

**АМУП «Архитектура и градостроительство»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
в состав которой входят земельные участки с кадастровыми  
номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962,  
расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район,  
поселок Октябрьский, улица Ленина

Проект планировки территории.

Основная часть

**306-2021-ПП1**

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

Архитектор

Никольская Е.П.

г. Аксай  
2021 г.

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962, расположенные по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, поселок Октябрьский, улица Ленина

---

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	306-2021-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	306-2021-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	306-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	306-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>306-2021-ПП1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>306-2021-ПП1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>306-2021-ПП1.ПЗ</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	5	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	<b>306-2021-ПП1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж планировки территории		

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962, расположенные по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, поселок Октябрьский, улица Ленина

---

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 306 от 25.05.2021г.  
«О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962, расположенные по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, поселок Октябрьский, улица Ленина».

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
2. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения;
3. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

Основными задачами разработки проекта планировки территории являются:

- перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962 с землей, государственная собственность на которую не разграничена, для исключения вклинивания, вкрапливания и изломанности границ земельных участков.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в М 1:1000 и представленной на бумажном и электронном носителе.

## **2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ЩЕПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в поселке Октябрьский Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской

---

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962, расположенные по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, поселок Октябрьский, улица Ленина

---

области и включает в себя территорию, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0080102:202, 61:02:0080102:22 и 61:02:0080102:18 для размещения индивидуальной жилой застройки;
- с востока – улица Ленина;
- с севера – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:1629 для разведения, выращивания и реализации рыбы;
- запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:1898 под свинарником, земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:1973 под летним лагерем.

С восточной стороны проектируемой территории проходит воздушная линия электропередачи мощностью 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи мощностью 10 кВ, кабель связи, сеть водопровода и сеть газопровода.

### **3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

#### Климатические условия

Проектируемая территория расположена в Щепкинском сельском поселении Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 °C.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 °C.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 °C.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °C.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа ( $70 \text{ кгс}/\text{м}^2$ ).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа ( $48 \text{ кгс}/\text{м}^2$ ).

Снежный покров неустойчивый, средняя высота 15-20 см. Наибольшая глубина промерзания почвы – 60 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Сейсмичность района, согласно СНиП II-7-81\* составляет 6 баллов.

Грунты – суглинок тяжелый пылеватый твердый, просадочный, незасоленный; суглинок тяжелый пылеватый полутвердый, непросадочный, незасоленный; (тип просадочности грунтов уточнить после проведения инженерно-геологических изысканий).

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Грунтовые воды – ниже 20 м.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м<sup>2</sup>).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

#### Рельеф территории

Рельеф территории спокойный с общим понижением в северном направлении.

### **4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Планировочная структура проектируемой территории учитывает основные положения разработанного генерального плана Щепкинского сельского поселения.

Проектом планировки территории устанавливается красная линия по улице Ленина. Координаты поворотных точек красной линии:

Обозначение характерных	Координаты точек
-------------------------	------------------

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962, расположенные по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, поселок Октябрьский, улица Ленина

---

точек границ красной линии	X	Y
1	442269.3700	2213765.8902
2	442118.1798	2213736.4008
3	441983.3900	2213703.0700

Проектом планировки территории осуществляется:

- перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:1928 с землей, государственная собственность на которую не разграничена, для исключения вклинивания, вкрапливания и изломанности границ земельных участков;
- перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:1962 с землей, государственная собственность на которую не разграничена, для исключения вклинивания, вкрапливания и изломанности границ земельных участков.

Проект планировки территории и проект межевания территории разрабатывается с целью исключения вклинивания и вкрапливания, в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ путем перераспределения территории, государственная собственность на которую не разграничена и земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962.

Данное перераспределение позволит исключить вклинивание территорий из которых, в соответствии с градостроительной документацией, невозможно образовать самостоятельные земельные участки.

Данные исходного земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:1928:

- территориальная зона - Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов III класса опасности;
- функциональная зона – Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- площадь 14 681 м<sup>2</sup>;
- вид использования - под свинарником.

Характеристики образуемого земельного участка:

- территориальная зона - Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов III класса опасности;
- функциональная зона - Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- площадь 15 806 м<sup>2</sup>;
- вид использования – животноводство.

Данные исходного земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:1962:

- территориальная зона - Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов III класса опасности;
- функциональная зона – Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- площадь 17 458 м<sup>2</sup>;
- вид использования - под кормоцехом.

Характеристики образуемого земельного участка:

- территориальная зона - Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов III класса опасности;
- функциональная зона - Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- площадь 18 488 м<sup>2</sup>;
- вид использования – животноводство.

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, образуемые земельные участки, расположены в территориальной зоне П-3 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов III класса опасности», в черте населенного пункта.

Градостроительным регламентом для зоны П-3 по виду разрешенного использования «животноводство» установлены следующие параметры:

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Максимальная/минимальная площадь земельного участка - не нормируется.

Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.

Предельная высота сооружений от уровня земли не нормируется.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.

Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.

## **5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

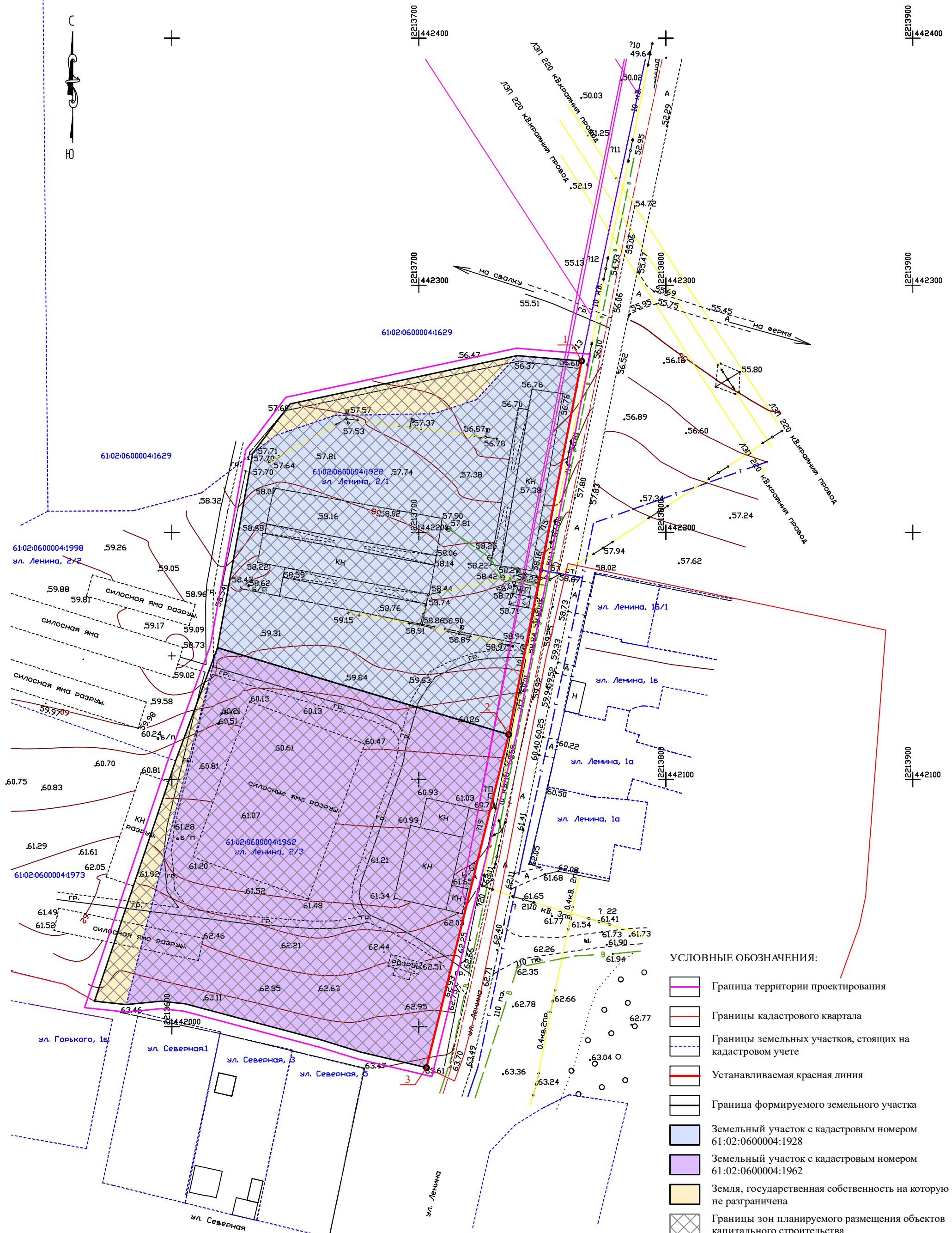
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на	Расчетный срок

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962, расположенные по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, поселок Октябрьский, улица Ленина

---

			2021 год	
1	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,4294	3,4294
1.2.	Вид разрешенного использования <b>«животноводство»</b>	га	–	3,4294

## ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



306-2021-ПП1			
Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1928, 61:02:0600004:1962, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, поселок Октябрьский, улица Ленина			
Должность	ФИО	Подпись	Дата
Директор	Войнова Т.Г.		03.2021
Архитектор	Никольская Е.П.		03.2021
Проект планировки территории. Основная часть		Стадия	Лист
		ПП	1
Чертеж планировки территории, М 1:1000		АМУП "Архитектура и градостроительство"	