



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

11.09.2025 г.

№ 320

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45, утвержденные постановлением администрации Аксайского городского поселения от 02.04.2024 № 218

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Ростовской области от 25.04.2025 № 302 «О взаимодействии органов государственной власти Ростовской области и органов местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области по вопросам исполнения Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС», учитывая постановление администрации Аксайского городского поселения от 02.04.2024 № 218 «Об утверждении проекта о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45», распоряжение администрации Аксайского городского поселения от 15.05.2024 № 103 «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45», на основании заключения сектора градостроительства отдела архитектуры и градостроительства администрации Аксайского городского поселения от 25.11.2024 № 63.20.1/7515, протокола публичных слушаний от 09.01.2025, заключения о результатах публичных слушаний от 10.01.2025, писем администрации Аксайского городского поселения от 26.08.2025 № 63.20/654, от 02.09.2025 № 63.20/673 (вх. от 02.09.2025 № ДПТ/45), итогового заключения Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области от 05.09.2025 (протокол заседания от 11.09.2025 № 18):

1. Утвердить изменения в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45, утвержденные постановлением администрации Аксайского

городского поселения от 02.04.2024 № 218, в следующем составе:

1.1. Чертежи планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства согласно приложению № 1.

1.2. Чертежи межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий, границы публичных сервитутов согласно приложению № 2.

1.3. Положения о характеристиках планируемого развития территории согласно приложению № 3.

1.4. Положение об очередности планируемого развития территории согласно приложению № 4.

1.5. Техничко-экономические показатели по проекту межевания территории согласно приложению № 5.

2. Установить, что проект планировки и проект межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45, утвержденные постановлением администрации Аксайского городского поселения от 02.04.2024 № 218, действуют в части, не противоречащей настоящему распоряжению.

3. Управлению градостроительного развития агломерации и архитектуры в установленном порядке обеспечить направление на опубликование, направление инициатору и в уполномоченные органы местного самоуправления настоящего распоряжения.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области – главного архитектора Ростовской области Алексеева-Малахова Г.А.

Министра строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области



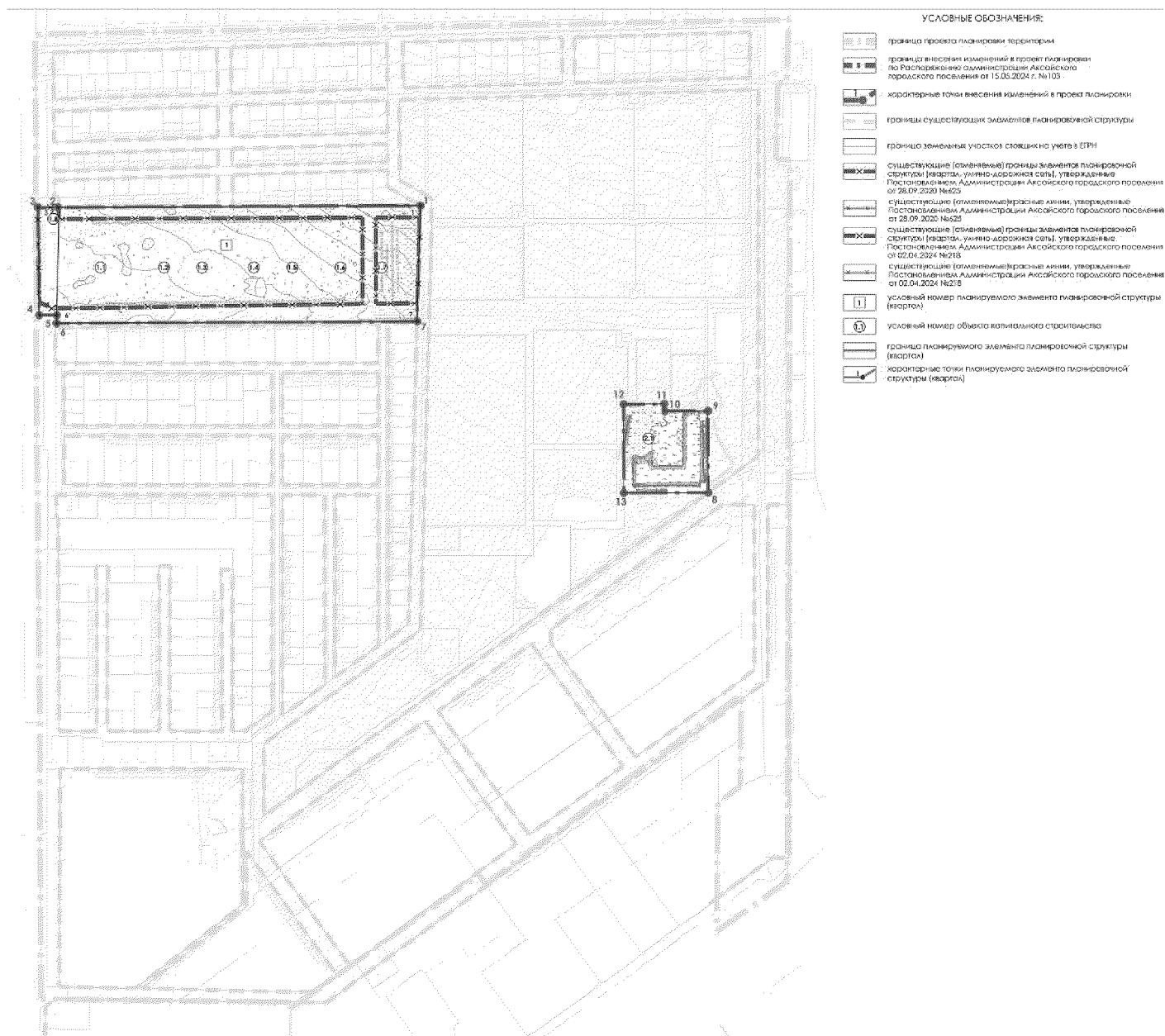
С.В. Куц

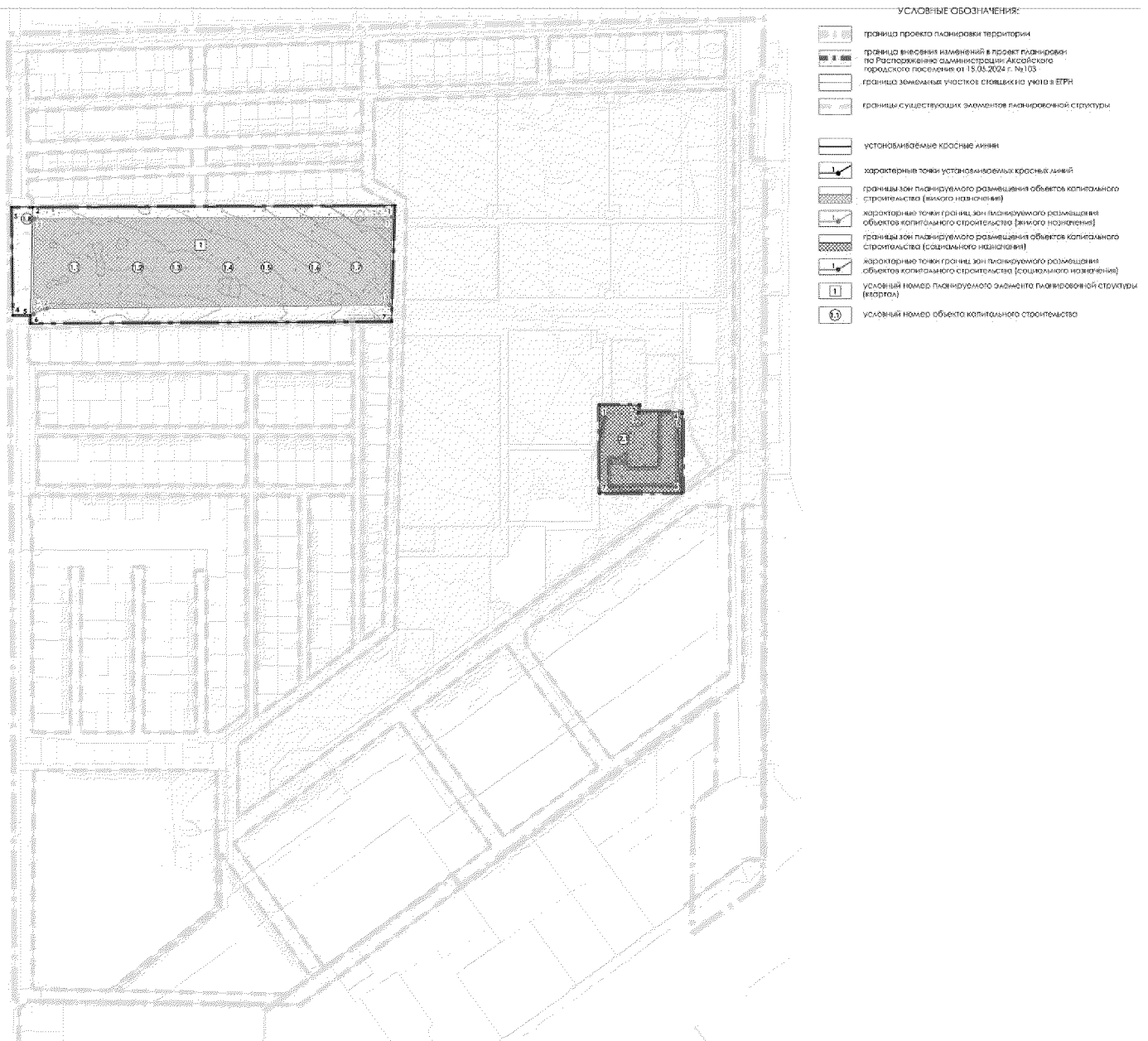
Распоряжение вносит
управление градостроительного развития
агломерации и архитектуры

Приложение № 1
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 11.09.2025 № 320

ЧЕРТЕЖИ

планировки территории: границы существующих
и планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, границы зон
планируемого размещения объектов капитального строительства





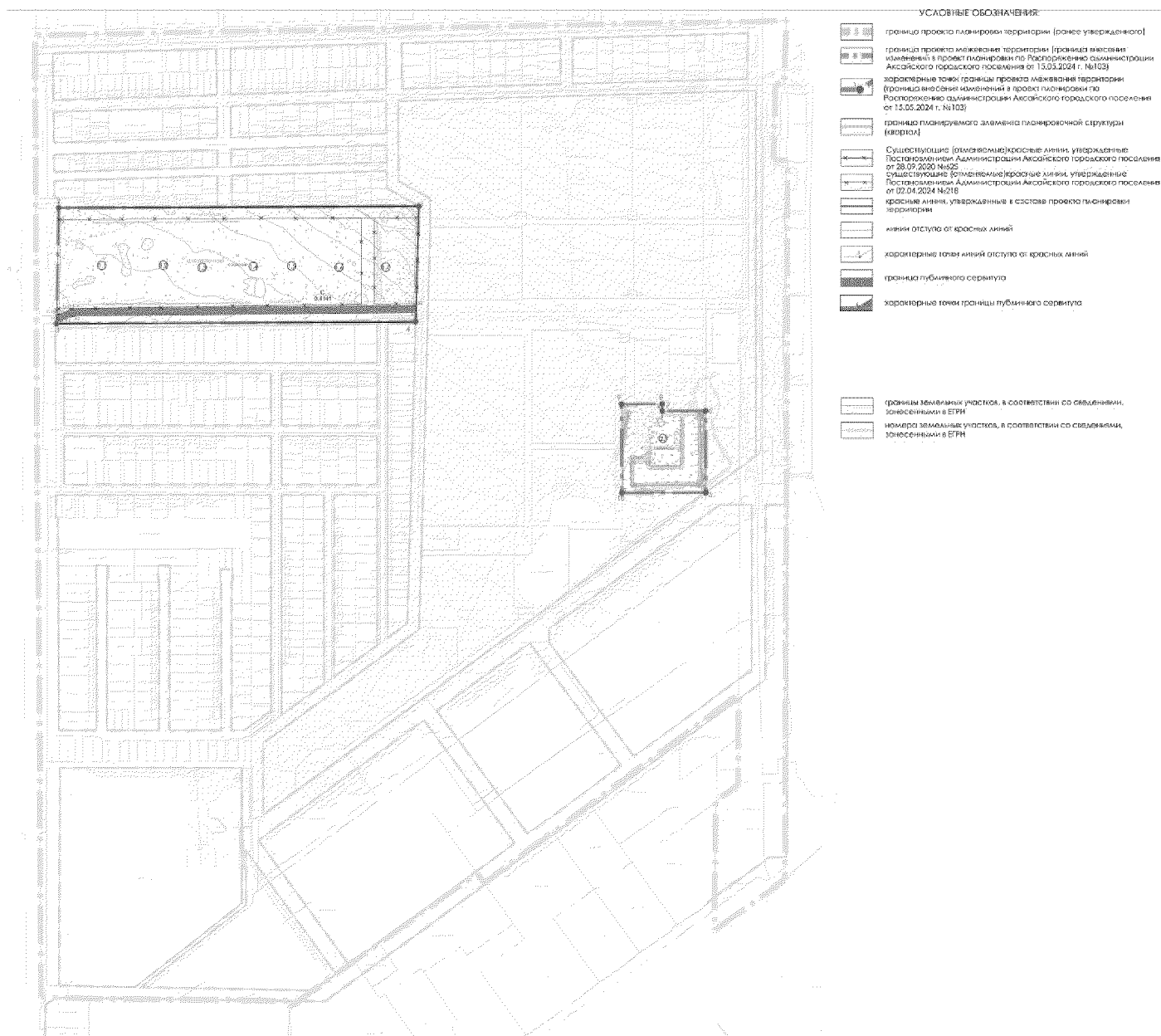
Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры

А.Ю. Красина

Приложение № 2
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 11.09.2025 № 320

ЧЕРТЕЖИ

межевания территории: границы планируемых и существующих элементов
планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий,
границы публичных сервитутов



Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры

А.Ю. Красина

Приложение № 3
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 11.09.2025 № 320

ПОЛОЖЕНИЯ
о характеристиках планируемого развития территории

Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измере- ния	Количество			Примечания
			Квартал 1	Участок с КН 61:02:0600010:9063	Всего	
1	2	3	4	5	6	7
Территория						
1.	Площадь территории в изменяемых границах согласно Распоряжению Администрации Аксайского городского поселения от 15.05.2024 №103 «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45», в т.ч.:	га	—	—	7,97	
	- площадь территории жилого назначения в границах земельного участка с КН 61:02:0600010:967	га	6,52	—	6,52	
	- площадь территории объекта социальной инфраструктуры в границах земельного участка с КН 61:02:0600010:9063	га	—	1,12	1,12	
	- площадь территории общественно-делового назначения в границах земельного участка с КН 61:02:0600010:1724	га	0,33	—	0,33	

2.	Из общей территории в изменяемых границах территории зеленых насаждений, в том числе: озеленение зон жилого назначения	га га	1,22 1,22	— —	1,22 1,22	Расчетный показатель
3.	Из общей территории: земли частной собственности (участки с КН 61:02:0600010:967; 61:02:0600010:9063; 61:02:0600010:1724)	га	6,85	1,12	7,97	Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости
4.	Из общей территории: зон размещения объектов местного значения (участок с КН 61:02:0600010:9063)	га	—	1,12	1,12	
5.	Численность населения, в том числе: - проектируемого	человек	1 654	—	1 654	
6.	Плотность населения	чел/га	129	—	129	Нормативная плотность населения – 165 чел/га установлена для жилищного обеспечения 40 кв.м/чел.
7.	Общая площадь проектируемого жилого фонда	м ²	66 000,0	—	66 000,0	
8.	Плотность жилого фонда	м ² /га	10 123,0	—	10 123,0	
9.	Коэффициент застройки		0,17	—	—	Не превышает нормативный – 0,4
10.	Коэффициент плотности застройки		0,75	—	—	Не превышает нормативный – 0,8

Проектируемые показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения						
Социальная инфраструктура						
11.	Дошкольное образовательное учреждение	мест	85	—	85	Встроенное в жилой дом №1.3 в Квартале 1 (проектируемое)
12.	Общеобразовательное учреждение	мест	—	220	220	Проектируемое на Участке с КН 61:02:0600010:9063
Транспортная инфраструктура						
13.	Количество мест хранения автомобилей,		547		547	
	постоянного хранения:	машино-мест	497	—	497	
	в том числе:					
	- во встроенно-пристроенных подземных парковках	машино-мест	300	—	300	
	- на открытых автостоянках в границах Квартала 1	машино-мест	197	—	197	
	временного хранения:	машино-мест	50	—	50	
Коммунальная инфраструктура						
14.	2БКТП	шт	2	—	2	

Примечание: технико-экономические показатели уточняются на стадии разработки проектной документации, при этом устанавливаемые показатели не должны превышать предельных нормативных значений

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество *
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	216,1
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	180,67
3.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	куб.м/час	989,6
4.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Гкал/час	4,483
5.	Электроснабжение	Расчетная мощность	кВт	2971,5

* Уточняются на последующих этапах проектирования

Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	№ участка по ПП/ кадастров ый номер земельног о участка/ объекта капитальн ого строитель ства)	№ по ПП	Вид разрешенного использования земельного участка (Наименование объекта капитального строительства)	Этаж- ность <u>макс.</u> факт	Площадь застройки, макс. (80% от площади земельного <u>участка</u>) факт, м²	Общая площадь квартир м²	Площадь участка, <u>нормативная</u> Фактическая, м2	Населе- ние, чел	Примечания
				Количе- ство этажей (в т.ч., подзем- ных)		Общая площадь встроено-при- строенных помещений, макс. (20% общей площади помещений <u>дома</u>) факт м²			
						Общая площадь подземной части, м²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Квартал 1									
Объекты капитального строительства жилого назначения									
	61:02:060 0010:967	1.1	2.5. Среднеэтажная жилая застройка (Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой)	<u>8</u> 6	<u>52160,0</u> 18000,0	8150,0	<u>24420,0</u> 65211,0	204	жилищная обеспеченность – 40 м²/чел
				7 (1)		<u>2600,0</u> 1500,0			

		1.2	2.5. Среднеэтажная жилая застройка (Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой)	<u>8</u> 6		8600,0		215	жилищная обеспеченность – 40 м²/чел
				7 (1)		<u>2600,0</u> 1500,0			
						2500,0			
		1.3	2.5. Среднеэтажная жилая застройка (Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях)	<u>8</u> 6		9850,0		247	жилищная обеспеченность – 40 м²/чел встроенный детский сад на 85 мест
				7 (1)		<u>3285,0</u> 1600,0			
						2000,0			
		1.4	2.5. Среднеэтажная жилая застройка (Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с подземной автостоянкой)	<u>8</u> 6		9850,0		247	жилищная обеспеченность – 40 м²/чел
				8 (2)		—			
						4500,0			
		1.5	2.5. Среднеэтажная жилая застройка (Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с подземной автостоянкой)	<u>8</u> 6		9850,0		247	жилищная обеспеченность – 40 м²/чел
				8 (2)		—			
						4500,0			

		1.6	2.5. Среднеэтажная жилая застройка (Множкквартирный жилой дом (жилой комплекс) с подземной автостоянкой)	$\frac{8}{6}$		9850,0		247	жилищная обеспеченность – 40 м ² /чел
				8		—			
				(2)		4500,0			
		1.7	2.5. Среднеэтажная жилая застройка (Множкквартирный жилой дом (жилой комплекс) с подземной автостоянкой)	$\frac{8}{6}$		9850,0		247	жилищная обеспеченность – 40 м ² /чел
				8		—			
				(2)		4500,0			
			Всего:		<u>52160,0</u> 18000,0	66000,0	<u>24420,0</u> 65211,0	1654	жилищная обеспеченность – 40 м ² /чел
						<u>8485,0</u> 4600,0			
						25000,0			
			Итого:		<u>52160,0</u> 18000,0	66000,0	<u>24420,0</u> 65211,0	1654	жилищная обеспеченность – 40 м ² /чел
						8485,0 4600,0			
						<u>25000,0</u>			

Объект общественно-делового назначения								
Существующий								
№ п/п	№ участка по ПП/ кадастровый номер земельного участка/ объекта капитального строительства	№ объекта по ПП	Вид разрешенного использования земельного участка (Наименование объекта капитального строительства)	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Площадь участка, фактическая, м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.	61:02:0600010:1724/ 61:02:0600010:10045	1.8	Магазины, торговые центры, торгово- выставочные комплексы/ Нежилое здание*	1*	—	101,8*	3250,0*	
			Итого:			101,8*	3250,0*	
Объекты коммунальной инфраструктуры (проектируемые)								
3.	61:02:0600010:967	—	2БКТП-1	1	—	—	—	
	61:02:0600010:967	—	2БКТП-2	1	—	—	—	

Земельный участок с КН 61:02:0600010:9063, предполагаемый к размещению объекта социальной инфраструктуры								
Объект социальной инфраструктуры								
Проектируемый								
№ п/п	№ участка по ПП/ кадастровый номер земельного участка/ объекта капитального строительства	№ объекта по ПП	Вид разрешенного использования земельного участка (Наименование объекта капитального строительства)	Этажность макс. факт	Площадь застройки, макс. (80% от площади земельного участка) факт, м ²	Общая площадь, м ²	Площадь участка, <u>нормативная</u> фактическая, м ²	Примечание
3.	61:02:0600010:9063	2.1	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (Общеобразовательное учреждение на 220 мест)	4 3**	8961,0 1600,0**	41120,0**	10000,0 11201,0*	
			Итого:		<u>8961,0</u> 1600,0**	41120,0**	<u>10000,0</u> 11201,0*	

* Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

** Техничко-экономические показатели приведены на основе сравнительного анализа типовых проектов школ на 220 мест (типовые проекты 3.2.31, 3.2.37; 3.2.248)

Начальник управления градостроительного развития
агломерации и архитектуры



А.Ю. Красина

Приложение № 4
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 11.09.2025 № 320

ПОЛОЖЕНИЕ
об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы					Примечания
				Проектирова- ние* I этап	Строительство II этап		Реконструкция	Срок выполнения	
					1 этап (II.1)	2 этап (II.2)			
1	2	3	4	5	6	7	7	8	9
Объекты капитального строительства жилого назначения									
1.	61:02:0600010:967	1.1 – 1.4	Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях* и подземной автостоянкой	I	II.1	—	—	09.2025 г. – 09.2028 г.	* Встроенный детский сад на 85 мест в жилом доме 1.3

2.	61:02:0600010:967	1.5 – 1.7	Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с подземной автостоянкой	I	—	II.2	—	09.2026 г. – 09.2029 г.	
3.	61:02:0600010:9063	2.1	Общеобразовательное учреждение на 220 мест	I	—	II.2	—	09.2026 г. – 09.2029 г.	

* При выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства

КАТАЛОГИ

координат характерны точек границы проекта планировки территории, элемента планировочной структуры, границ красных линий (устанавливаемы), границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ линии отступа от красных линий (корректировка)

Каталог координат характерных точек границы проекта планировки территории

№	X	Y
1	429 165.09	2 213 444.85
2	429 162.94	2 212 993.90
3	429 162.87	2 212 967.53
4	429 028.38	2 212 969.22
5	429 028.15	2 212 991.12
6	429 018.15	2 212 990.91
7	429 020.33	2 213 440.93
8	428 806.60	2 213 804.34
9	428 908.84	2 213 804.01
10	428 908.66	2 213 749.53
11	428 917.42	2 213 749.50
12	428 917.13	2 213 698.74
13	428 806.26	2 213 699.10
Площадь 79 662 га		

Каталог координат характерных точек элемента планировочной структуры

№	X	Y
1	429 165.09	2 213 444.85
2	429 162.94	2 212 993.90
3	429 162.87	2 212 967.53
4	429 028.38	2 212 969.22
5	429 028.15	2 212 991.12
6	429 018.15	2 212 990.91
7	429 020.33	2 213 440.93
Площадь 68 461 кв. м		

Каталог координат характерных точек красных линий (устанавливаемых)

№	X	Y
1	429 165.09	2 213 444.85
2	429 162.94	2 212 993.90

3	429 162.87	2 212 967.53
4	429 028.38	2 212 969.22
5	429 028.15	2 212 991.12
6	429 018.15	2 212 990.91
7	429 020.33	2 213 440.93
Площадь 68 461 кв. м		

**Каталог координат характерных точек границ зон планируемого размещения
объектов капитального строительства**

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (жилого назначения), (1)		
№	X	Y
1	429 150.59	2 213 441,45
2	429 148.40	2 212 996.60
3	429 029.74	2 212 994.15
4	429 029.79	2 212 994.39
5	429 029.88	2 212 994.70
6	429 030.00	2 212 994.99
7	429 036.07	2 213 008.50
8	429 036.32	2 213 009.13
9	429 036.52	2 213 009.78
10	429 036.67	2 213 010.44
11	429 036.76	2 213 011.11
12	429 036.79	2 213 011.79
13	429 041.09	2 213 438.49
Площадь 49 227 кв. м		

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (социального назначения), (2)		
№	X	Y
1	428 916.14	2 213 699.75
2	428 916.42	2 213 748.51
3	428 907.65	2 213 748.53
4	428 907.83	2 213 802.56
5	428 906.00	2 213 802.50
6	428 807.59	2 213 802.04
7	428 807.26	2 213 700.10
Площадь 10 682 кв. м		

Каталог координат характерных точек границ линии отступа от красных линий

№	X	Y
1	429 159.92	2 212 987.21
2	429 158.63	2 212 987.20
3	429 103.72	2 212 987.73
4	429 046.36	2 212 988.51
5	429 046.16	2 212 988.47
6	429 031.18	2 212 988.41
7	429 031.15	2 212 991.18
8	429 029.66	2 212 991.15
9	429 029.66	2 212 992.15
10	429 029.66	2 212 993.43
11	429 029.68	2 212 993.76
12	429 029.72	2 212 994.08
13	429 029.79	2 212 994.39
14	429 029.88	2 212 994.70
15	429 030.00	2 212 994.99
16	429 031.08	2 212 997.40
17	429 036.07	2 213 008.50
18	429 036.32	2 213 009.13
19	429 036.52	2 213 009.78
20	429 036.67	2 213 010.44
21	429 036.76	2 213 011.11
22	429 036.79	2 213 011.79
23	429 041.09	2 213 438.49
24	429 150.59	2 213 441.45
25	429 148.40	2 212 996.60
26	429 148.38	2 212 993.60
27	429 159.94	2 212 993.84

Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры



А.Ю. Красина

Приложение № 5
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 11.09.2025 № 320

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
по проекту межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории (корректировка) Участок 1 (земельный участок с КН 61:02:0600010:967)	га га	6,52 6,52	
2.	Территории, в границах проекта межевания территории (корректировка), в том числе: - территории жилого назначения (земельный участок с КН 61:02:0600010:967)	га га	6,52 6,52	
3.	Из общей территории: - земли частной собственности (земельный участок с КН 61:02:0600010:967)	га	6,52	

Технико-экономические показатели земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, <u>нормативная фактическая</u> (площадь публичных сервитутов), га	Примечания
1	2	3	4	5	6
Территории жилого назначения					
1.	61:02:0600010:967	1.1-1.7	Среднеэтажная жилая застройка.	<u>2,4420</u> 6,5211 (0,4141)	Категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территории жилого назначения):	<u>2,44</u> 6,52 (0,4141)	

Сведения о границах территории,
В отношении которой утвержден проект межевания территории.

Каталог координат характерных точек границы
Проекта межевания территории

№	X	Y
1	429 165.09	2 213 444.85
2	429 162.94	2 212 993.90
3	429 018.15	2 212 990.91
4	429 020.33	2 213 440.93
1	429 165.09	2 213 444.85
Площадь 65 200 кв. м		

Каталог координат характерных точек границы
Части земельного участка зоны действия публичного сервитута

№	X	Y
1	429 041.12	2 213 441.49
2	429 036.79	2 213 011.79
3	429 036.76	2 213 011.11
4	429 036.67	2 213 010.44
5	429 036.52	2 213 009.78
6	429 036.32	2 213 009.13
7	429 036.07	2 213 008.50
8	429 029.85	2 212 994.65
9	429 029.69	2 212 993.95
10	429 029.66	2 212 993.43
11	429 029.66	2 212 991.15
12	429 027.46	2 212 991.11
13	429 021.41	2 212 990.98
14	429 021.46	2 212 996.16
15	429 021.48	2 212 996.27
16	429 022.16	2 212 998.22
17	429 026.92	2 213 008.80
18	429 027.27	2 213 009.87
19	429 027.45	2 213 010.66
20	429 027.63	2 213 011.95
21	429 027.60	2 213 013.06

22	429 031,92	2 213 441.25
1	429 041.12	2 213 441.49
Площадь 4 141 кв. м		

Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры



А.Ю. Красина