



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» (2;3;4 этапы строительства  
первой очереди, жилое здание с помещениями общественного  
назначения по проспекту Ленина)**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**МКП-61-22-ПЗУ**

**Том 2**

Изм.	№ док	Подп.	Дата

2022 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» (2;3;4 этапы строительства  
первой очереди, жилое здание с помещениями общественного  
назначения по проспекту Ленина)**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**МКП-61-22-ПЗУ**

**Том 2**

Главный архитектор проекта

А. А. Касаткин

Изм.	№ док	Подп.	Дата



2022 г.

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.**

- а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; ..... 4
  - 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; ..... 4
  - 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; ..... 11
  - 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
  - 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 непроизводственного назначения; ..... 13
- Графическая часть ..... 17

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

МКП-61-22-ПЗУ					
Изм	Кол	Лист	№ док	Подп.	Дата
ГИП		Касаткин		<i>[Подпись]</i>	
Разработал		Трепка ВВ		<i>[Подпись]</i>	
Н. Контр.		Михалева		<i>[Подпись]</i>	
"Множквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (2,3,4 этапы строительства первой очереди, множквартирные жилые здания по проспекту Ленина).					
Стадия	Лист	Листов			
П	1	11			
ООО МКП «5 принципов»					

## Общие данные

Раздел проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка» для объекта: "Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (2;3;4 этапы строительства первой 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-кт Ленина)»;
- Местных нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования «Аксайское городское поселение».

Дата и подп.	
Инв.№ ауд./г	
Взам. инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № под	

Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

3

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

Проектируемые здания предусмотрены в границах земельного участка с кадастровым номером КН 61:02:0600010:23647—общей площадью 40 613,0 (±21) кв.м образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:21656 общей площадью 43643,0 кв.м. на два участка:

-КН 61:02:0600010:23647 общей площадью 40 613,0 (±21) кв.м.

-КН 61:02:0600010:23648 общей площадью 3 030,0 (±6) кв. м.

Участку проектирования присвоен адрес: Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, проспект Ленина, 40 у. Участок имеет уклон с севера на юг. Перепад отметок составляет около 9,65 м. (от 109,80 до 100,15). Инженерные коммуникации и сооружения, подлежащие сносу, отсутствуют.

**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;**

Участок проектирования расположен в зоне с установленным градостроительным регламентом, многофункциональной застройки первого типа, ОЖ-1/1 в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № **РФ-61-4-14-1-01-2022-0015** подготовленным 11.04.2022, 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:

- минимальное расстояние от подземных сетей канализации до зданий и сооружений – 3 метра (СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- охранная зона самотечной канализации: расстояние до фундаментов зданий и сооружений 3 метра (Режим использования установлен СНиП 3.05.04-85\* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации») СП 129.13330.2019;

- охранная зона наземного газопровода среднего давления: в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метра от газопровода (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»);

- минимальное расстояние по горизонтали (в свету), при давлении в газопроводе свыше 0,005 до 0,3 включительно, до фундаментов зданий и

Дата и подп.	
Инв.№ дубл/г	
Взам. инв№	
Подп. и дата	
Инв. № под	

Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

4

сооружений, а также опор мостовых сооружений до газопроводов – 4 метра (СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы);

- минимальные расстояния от подземных сетей водопровода до зданий и сооружений- 5 метров (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- охранная зона водопровода: расстояние до фундаментов зданий и сооружений – 5 метров (СНиП 3.05.04-85\* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»);

- охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-6(10) кВ: вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства, ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей при неотклоненном их положении на следующем расстоянии - 10 метров (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон");

- охранная зона трансформаторной подстанции: расстояние вокруг подстанций в части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, применительно к высшему классу напряжения подстанции - 10 м (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- охранная зона ГРП – 10 метров (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»);

- охотничье угодье "Аксайское", Ростовская область, Аксайский район; тип зоны: Район падения отделяющихся частей ракет (План границ от 15.10.2018, выданный кадастровым инженером Хачатуровым Арсеном Армаисовичем, квалификационный аттестат № 61-11-200; Титульный лист карты (плана) от 15.10.2018, выданный кадастровым инженером Хачатуровым Арсеном Армаисовичем, квалификационный аттестат № 61-11-200; Указ губернатора Ростовской области от 08.12.2016 № 171; Государственный контракт Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области от 25.07.2018 № Ф.2018.359763; Распоряжение Главы Администрации Ростовской области от 01.10.2001 № 503).

- земельный участок находится в пределах приаэродромных территорий (Приложение). Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок

Дата и подп.	
Инв.№ дубл/г	
Взам. инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						МКП-61-22-ПЗУ	Лист
							5
Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата		

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.

Проектными решениями предусмотрены расположения зданий на свободной от застройки и насаждений территории, с обеспечением соблюдения охранных зон, сетей подземного газопровода среднего давления.

Руководствуясь Указом Губернатора Ростовской области от 08.12.2016 № 171 «Об утверждении схемы размещения, использования и охраны охотничьих угодий на территории Ростовской области» использование охотничьих угодий на территории Ростовской области, не предусматривает ограничений и запретов, требующих согласования проектируемых объектов, в частности в непригодных для ведения охотничьего хозяйства территориях охотничьих угодий. Указ 171 разработан в соответствии с Приказом Минприроды России от 31 августа 2010 г. N 335 "Об утверждении порядка составления схемы размещения, использования и охраны охотничьих угодий на территории субъекта Российской Федерации, а также

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

Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

6

требований к ее составу и структуре". Учитывая п.13 приложения к Приказу Минприроды России от 31 августа 2010 г. N 335 "Об утверждении порядка составления схемы размещения, использования и охраны охотничьих угодий на территории субъекта Российской Федерации, а также требований к ее составу и структуре", территории, занятые населенными пунктами непригодны для ведения охотничьего хозяйства. Рассматриваемая территория согласно публичным данным Рос Реестра относится к категории земель "Земли населенных пунктов". Кроме того, участок согласно градостроительному плану земельного участка № РФ-61-4-14-1-01-2022-0015 «расположен в зоне многофункциональной застройки первого типа, ОЖ-1/1» с установленным регламентом, местоположением Аксайское городское поселение, для территорий населенных пунктов оснований для согласования нет.

Принимая во внимание тот факт, что охотничьи угодья не являются видом ЗОУИТ ЗК РФ Статья 105. Виды зон с особыми условиями использования территорий оснований для согласований нет.

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, №77/4188/961 от 10.03.2023 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 №8208-23 выполнен в марте 2023 г.

**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 61:02:0600010:23647 общей площадью 40 613,0 (±21) кв.м образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:21656 общей площадью 43643,0 кв.м в городе Аксае Ростовской области, в отношении которого правообладателем (ООО «СЗ «СУ-5 Аксай») получены градостроительный план и разрешение на строительство, с учетом

Дата и подп.	
Инв.№ дубл/	
Взам. инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № под	

						МКП-61-22-ПЗУ	Лист
							7
Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата		

требований Градостроительного кодекса Российской Федерации **статьи 57.3. части 11. и статьи 51 п. 21.7**, правообладатель вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в полученном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, учитывая требования Градостроительного кодекса Российской Федерации **статьи 57.3. части 11** проектные решения приняты с учетом сохранения действия на образование участка ранее полученного градостроительного плана земельного участка № РФ-61-4-14-1-01-2022-0015 от 11.04.2022 в отношении образованных в результате раздела участков.

участок ограничен:

- с севера - смежным ЗУ для планируемой застройки;
- с юга - участком, перемыкаемым к проспекту Ленина;
- с восточной стороны - территорией, застроенной индивидуальными жилыми зданиями;
- с запада - территорией общего пользования.

Участок проектирования расположен в зоне с установленным градостроительным регламентом, многофункциональной застройки первого типа ОЖ-1/1, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № РФ-61-4-14-1-01-2022-0015 от **11.04.2022**. 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, проспект Ленина, 40у,

При планировочной организации земельного участка учитывались:

- зрительное восприятие проектируемых жилых зданий со стороны проспекта Ленина;
- 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 проспекта Ленина по проектируемой улице.

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

Этажность зданий: поз. 2.1 - 2.2, 4.1, 4.2, 4.3 принята 9 этажей, поз. 2.1 и 2.2 предусмотрены встроенно-пристроенные двухэтажные части здания, поз. 3 и 4.4 приняты четыре этажа. Этажность принята с учетом требований

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

8

дата и подп.

Инв.№ дубл/

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм Кол. Лист №вк Подп. Дата

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 predeterminedены 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.

**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 61:02:0600010:23647	м <sup>2</sup>	40 613,0 (±21)
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	10 717,83
3	Процент застройки (max 80% для высотной застройки)	%	26,3
4	Площадь твердых покрытий,	м <sup>2</sup>	23 017,57
5	Площадь озеленения,	м <sup>2</sup>	6 877,6
6	Процент озеленения / (с учетом площадок благоустройства)	%	17/(20)

**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 На территории городских и сельских поселений, промышленных объектов следует предусматривать закрытые системы отведения поверхностных сточных вод. В пешеходной зоне и внутридворовых проездах **многоэтажной застройки в городских и сельских поселениях допускается использование открытых лотков 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.)

дата и подп.

Инв.№ дубл/

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № под

						МКП-61-22-ПЗУ	Лист
Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата		9



### ж) описание решений по благоустройству территории;

Проектом **многоквартирных жилых зданий** определено расчетное число жителей – **1 428** чел.

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 <sup>2</sup> / 1 чел.)	Требуемая площадь (кв.м.)	Фактическое площадь (кв.м.)
1. Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	999,6	1000,0
2. Площадка для отдыха взрослого населения	0,1	143	150
3. Площадка для занятий физкультурой	2,0	2 856	2860
4. Площадка для хозяйственных целей (ТБО, сушки ковров)	0,3	428,4	430

*\*п.7.5 прим.2 СП 42.13330.2016 Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.*

*- для спортивных площадок нормативный показатель возможно применить с понижающим коэффициентом 0,5, существующий физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК), находится в территориальной доступности от проектируемых жилых зданий.*

Площадки благоустройства размещены на территории 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.

дата и подп.

Инв.№ дубл/

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № под

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

Для обеспечения мусороудаления, предусматривается три площадки с размещением по два мусорных контейнера, одна с южной части участка и две вдоль проектируемой улицы.

Открытые стоянки автомобилей предусмотрены вместимостью не более 10 мест и предусмотрены на удалении от зданий не менее 10 метров.

На смежных участках и в границах участка предусмотрены места для хранения автотранспортных средств.

**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 **482** места (с учетом встроенных помещений), в том числе 10% (49 мест) для МГН в том числе 5% (25 места) специализированных (с габаритами 6,0х3,6 м) для транспортных средств инвалидов передвигающихся на креслах-колясках.

В границах участка строительства общее предусмотренное число 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 **251** мест.

Размещение на смежных участках за пределами земельного участка **234** 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.*

**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)**

Дата и Подп.	
Инв.№ дубл/г	
Взам. инв№	
Подп. и дата	
Инв. № под	

						МКП-61-22-ПЗУ	Лист
							12
Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата		

**объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;**

Объекты производственного назначения на территории проектируемого участка отсутствуют.

**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 непроизводственного назначения;**

Подъезды к проектируемому жилому зданию предусмотрены от существующей транспортной сети с проектными проездами для доступа пожарных подразделений, от улицы Строителей, проектируемой проезжей части от проспекта Ленина.

дата и подп.	
Инв.№ дубл/	
Взам. инв№	
Подп. и дата	
Инв. № под	

Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

13

Приложение 1.**Обоснование минимальных расчетных показателей организации хранения индивидуальных транспортных средств для территории.**

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 42 810,83 кв. м.

$42\,810,83 / 30 = 1427,02$  – принято 1 428 чел.

**Для жилой части проектируемых зданий** необходимо для расчетного числа жителей 1 428 **из расчета 300 мест на 1000 человек:**

$1\,428 : 1000 * 300 = 428$  мест хранения индивидуальных транспортных средств.

-258 мест предусмотрено в границах участка, более 60% от расчетного числа мест, в соответствии с ПЗЗ и проекта планировки места предусмотрены на смежных участках.

Для встроенных помещений общественного назначения: Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей Таблица Ж.1 СП 42.13330.2016,

**2 этаж** – офисные помещения – 2700 кв. м.

$2700 / 60 = 45$  – принято 45 мест;

**1 этаж** – общественные помещения с гибким функциональным назначением – 2 620,42 кв. м.

$2620,42 / 60 = 43.64$  – принято 44 места

Общее расчетное количество мест **89 (восемьдесят девять)** мест.

В соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N

дата и подп.

Инв.№ дубл/

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № под

Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

14

1034/пр) (ред. от 09.06.2022) **п.11.35** Для паркования легковых автомобилей **работников и посетителей** объектов **различного функционального** назначения следует предусматривать приобъектные, **кооперированные** и перехватывающие стоянки автомобилей. Проектом предусмотрены приобъектные, **кооперированные стоянки**, на **89** мест для встроенных помещений и в том же числе жилых зданий.

В соответствии **п. 11.31** при организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), **допускается снижать** суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории населенных пунктов - на 15% - 20%.

- число допустимого снижения мест, с учетом кооперированных стоянок в составе 89 мест общественной и в том же объеме 89 мест жилой части:

$$89+89*0,2=35\text{мест.}$$

**Расчетный показатель организации хранения индивидуальных транспортных средств:**  $517-35=482$  места.

Проектом предусмотрено размещение 485 мест.

Для участка общий **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 **482** места (с учетом встроенных помещений), в том числе 10% (**49** мест) для МГН в том числе 5% (**25** мест) специализированных (с габаритами 6,0х3,6 м) для транспортных средств инвалидов передвигающихся на креслах-колясках.

В границах **участка строительства общее предусмотренное** число 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 **251** мест.

Размещение **234** 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

Дата и Подп.	
Инв.№ дубл/	
Взам. инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № под	

Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

15

мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах радиуса размещения, и мест на земельных участках).

Таблица регистрации изменений МКП-61-22-ПЗУ

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

Инв. № подл.	
Дата и подп.	
Инв. № док.	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

16

## Графическая часть

Раздела 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Инв. № под	Подп. и дата	Взам. инв№	Инв.№ дубл/	дата и подп.

Изм	Кол.	Лист	№вк	Подп.	Дата

МКП-61-22-ПЗУ

Лист

17

## СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ

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 <sup>2</sup>				Строительный объем м <sup>3</sup>		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая				
					Здания	Всего	Здания	Всего			Здания
2.1	Многоквартирное жилое здание	9	1	208	208	2470.89	2470.89	17922.89	17922.89	36224.50	36224.50
2.2	Многоквартирное жилое здание	9	1	220	220	2457.14	2457.14	17938.95	17938.95	36224.50	36224.50
3	Многоквартирное жилое здание	4	1	115	115	2259.36	2259.36	9395.38	9395.38	37593.53	37593.53
4.1	Многоквартирное жилое здание	9	1	108	108	882.92	882.92	7796.51	7796.51	27944.42	27944.42
4.2	Многоквартирное жилое здание	9	1	108	108	882.92	882.92	7796.51	7796.51	27944.42	27944.42
4.3	Многоквартирное жилое здание	9	1	108	108	882.92	882.92	7796.51	7796.51	27944.42	27944.42
4.4	Многоквартирное жилое здание	4	1	44	44	857.34	857.34	3548.09	3548.09	14083.66	14083.66

## Общие указания

- Проект выполнен на основании:
  - Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-4-14-1-01-2022-0015 от 11.04.2022 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.

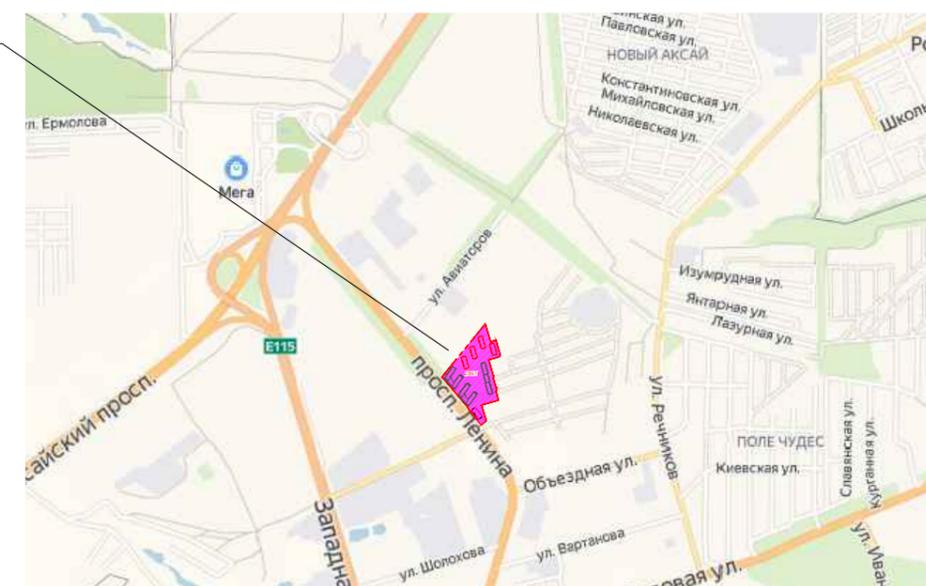
## Технико-экономические показатели по участку

18

№ п.п.	Наименование	Итого	Ед. изм
1	Площадь участка (КН 61:02:060010:23647)	40 613 ± 21	м <sup>2</sup>
2	Количество жителей	1 428	чел.
3	Площадь застройки	10 717,83	м <sup>2</sup>
4	Процент застройки	26,3	%
5	Площадь жилых зданий	72194,84	м <sup>2</sup>
6	Площадь покрытий, в т.ч.:	23 017,57	м <sup>2</sup>
	- проезды и парковки	12 173,3	м <sup>2</sup>
	- отмостка	2 434,46	м <sup>2</sup>
	- тротуары и площадки в том числе:	8 409,81	м <sup>2</sup>
	- детские и отдых взрослого населения	1150,0	м <sup>2</sup>
	- физкультурные	2860,0	м <sup>2</sup>
	- хозяйственные	430,0	м <sup>2</sup>
7	Озеленение территории в т. ч. газоны	6 877,6	м <sup>2</sup>

## Ситуационный план

Участок проектирования



## МКП-61-22-2;3;4-ПЗУ

"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (2;3;4 этапы строительства первой 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.		

ООО МКП "5 Принципов"

Формат

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

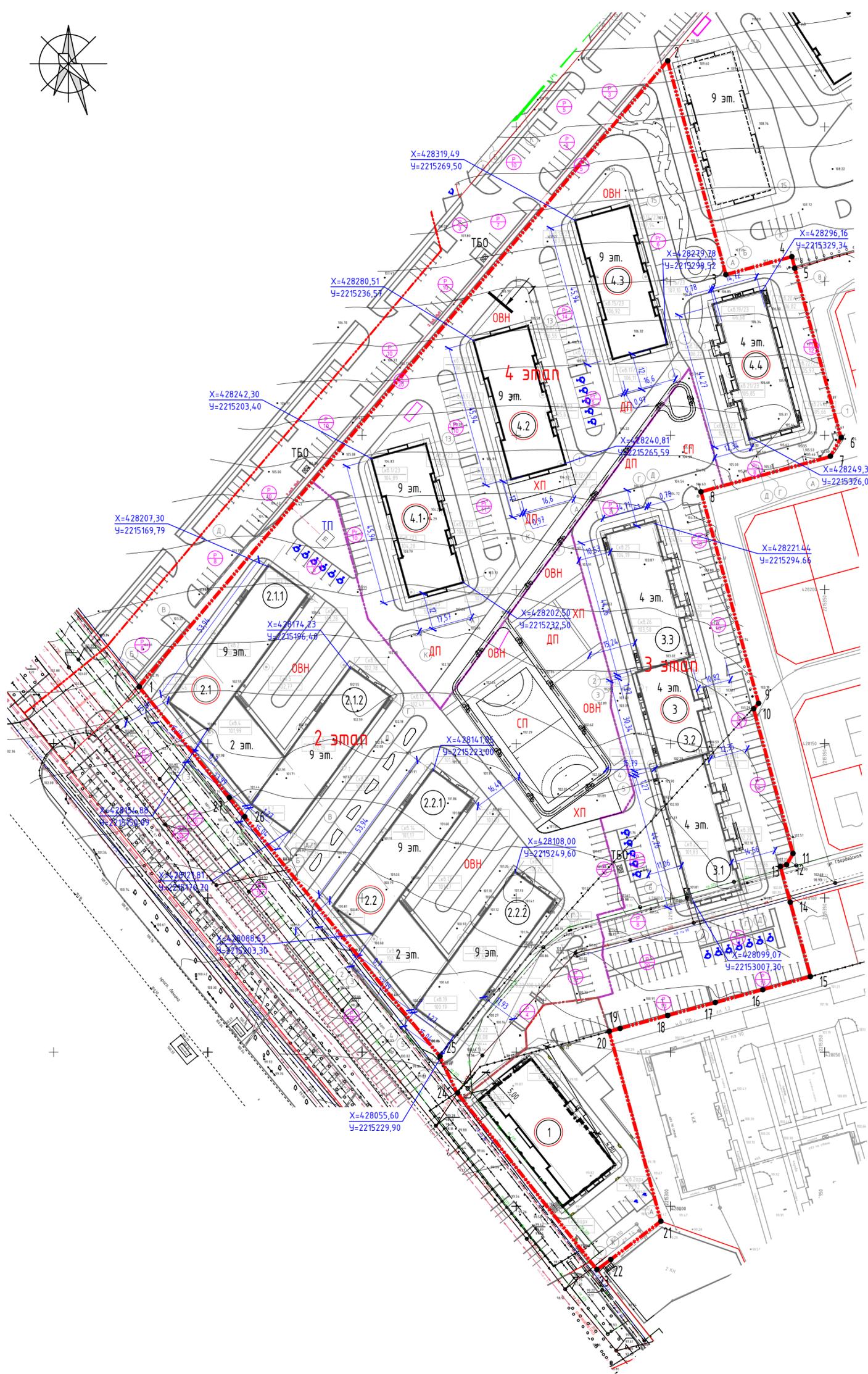


Ведомость координат поворотных точек границы участка

	x	y
1	428168,44	2215127,69
2	428371,46	2215299,1
3	428302,13	2215317,98
4	428307,94	2215339,37
5	428304,23	2215340,34
6	428249,24	2215355,32
7	428243,1	2215351,81
8	428231,7	2215309,93
9	428163,09	2215328,59
10	428161,33	2215327,01
11	428114,42	2215339,78
12	428110,73	2215337,68
13	428110,19	2215335,68
14	428098,62	2215338,88
15	428074,5	2215345,45
16	428070,3	2215330,01
17	428066,09	2215314,57
18	428061,89	2215299,14
19	428057,68	2215283,7
20	428056,71	2215280,15
21	427995,13	2215296,9
22	427982,74	2215280,67
23	427979,46	2215276,18
24	428036,92	2215230,72
25	428048,62	2215225,21
26	428126,22	2215162,06
27	428132,5	2215156,95

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - граница участка;
- - граница очереди;
- проектируемые здания;
- (ДП) - детские площадки
- (ОВН) - площадки отдыха взрослого населения
- (СП) - спортивные площадки
- Т - техническая скважина
- Р - разведочная скважина



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

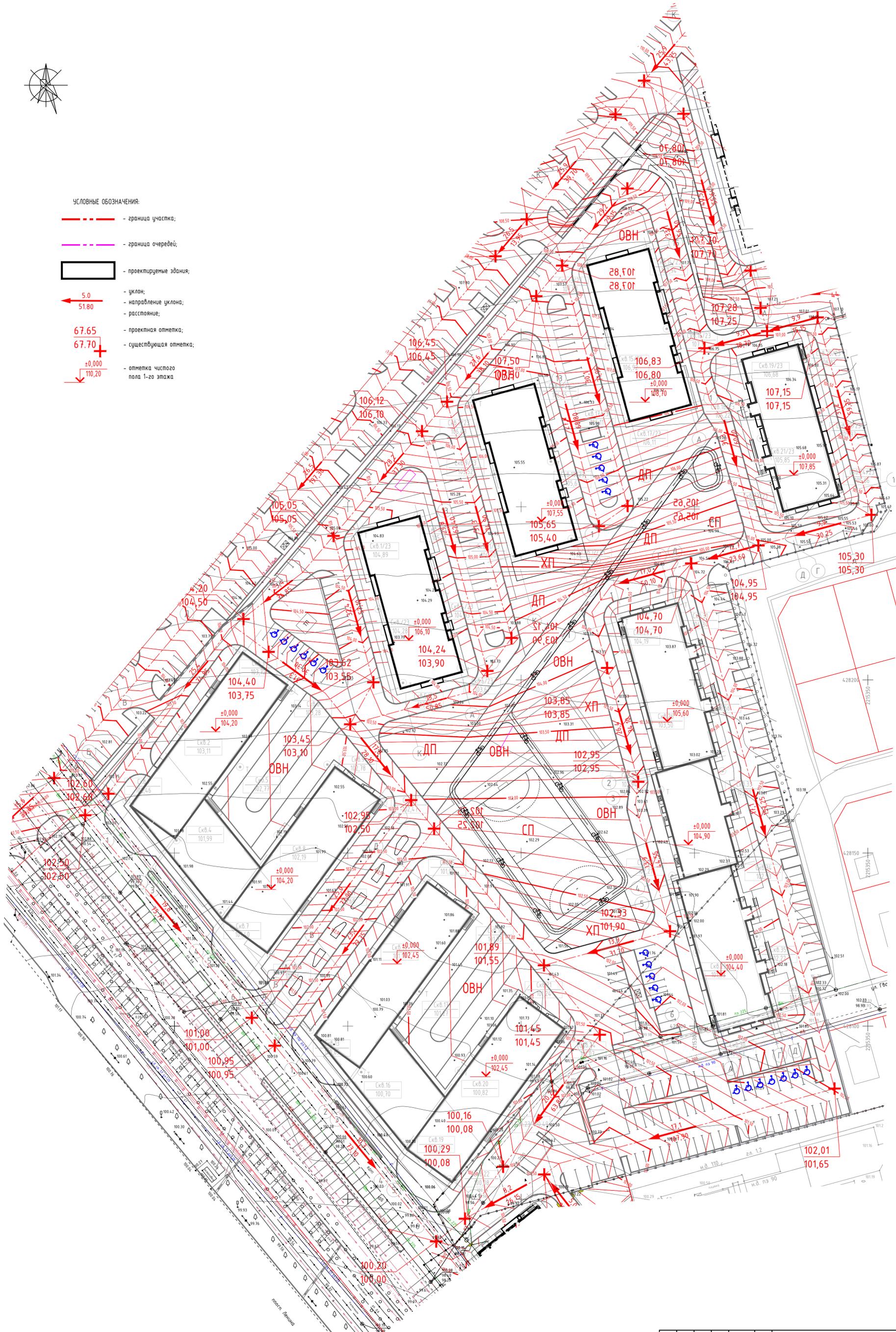
Согласовано	
Инв. № подл.	
Взам. инв. №	
Подл. и дата	

<b>МКП-61-22-2;3;4-ПЗУ</b>					
"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (2,3;4 этапы строительства первой очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
			Касаткин	А.А.	
ГИП	Нач. отд.				Схема планировочной организации земельного участка.
Исполн.	Трелко				Лист
					7
Н. контр.	Михалева				Листов
					3
Разбивочный план. М1:1000					
ООО МКП "5 Принципов"					
Формат					



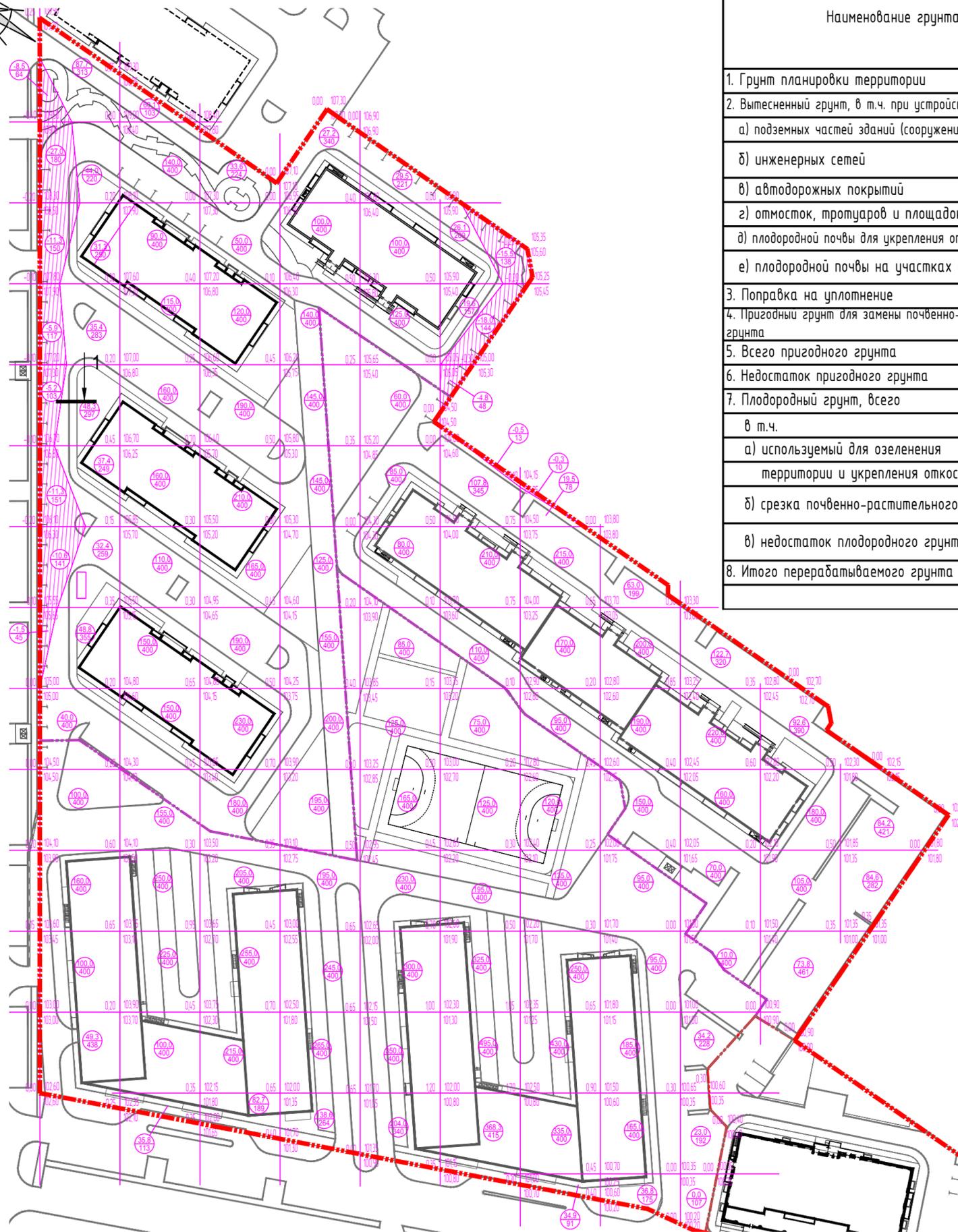
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - - граница участка;
- - - - - - граница очереди;
- проектируемые здания;
- ↘ 5.0  
↘ 51.80 - уклон;  
- направление уклона;  
- расстояние;
- 67.65  
67.70 - проектная отметка;  
- существующая отметка;
- ±0.000  
↘ 110.20 - отметка чистого пола 1-го этажа



Спецификация	
Изм. № табл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

<b>МКП-61-22-2,3,4-ПЗУ</b>			
"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксе, Ростовской области" (2,3,4 этапы строительства первой очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).			
Изм.	Кол. ч.	Лист № док.	Подп.
ГИП	Касаткин	Аксев	
Нач. отд.	Третьяк	Сидя	
Исполн.	Третьяк	Сидя	
Н. контр.	Михалева	Михалева	
Схема планировочной организации земельного участка.			Стадия Лист Листов
План организации рельефа. М:1:500			П 4
ООО МКП "5 Пригород"			



Наименование грунта	Количество, м3				Примечание
	участок проектных работ		Насыпь (+)	Выемка (-)	
	Насыпь (+)	Выемка (-)			
1. Грунт планировки территории	16929,3	120,4			
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	8786,2			
г) отмосток, тротуаров и площадок	0,0	2837,3			
д) плодородной почвы для укрепления откосов	0,0	0,0			
е) плодородной почвы на участках озеленения	0,0	1374,3			
3. Поправка на уплотнение	1693,0	-			
4. Пригодный грунт для замены почвенно-растительного грунта	0,0	0,0			
5. Всего пригодного грунта	19622,3	13118,2			
6. Недостаток пригодного грунта	0,0	6504,1			
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	0,0	1374,3			
8. Итого перерабатываемого грунта	20996,6	20996,6			
		0,0			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Согласовано

Итого, м3	Насыпь(+)	814,6	1900,9	2126,3	3308,0	1838,5	2056,8	1804,4	1179,8	639,9	1091,3	168,8	Всего, м3	16929,3
	Выемка(-)	-81,3	-	-	-	-	-38,8	-0,3	-	-	-	-		-120,4

Инв. № подл.

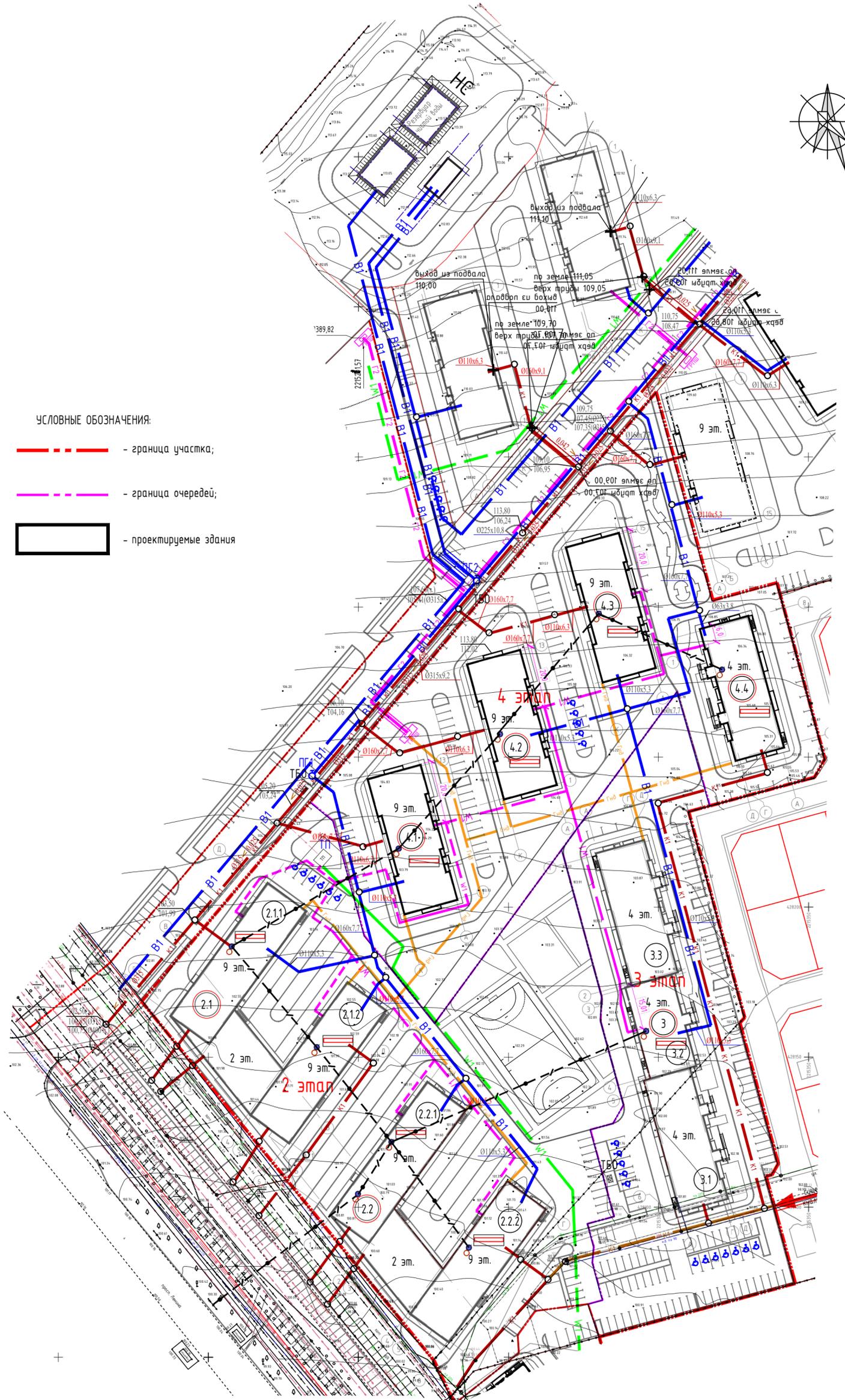
Подп. и дата

Взам. инв. №

- Общие указания - см. лист 1.
- 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.
- Расчет выполнен без учета срезки плодородного грунта
- Вытесненный грунт подземной части здания в разделе КЖ.
- Количество вытесненного грунта для устройства фундаментов дано в рабочей документации.

					<b>МКП-61-22-2;3;4-ПЗУ</b>		
					"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области" (2;3;4 этапы строительства первой очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
ГИП		Касаткин		<i>Касаткин</i>		Стадия	Лист
Нач. отд.						П	5
Исполн.		Трепко		<i>Трепко</i>		Листов	
Н. контр.		Михалева		<i>Михалева</i>		План земляных масс. М1:1000	
					ООО МКП "5 Принципов"		
					Формат		





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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

№	Наименование	Обозначения
	Сети водоснабжения	<span style="color: blue;">— B1 —</span>
	Бытовая канализация	<span style="color: red;">- - - K1 - - -</span>
	Электроснабжение	<span style="color: green;">- - - W1 - - -</span>
	Сети газоснабжения	<span style="color: orange;">— Гнд —</span>
	Сети электроснабжения	<span style="color: magenta;">- - - W1 - - -</span>
	Проектируемая воздушная линия	<span style="color: black;">- - -</span>

МКП-61-22-2;3;4-ПЗУ					
"Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксе, Ростовской области" (2,3;4 этапы строительства первой очереди, многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина).					
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка.
		Касаткин	<i>А.Касаткин</i>		
Нач. отд.		Трелко	<i>Трелко</i>		
Исполн.		Михалева	<i>Михалева</i>		Сводный план инженерно-технического обеспечения. М1:1000
					Стандарт
					Лист
					Листов
					7
					П
					ООО МКП "5 Принципов"
					Формат

Согласовано

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