м
Фракционированный щебень(фр. 4,0-80) М800 ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки	- 0,42 м
Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014	- 0,20 м
Уплотненный грунт	



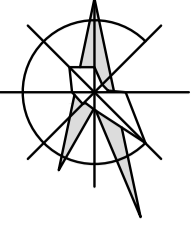
Покрывтия отмостки бетонной плиткой.

Плитка бетонная ТК.6 ГОСТ 17608-2017	- 0,06 м
Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014, укрепленный портландцементом М400 ГОСТ 10178-85 в количестве 15%	- 0,05 м
Оклеечная гидроизоляция из одного слоя рубероида на горячем битуме	
Бетон В7,5 ГОСТ 26633-2015	- 0,08 м
Фракционированный щебень(фр. 4,0-80) М600 ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки	- 0,10 м
Уплотненный грунт	



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- границы участков;
 - границы этапов;
 - проектируемые здания;
 - мачта уличного освещения
 - настенный фонарь освещения
 - парковочные места в границах участка проектирования;
 - парковочные места на основании согласия собственника земельного участка

МКП-61-23/3-ПЗУ			
"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (1, 2, 3, 4 этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).			
Изм.	Кол. чл.	Лист № док	Подп.
Нач. отд.	Касаткин	АКЗ	
Исполн.	Третьяк	ДТ	
Н. контр.	Михалева	ЛМ	
Схема планировочной организации земельного участка.		Стадия	Лист
Схема благоустройства территории.		П	6
М:1:1000		ООО МКП "5 Пригород"	



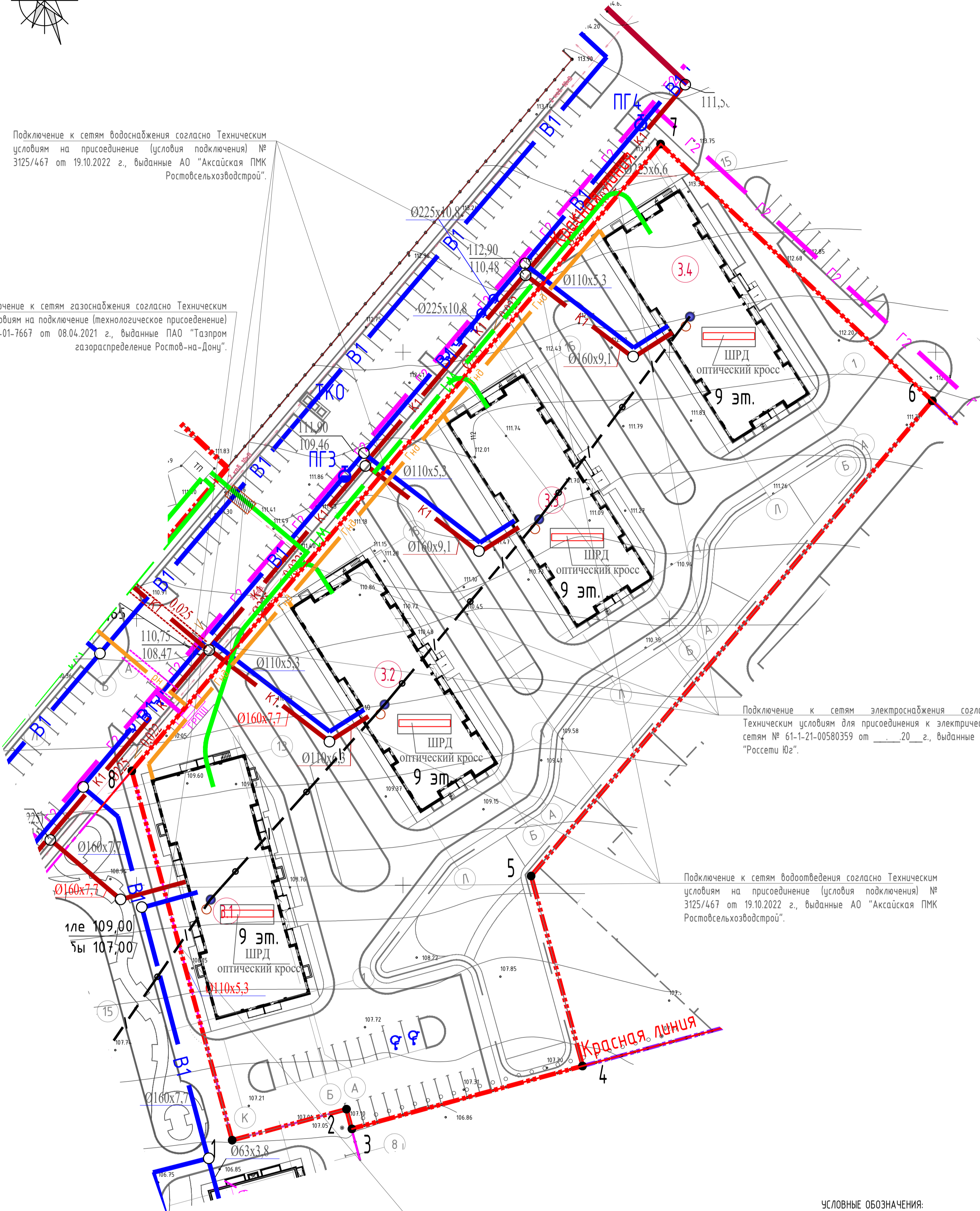
Подключение к сетям водоснабжения согласно Техническим условиям на присоединение (условия подключения) № 3125/467 от 19.10.2022 г., выданные АО "Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой".

Подключение к сетям газоснабжения согласно Техническим условиям на подключение (технологическое присоединение) № 00-01-7667 от 08.04.2021 г., выданные ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону".

Подключение к сетям электроснабжения согласно Техническим условиям для присоединения к электрическим сетям № 61-1-21-00580359 от _____.20__ г., выданные ПАО "Россети Юг".

Подключение к сетям водоотведения согласно Техническим условиям на присоединение (условия подключения) № 3125/467 от 19.10.2022 г., выданные АО "Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой".

Подключение к сетям связи согласно Техническим условиям на выполнение работ по строительству линейно-кабельных сооружений для подключения услуг связи (телефонизация, радиотелефонизация, подключение к сети интернет) № 426 от 27.04.2023 г., выданные ООО "Таймер".



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- - - - - - граница участка;
 - проектируемые здания

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

№	Наименование	Обозначения
1	Сети водоснабжения	— В1
2	Бытовая канализация	— К1
3	Сети электроснабжение	— W1
4	Сети газоснабжения	— Гнд
5	Проектируемая воздушная линия	— — — — — —

МКП-61-23/3-ПЗУ

"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (1, 2, 3, 4 этапы строительства третьей очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
			Касаткин	<i>Аксае</i>	
Гип.	Нач. отд.	Исполн.	Трелко	<i>Трелко</i>	
Н. контр.	Михалева	<i>Михалева</i>			

Схема планировочной организации земельного участка.			Стадия	Лист	Листов
			П	7	

Сводный план инженерно-технического обеспечения. М1:1000

ООО МКП "5 Принципов"

Формат

Согласовано

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