

Ростовская область,
Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы, 7-а
тел: 8 (918) 566-22-22,
e-mail: PGS-don@mail.ru

ООО «ПроектГеоСтрой»
ИНН 6102061606, КПП 610201001,
ОГРН 1146181003066, БИК 046027786,
Р/СЧ 40702810000100001614 в РКЦ г. Аксай Филиал №1 ОАО
КБ «Центр-инвест» К/с 30101810600000000786

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по изменению основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

"Индивидуальная жилая застройка"
расположенная по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли
ЗАО "Росток", участок № 52, КН61:02:0600010:72

ТОМ 1

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

034/ПГС-2021-ПЗ

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2021 г.



Ростовская область,
Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы, 7-а
тел: 8 (918) 566-22-22,
e-mail: PGS-don@mail.ru

ООО «ПроектГеоСтрой»
ИНН 6102061606, КПП 610201001,
ОГРН 1146181003066, БИК 046027786,
Р/СЧ 40702810000100001614 в РКЦ г. Аксай Филиал №1 ОАО
КБ «Центр-инвест» К/с 30101810600000000786

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по изменению основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта
капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка,
объекта капитального строительства

"Индивидуальная жилая застройка"
расположенная по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли
ЗАО "Росток", участок № 52, КН61:02:0600010:72.

ТОМ 1

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

034/ПГС-2021-ПЗ

Директор

А.В.Назаренко

Главный инженер проекта

А.В.Назаренко



| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2021 г.

Содержание

| Лист | Обозначение | Наименование | Примечание |
|------|--------------------|--|--------------|
| 3 | 034/ПГС-2021-ПЗ.С. | Содержание | |
| 4 | 034/ПГС-2021-ПЗ | Состав проекта. | |
| 5 | | Текстовая часть. | |
| 6 | | 1. Общие данные | |
| 6 | | 2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства | |
| 6 | | 3. Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства. | |
| 7 | | 4. основные технико-экономические показатели. | |
| 8 | | 4.1. основные технико-экономические показатели в границах элемента планировочной структуры | |
| 8 | | 4.2. основные технико-экономические показатели земельного участка предоставленного для размещения объекта капитального строительства | |
| 9 | | 5. информация об объекте капитального строительства (технология и состав помещений, поэтажные планы с указанием назначения помещений). | |
| 9 | | 6. информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности). | |
| | | 7. Заверение проектной организации. | |
| 11 | Приложение | Паспорт собственника | Приложение А |
| | | Инженерно-топографический план земельного участка | Приложение Б |
| | | Выписка ЕГРН испрашиваемого земельного участка (кадастровый паспорт зу) | Приложение В |
| | | Выписка СРО | Приложение Г |
| 12 | 034/ПГС-2021-АР | Графическая часть | |
| | | План этажа на отметке +0,000 М1:100 | Лист 1 |
| | | Фасад 1-2. Фасад 2-1. Фасад А-Б. Фасад Б-А. М1:100 | Лист 2 |

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| Директор | Назаренко А. | | | |
| Разраб. | Назаренко А. | | | |



034/ПГС-2021-ПЗ.С

Содержание

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П | 1 | 2 |

ООО «ПроектГеоСтрой»
г. Аксай

Состав проекта

| Номер тома | Номер раздела | Обозначение | Наименование |
|------------|---------------|--------------------|--|
| 1 | 1 | 034/ПГС-2021-ПЗ | Раздел 1. Пояснительная записка |
| | 2 | 034/ПГС-2021- ПЗУ | Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка |
| | 3 | 034/ПГС-2021- Р-ПЗ | Раздел 3. Расчет потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения |

| | | | | |
|----------|-------------|---------|------|------|
| Изм | Лист | № докум | Подп | Дата |
| Директор | Назаренко А | | | |
| Разраб. | Назаренко А | | | |



034/ПГС-2021.СП

Состав проекта

| | | |
|--------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 1 |

ООО «ПроектГеоСтрой»
г. Аксай

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Настоящая проектная документация разработана в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами на основании следующих документов:

СП 42.13330.2011

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений

Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87

О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию

СНиП 23-01-99*

Строительная климатология

СП 2.13130.2012

«Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»

2. СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНОМ НАЗНАЧЕНИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Проектируемым объектом на земельном участке по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли ЗАО "Росток", участок № 52, КН61:02:0600010:72, является здание «Индивидуальный жилой дом»; планировочные решения проектируемого здания продиктованы конкретными размерами и расположением земельного участка. Объект размещен в границах плана земельного участка, имеет прямоугольную форму с выступом, с размерами в плане 9,10x9,30м, 3,60x1,60м, одноэтажный, общей площадью 64,67 кв.м..

Функциональное назначение объекта – индивидуальный жилой дом.

3. СВЕДЕНИЯ О КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛАГАЕТСЯ (БУДЕТ РАСПОЛАГАТЬСЯ) ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района, земельный участок расположен в территориальной зоне «ОЖ-1. Зона multifunctional застройки первого типа».

Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) (по документам)- Среднеэтажная жилая застройка.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Проектируемый «условный» ВРИ ЗУ - код 2.1. Для индивидуального жилищного строительства (Наименование разрешенного вида использования объектов капитального строительства - Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек).

034/ПГС-2021-ПЗ

Текстовая часть

| Стадия | Лист | Листов |
|----------------------------------|------|--------|
| П | 1 | 5 |
| ООО «ПроектГеоСтрой» г. Аксай | | |

| | | | | |
|--------------|--------------|---------------|-----------|--------------|
| Изм | Лист | № докум | Подп | Дата |
| Директор | Назаренко А | | | |
| Разраб. | Назаренко А | | | |
| Инов. № подл | Подп. и дата | Инов. № дубл. | Взам. инв | Подп. и дата |



**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.
4.1. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ГРАНИЦАХ
ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

| № п/п | Наименование | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------|--------------|---------|--------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

Территория

| | | | | |
|----|--|----|--------|--|
| 1. | Территория проектируемого жилого квартала, в части испрашиваемого участка: | га | 0,3280 | |
| | - территория общественной застройки | га | 0,0 | |
| | - территория жилой застройки | га | 0,3280 | |
| | - зеленые насаждения общего пользования | га | 0,0 | |
| | - детские сады | га | 0 | |
| | - школы | га | 0 | |
| | - дороги, тротуары | га | 0,0 | |
| | - коммунально-складская территория | га | 0 | |

Население

| | | | | |
|----|--|-------------------|----|---|
| 2. | Расчетная численность населения, всего | чел. | 4 | |
| 3. | Плотность населения, всего | <u>чел.</u> га | 12 | При жилой обеспеченности 35м ² |

Жилой фонд

| | | | | |
|----|----------------------|----------------|-----|---|
| 4. | Площадь жилого фонда | м ² | 420 | При жилой обеспеченности 35м ² |
|----|----------------------|----------------|-----|---|

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. |
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. |
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. |

4.2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| Номер п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Количество |
|-----------|----------------------------|----------------|---------------------|
| | | | После строительства |
| 1 | Площадь земельного участка | м ² | 3 280,0 |
| 2 | Площадь застройки (общ.) | м ² | 330,43 |
| | - Основной объект | м ² | 75,35 |
| | - Вспомогательный объект | м ² | 255,08 |
| 3 | Площадь твердых покрытий | м ² | 1 406,52 |
| 4 | Площадь озеленения | м ² | 1 543,05 |
| 5 | Процент застройки | % | 10,07 |
| 6 | Процент твердых покрытий | % | 42,88 |
| 7 | Процент озеленения | % | 47,05 |

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ТЕХНОЛОГИЯ И СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ, ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ С УКАЗАНИЕМ НАЗНАЧЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ).

По классификации ГОСТ Р 54257-2010 здание отнесено к нормальному – III уровню ответственности.

В соответствии со статьей 32 ФЗ РФ №123-ФЗ класс здания по функциональной пожарной опасности – Ф 1.4.

Все несущие и ограждающие конструкции предусмотрены негорючими и в соответствии с таблицей 22 ФЗ РФ № 123-ФЗ класс здания по функциональной пожарной опасности несущих строительных конструкций – К0, наружных стен и перегородок – К0, класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Общая степень огнестойкости здания - II.

Основной проектируемый объект представляет собой жилое здание прямоугольное с выступающей частью (тамбур) и навес.

Конструкции проектируемого здания:

- Фундамент – ленточный монолитный железобетонный;
- Несущие конструкции – газобетон;
- Наружные стены – газобетон 300мм., оштукатуренный;
- Кровля – четырех-скатная по деревянным конструкциям, покрытие из металлопрофиля.
- Внутренние перегородки – газобетон 100 мм..

| | | | | |
|-----|------|----------|-------|------|
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |

- Заполнение проёмов входной группы здания выполняется из металлической двери индивидуального изготовления, заполнение оконных проёмов - из стеклопластиковых пакетов индивидуального изготовления.
- Вход в здание предусмотрен со стороны северо-восточного фасада по оси (1-2).
- Высота этажа – 2,08 м..

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА

| Наименование показателей | Ед. изм. | Количество |
|--|----------------|----------------------|
| | | После строительства |
| 1. Площадь земельного участка | м ² | 3 280,0 |
| Площадь застройки (общ.) | м ² | 330,43 |
| - Основной объект | м ² | 75,35 |
| - Вспомогательный объект | м ² | 255,08 |
| 3. Этажность | эт. | 1 надз. |
| 4. Строительный объем | м ³ | 291,15 |
| 5. Общая площадь здания (эл-та здания) | м ² | 64,67 |
| 6. Общая площадь помещений | м ² | 61,58 |
| 7. Высота здания | м | 4,928 (конёк кровли) |
| 8. Высота помещений | м | 2,8 |
| 9. Вместимость | чел. | 4 |

На испрашиваемом земельном участке также проектируются вспомогательные объекты представляет собой нежилые сооружения: хозяйственная постройка - общей площадью – 69,30 м²; навес - общей площадью – 6,72 м²; хозяйственная постройка - общей площадью – 179,06 м².

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМОМ УРОВНЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ (ОБЪЕМ И ХАРАКТЕР ВЫБРОСОВ В АТМОСФЕРУ, КОЛИЧЕСТВО ОТХОДОВ ПРОИЗВОДСТВА И СТЕПЕНЬ ИХ ВРЕДНОСТИ).

Проектируемый объект не относится к объектам производственного и промышленного назначения. Объект носит локальный характер в отношении негативного воздействия на окружающую среду и не является источником загрязнения окружающей среды.

7. ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, документами об использовании земельного участка для строительства, действующими нормами и правилами, устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий. Строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, с соблюдением технических условий. Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм,

| | |
|---------------|--------------|
| Интв. № годп | Подп. и дата |
| Интв. № дубл. | Взам. инв. |
| Интв. № дубл. | Подп. и дата |

действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

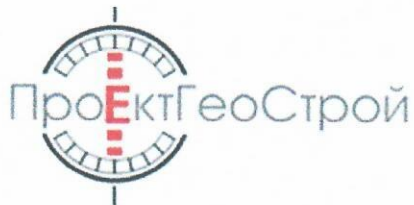
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. | Подп. и дата |
|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

034/ПГС-2021-ПЗ

Лист

5

| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
|-----|------|----------|-------|------|
| | | | | |



Ростовская область,
Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы, 7-а
тел: 8 (918) 566-22-22,
e-mail: PGS-don@mail.ru

ООО«ПроектГеоСтрой»
ИНН 6102061606, КПП 610201001,
ОГРН 1146181003066, БИК 046027786,
Р/СЧ 40702810000100001614 в РКЦ г.Аксай Филиал №1 ОАО КБ
«Центр-инвест» К/с 30101810600000000786

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Индивидуальная жилая застройка»

месторасположение: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли ЗАО «Росток»,
участок № 52, КН61:02:0600010:72

ТОМ 1

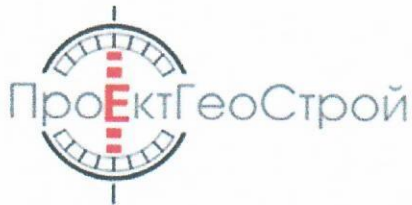
РАЗДЕЛ 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

034/ПГС-2021-ПЗУ

ТОМ 2

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2021г.



Ростовская область,
Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы, 7-а
тел: 8 (918) 566-22-22,
e-mail: PGS-don@mail.ru

ООО«ПроектГеоСтрой»
ИНН 6102061606, КПП 610201001,
ОГРН 1146181003066, БИК 046027786,
Р/СЧ 40702810000100001614 в РКЦ г. Аксай Филиал №1 ОАО КБ
«Центр-инвест» К/с 30101810600000000786

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Индивидуальная жилая застройка»

месторасположение: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли ЗАО «Росток»,
участок № 52, КН61:02:0600010:72

ТОМ 1

РАЗДЕЛ 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

034/ПГС-2021-ПЗУ

Директор

Главный инженер проекта



А.В. Назаренко

А.В. Назаренко

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2021г.

Содержание тома

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---------------------|--|------------|
| 034/ПГС-2021-ПЗУ.С | Содержание тома | 3 |
| 034/ПГС-2021.СП | Состав проекта | 4 |
| 034/ПГС-2021-ПЗУ.ПЗ | Текстовая часть | 5 |
| | Пояснительная записка | 6-11 |
| 034/ПГС-2021-ПЗУ | Графическая часть | 12 |
| | Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500 | Лист 1 |
| | Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500 | Лист 2 |
| | План организации рельефа. М 1:500 | Лист 3 |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. |
| Подп. и дата | Подп. и дата |



| | | | | | | | |
|-----------------|--------------|----------|--------------------|------|----------------------------------|------|--------|
| | | | | | 034/ПГС-2021-ПЗУ.С | | |
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата | | | |
| | | | <i>(Signature)</i> | 2021 | Стадия | Лист | Листов |
| Директор | Назаренко А. | | | 2021 | П | 1 | 1 |
| ГИП | Назаренко А. | | | 2021 | ООО «ПроектГеоСтрой» г. Аксай | | |
| Содержание тома | | | | | | | |

Состав проекта

| Номер тома | Номер раздела | Обозначение | Наименование |
|------------|---------------|--------------------|--|
| 1 | 1 | 034/ПГС-2021-ПЗ | Раздел 1. Пояснительная записка |
| | 2 | 034/ПГС-2021- ПЗУ | Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка |
| | 3 | 034/ПГС-2021- Р-ПЗ | Раздел 3. Расчет потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. |
| Инв. № подл. | Подп. и дата |

| | | | | |
|-----|------|----------|------------------|------|
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | Назаренко А. | 2021 |
| | | | ГИП Назаренко А. | 2021 |



034/ПГС-2021.СП

Состав проекта

| | | |
|----------------------------------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 1 |
| ООО «ПроектГеоСтрой» г. Аксай | | |

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

Общие положения.

Проект здания «Индивидуальная жилая застройка» месторасположение: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли ЗАО «Росток», участок № 52, КН61:02:0600010:72, разработан на основании заявки заказчика.

В качестве исходных данных для проектирования использованы: материалы и документы, прилагаемые в разделе ПЗ:

- Решение на разработку проектной документации по договору 034-п от 01.03.2021г.
- Градостроительный план земельного участка.
- Топографическая съемка, выполненная ООО «ГеоСфера» 2021 г.
- Выписка ЕГРН.
- Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области.
- Технические условия.

Проект выполнен с соблюдением следующих норма и правил, приведенных в перечне нормативной литературы.

Примененные в проекте технологические процессы, оборудование, приборы, конструкции, материалы и изделия не обладают новизной и поэтому не требуют защиты на патентоспособность.

| | | | | | | | | |
|--------------|------------|--------------|--------------|---------------------|------|----------------------------------|------|--------|
| Подп. и дата | Взам. инв. | Инв. № дубл. | Подп. и дата | 034/ПГС-2021-ПЗУ.ПЗ | | | | |
| Инв. № подл. | Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | Ген.дир | Назаренко А. | | | | П | 1 | 6 |
| | ГИП | Назаренко А. | | | | ООО «ПроектГеоСтрой» г. Аксай | | |
| | | | | | | Текстовая часть | | |

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

Проектируемый участок располагается, по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли ЗАО "Росток", участок № 52, КН61:02:0600010:72.

Участок расположен в 170 метрах северо-восточнее СТ "Дружба" г.Аксай.

Границами участка служат:

— с северо-запада, Земельные участки (территории) общего пользования-улично-дорожная сеть;

— с востока, Земельный участок под - ведение личного подсобного хозяйства;

— с юга, Земельный участок под - ведение личного подсобного хозяйства;

— с запада, Земельный участок под - ведение личного подсобного хозяйства;

В этой части территории предусматривается преимущественно развитие объектов коммерческого назначения.

Территория участка свободна от застройки, рельеф площадки естественный с уклоном с юго-востока на северо-запад.

Площадка строительства относится к климатическому подрайону ПШВ со следующими характеристиками:

— скоростной напор ветра, в соответствии со СНиП 2.01.07-85 -38кг/м.;

— преобладающее направление ветра — северо-восточное;

— расчетный вес снегового покрова — 120кг/м2;

— нормативная глубина промерзания грунтов — 0.9м;

— среднесуточная температура воздуха наиболее холодной пятидневки — 22;

Организация земельного участка разработана на топографической съемке, выполненной ООО "ГеоСфера" в 2021 г.

Граница отведенного участка, нанесена согласно кадастровой выписке о земельном участке.

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

Установление санитарно-защитной зоны от проектируемого объекта не предусмотрено, в связи с размещением объекта в территориальной зоне многофункциональной застройки первого типа несущей строительство объектов общестроительного характера, выделенной для застройки объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования. Объект носит локальный характер в отношении влияния на окружающую среду и не является источником загрязнения окружающей среды.

| | |
|---------------|--------------|
| Интв. № подп | Подп. и дата |
| Интв. № дубл. | Взам. инв. . |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | | | |
|-----|------|----------|-------|------|
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
|-----|------|----------|-------|------|

034/ПГС-2021-ПЗУ.ПЗ

Лист

2

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

Площадь земельного участка согласно ЕГРН, составляет 3 280,0м².

Кадастровый номер участка – 1:02:0600010:72.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка, земельный участок расположен в территориальной зоне «Многофункциональной застройки 1-го типа (код зоны ОЖ-1)».

Проектируемый вид разрешенного использования земельного участка - код 6.9 «Индивидуальная жилая застройка».

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Минимальный процент застройки – не нормируются.

- Минимальные отступы от границ соседнего участка -3 метра (1 метр для вспомогательных видов использования).

Объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ – не имеется.

Решения по планировочной организации земельного участка разработаны с учетом:

- рациональной компоновки земельного участка;
- требований санитарно-технических, противопожарных и других норм;
- обеспечения архитектурно-строительных условий и условий осуществления строительства.

Согласно заданию выполнить въезд на территорию площадки с северо-запада со стороны существующего проезда.

Устройство освещения территории предусмотреть уличными светильниками.

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

| Номер п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Количество |
|-----------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| | | | После строительства |
| 1 | Площадь земельного участка | м ² | 3 280,0 |
| 2 | Площадь застройки (общ.) | | 330,43 |
| | | - Основной объект | 75,35 |
| | | - Вспомогательный объект | 255,08 |
| 3 | Площадь твердых покрытий | м ² | 1 406,52 |
| 4 | Площадь озеленения | м ² | 1 541,70 |
| 5 | Процент застройки | % | 10,12 |
| 6 | Процент твердых покрытий | % | 42,88 |
| 7 | Процент озеленения | % | 47,00 |

Изм. Лист № докум. Подп. Дата

Инд. № дубл. Инв. № инв. i

Инд. № годп

Подп. и дата

Взам. инв. i

Подп. и дата

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
|------|------|----------|-------|------|

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

Мероприятия по инженерной подготовке и благоустройству территории обеспечивают создание нормальных санитарно-гигиенических условий.

Против водной и ветровой эрозии почвы предусмотрено: асфальтобетонное покрытие проездов/тротуарная плитка, обеспечен организованный водоотвод.

Сток дождевых и талых вод предусмотрен организованным.

Паводковые, грунтовые воды на площадке строительства отсутствуют.

Отвод поверхностных вод с территории осуществляется по твердым покрытиям со сбросом на территорию свободную от застройки.

Специальная инженерная подготовка территории не требуется.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

При проведении вертикальной планировки проектные отметки назначаются с учётом примыкания к существующему въезду, ограждению, максимального сохранения существующего рельефа, надёжного отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ.

Проект организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0,2 м по всей планируемой территории. Вертикальная планировка участка выполнена с увязкой существующих отметок участка и прилегающих территорий. Рельеф участка спокойный с уклоном с севера на юг.

7. Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство прилегающей территории выполнено согласно нормативным требованиям, характеристикам рельефа и возможностям вертикальной планировки.

По периметру здания предусмотрена отмостка шириной 1,0 м из бетона класса В15 по ГОСТ 25192-82. Отмостка отделяется от проездов и площадок бортовым камнем типа БР 100.30.15, а от газонов бортовым камнем типа БР 100.20.8.

Свободная от застройки территория засеивается многолетними травами по слою растительного грунта 0,15м. Озеленение, планируется осуществить после основных строительного-монтажных работ и установки твердых покрытий, в виде высадки кустообразных растений.

Устройство освещения территории предусмотреть уличными светильниками.

Въезд пожарных машин к объекту предусмотрен со стороны основного проезда.

Площадка для стоянки личного автотранспорта расположены на территории земельного участка.

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |

8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений

Территория земельного участка организована с учетом функционального назначения зданий и сооружений.

. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки

Данные сведения не предоставляются, так как объект не является производственным.

10. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций

Данные сведения не предоставляются, так как объект не является производственным.

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

Подъезд к земельному участку осуществляется по проезду.

На территорию участка предусмотрен автомобильный въезд с северо-западной стороны, имеющий ширину не менее 4,0 м..

Дорожная одежда внутренних проездов частично обрамляется бетонным бортовым камнем типа БР 100.30.15 и БР 100.30.18.12.

Нормативная база

Решения по планировочной организации земельного участка разработаны в соответствии с требованиями следующих основных нормативных документов:

– ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

– ФЗ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– ПП РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

– СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям»;

– СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*»;

– СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;

– СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*»;

– СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

| | | | | |
|-----|------|----------|-------|------|
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |

– СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003»;

– ГОСТ Р 21.1101-2013 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации»;

– ГОСТ 21.204-93 «СПДС. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта»;

– СП 57.13330.2011 Индивидуальная жилая застройкаские здания. Актуализированная редакция СНиП 31-04-2001*.

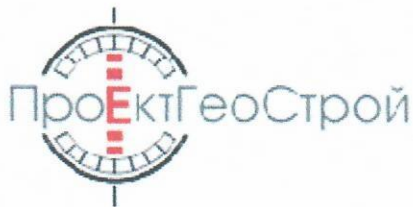
| | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата |
| | | | | |

| | | | | |
|-----|------|----------|-------|------|
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |

034/ПГС-2021-ПЗУ.ПЗ

Лист

6



Ростовская область,
Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы, 7-а
тел: 8 (918) 566-22-22,
e-mail: PGS-don@mail.ru

ООО«ПроектГеоСтрой»
ИНН 6102061606, КПП 610201001,
ОГРН 1146181003066, БИК 046027786,
Р/СЧ 40702810000100001614 в РКЦ г.Аксай Филиал №1 ОАО
КБ «Центр-инвест» К/с 30101810600000000786

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

"Индивидуальная жилая застройка"

расположенная по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли
ЗАО "Росток", участок № 52, КН61:02:0600010:72

ТОМ 1

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМАХ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
для объекта капитального строительства с условно
разрешенным видом использования

«Пояснительная записка»

034/ПГС-2021-Р-ПЗ

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2021 г.



Ростовская область,
Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы, 7-а
тел: 8 (918) 566-22-22,
e-mail: PGS-don@mail.ru

ООО «ПроектГеоСтрой»
ИНН 6102061606, КПП 610201001,
ОГРН 1146181003066, БИК 046027786,
Р/СЧ 40702810000100001614 в РКЦ г. Аксай Филиал №1 ОАО
КБ «Центр-инвст» К/с 30101810600000000786

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

"Индивидуальная жилая застройка"

расположенная по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, земли
ЗАО "Росток", участок № 52, КН61:02:0600010:72

ТОМ 1

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМАХ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
для объекта капитального строительства с условно
разрешенным видом использования

«Пояснительная записка»

034/ПГС-2021-Р-ПЗ

Директор

Главный инженер проекта

А.В.Назаренко

А.В.Назаренко



| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2021 г.

Содержание

| Лист | Обозначение | Наименование | Примечание |
|------|---------------------|--|------------|
| 3 | 034/ПГС-2021-Р-ПЗ.С | Содержание | |
| 4 | 034/ПГС-2021.СП | Состав проекта | |
| 5 | 034/ПГС-2021-Р-ПЗ | Текстовая часть. | |
| 6 | | 1. Расчет нормативной потребности и обеспечения населения учреждениями обслуживания | |
| 7 | | 2. Расчет потребности в объектах транспортного обслуживания | |
| 7 | | 3. Расчет потребности в инженерно-техническом обеспечении объекта капитального строительства | |

Подп. и дата

Взам. инж

в. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

034/ПГС-2021-Р-ПЗ.С

| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
|----------|------|--------------|-------|------|
| | | | | |
| Директор | | Назаренко А. | | |
| Разраб. | | Назаренко А. | | |

Содержание

Стадия

Лист

Листов

П

1

1

ООО «ПроектГеоСтрой»

г. Аксай

Состав проекта

| Номер тома | Номер раздела | Обозначение | Наименование |
|------------|---------------|--------------------|--|
| 1 | 1 | 034/ПГС-2021-ПЗ | Раздел 1. Пояснительная записка |
| | 2 | 034/ПГС-2021- ПЗУ | Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка |
| | 3 | 034/ПГС-2021- Р-ПЗ | Раздел 3. Расчет потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения |

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
| Директор | Назаренко А. | | | |
| Разраб. | Назаренко А. | | | |



034/ПГС-2021.СП

Состав проекта

| | | |
|----------------------------------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 1 |
| ООО «ПроектГеоСтрой» г. Аксай | | |

1. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПОТРЕБНОСТИ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ УЧРЕЖДЕНИЯМИ ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Расчет потребности населения в объектах социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания, а так же предложения по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания собраны в таблице:

| № № п/п | Учреждения, предприятия, сооружения | Единица измерения | Нормативный показатель на 1 тыс. чел. | Расчетная численность населения, чел. | Требуется по расчету | Предусмотрено по проекту |
|---------|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| 1. | Детские дошкольные учреждения | мест | 51 | 4 | 1 | Существующие Д/С г.Аксай |
| 2. | Общеобразовательное учреждение | мест | 120 | 4 | 1 | Существующие СОШ г. Аксай |
| 3. | Предприятия торговли - продовольственными товарами; - непродовольственными товарами | м ² торг. площади: - " - - " - | 100 180 | 4 4 | 0,025 0,72 | в торговых центрах г. Аксай |
| 4. | Предприятия общественного питания | посад. мест | 40 | 4 | 1 | обеспечено сущ. в г.Аксай |
| 5. | Предприятия бытового обслуживания | рабочее место | 9 | 4 | 1 | обеспечено сущ. в г.Аксай |
| 6. | Культурно-досуговые учреждения | зрительских мест | 50 | 4 | 1 | обеспечено сущ. в г.Аксай |
| 7. | Библиотека | книг | 225 | 4 | 1 | обеспечено сущ. в г.Аксай |
| 8. | Спортивный зал | м ² площади пола | 70 | 4 | 0,28 | Расположенный на ул. Речников ФОК. Существующие городские спортзалы. |
| 9. | Бассейн | м ² зеркала воды | 20 | 4 | 0,08 | Расположенный на ул. Речников ФОК. Существующие городские бассейны |
| 10. | Плоскостные сооружения | м ² | 1949 | 4 | 7,79 | Планируемые спортивные площадки на тер.г.Аксай |
| 11. | Больничные учреждения | коек на 10 тыс. жителей | 134,7 | 4 | 0,053 | обеспечено сущ. в г.Аксай |
| 12. | Амбулаторно-поликлинические учреждения | посещений в смену на 10 тыс. | 181,5 | 4 | 0,072 | обеспечено сущ. в г.Аксай |

034/ПГС-2021-Р-ПЗ

Изм Лист № докум. Подп. Дата

Текстовая часть

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П | 1 | 2 |

ООО «ПроектГеоСтрой»
г. Аксай

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

Директор Назаренко А.
Разраб. Назаренко А.



| № № п/п | Учреждения, предприятия, сооружения | Единица измерения | Нормативный показатель на 1 тыс. чел. | Расчетная численность населения, чел. | Требуется по расчету | Предусмотрено по проекту |
|---------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| | | жителей | | | | |
| 13. | Аптеки | объект, посет. мест | 1 на 10 тыс. жителей | 4 | по заданию органов здравоохранения | обеспечено сущ. в г. Аксай |
| 14. | Отделение связи | объект | IV-V группы до 9 тыс. жителей | 4 | 1 | обеспечено сущ. в г. Аксай |
| 15. | Филиалы банков | операционное место | 1 место на 2-3 тыс. жителей | 4 | 1 | обеспечено сущ. в г. Аксай |

Таким образом, социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание перспективного населения будет осуществляться за счет существующих объектов социальной инфраструктуры Аксайского городского поселения.

2. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ В ОБЪЕКТАХ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Основным видом транспорта на испрашиваемой территории является индивидуальный легковой транспорт. Предусмотрена возможность подъезда к территории участка с жилым домом. Сооружения для постоянного и временного хранения личного автотранспорта запланировано размещать на территории земельного участка.

Таким образом, в границах рассматриваемой территории нет необходимости в выделении дополнительного земельного участка для размещения открытых стоянок и гаражей для нужд перспективного населения.

3. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ В ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОМ ОБЕСПЕЧЕНИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Количество |
|-------|--|----------------------|------------|
| 1 | Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды | м ³ /сут. | 0,82 |
| 2 | Расход хозяйственно-бытовых стоков | м ³ /сут. | 0,72 |
| 3 | Расчетная электрическая нагрузка | кВ | 5,4 |
| 4 | Расход газа | м ³ /час | 3,83 |

Подп. и дата

Взам. инв. ж

№ дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

034/ПГС-2021-Р-ПЗ

Лист

2

Изм Лист № докум. Подп. Дата