

ООО «Архитектура и градостроительство»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
в состав которой входит земельный участок с
кадастровым номером 61:02:0600005:11036**

Проект планировки территории.

Основная часть

128/629-2022-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

Архитектор

Никольская Е.П.

**г. Аксай
2022 г.**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	128/629-2022-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	128/629-2022-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	128/629-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	128/629-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	128/629-2022-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	128/629-2022-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	128/629-2022-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Положение о характеристиках планируемого развития территории и положение об очередности планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	128/629-2022-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 629 от 16.09.2021 года «О разрешении разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600005:11037, 61:02:0600005:11036, 61:02:0600005:11018» в редакции Постановления Администрации Аксайского района № 128 от 25.02.2022 года.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021);
2. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения, утвержденным Решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения №77 от 25.12.2009 года в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района № 38 от 28 декабря 2022 года;
3. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утвержденными Решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения №129 от 07.12.2015 года в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района № 545 от 19 ноября 2020 года;
4. Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ территорий общего пользования, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

Проект планировки определяет характеристики планируемого развития территории с целью:

- изменения категории земель с «Земель сельскохозяйственного назначения» на «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,

безопасности и земли иного специального назначения» для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «ГеоСфера» в 2021 году 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 Щепкинском сельском поселении Аксайского района Ростовской области и включает в себя территорию земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:11037;
- запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:10157;
- с востока - соединительная автомобильная дорога общего пользования регионального значения от а/д "Северный обход г. Ростов-на-Дону" до автомобильной дороги "г. Ростов-на-Дону - сл. Родионово-Несветайская- г. Новошахтинск";
- с севера – существующий проезд с твердым покрытием.

Территория разработки проекта планировки расположена:

- в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6);
- в приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону «Центральный», подзоны не установлены;
- в границах полосы воздушного подхода аэродрома Ростов-на-Дону (Платов);
- в границах зоны ограничения строительства по высоте (приказ Минобороны РФ 455 дсп от 02.11.2006).

Территория разработки проекта планировки частично расположена в границах придорожной полосы автомобильной дороги "Северный обход г. Ростова-на-Дону".

Территория разработки проекта планировки частично расположена в границах придорожной полосы автомобильной дороги "г. Ростов-на-Дону - сл. Родионово-Несветайская- г. Новошахтинск".

Территория разработки проекта планировки также обременена охранными зонами существующих инженерных коммуникаций.

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036 расположены объекты строительства, которые на момент разработки документации по планировке территории не состоят на государственном кадастровом учете.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические характеристики приведены согласно СП 131.13330.2012 по ближайшему нормируемому населенному пункту - г. Ростов-на-Дону.

Климатическая характеристика района приводится по МС Ростов-на Дону, выводные данные по которой опубликованы в СП 131.13330.2012.

Климат континентальный, несколько смягченный близостью Азовского и Черного морей.

Температура воздуха имеет резко выраженный годовой ход. Зима неустойчивая, с частыми оттепелями, устанавливается в конце ноября. Весна наступает в первой декаде апреля, в это время прогревание воздуха идет очень быстро и устойчиво переходит через 5°C. Лето устанавливается, в первой половине мая, когда средняя суточная температура устойчиво переходит через 15°C. Средняя продолжительность безморозного периода 190 дней. Климатические параметры холодного и теплого периодов года приведены в соответствии с СП 131.13330.2012.

Среднегодовое количество осадков составляет 488-494 мм, из них на летний период приходится 180-300 мм. Средний покров снега 20 см.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов в районе изысканий достигает 0,7-1,0 м.

В холодное время года преобладают восточные ветра, в теплое — западные и северо-западные. Восточные ветра в летнее время имеют суховейный характер, а западные приносят более влажный и холодный воздух. Наибольшая скорость ветра до 15 м/сек, наблюдается в холодное время года при восточных направлениях.

По многолетним данным на описываемой территории туманы отмечаются большой устойчивостью и повторяемостью в течение всего года. Образование тумана в большинстве случаев связано с адвекцией (адвективные, адвективно-радиационные туманы). Оптимальные условия для туманообразования лежат в пределах скорости ветра от 1-5 до 6-10 м/сек.

С наступлением теплого периода отмечается развитие грозовой деятельности. Грозы начинаются в основном в апреле и заканчиваются в октябре. Грозовой период составляет 7 месяцев. Общее количество дней в году за многолетний период достигает 24-27 дней, с наибольшим количеством в июне и июле (6-8 дней).

Ветровой район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №3) – III.

Снеговой район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №1) – II.

Гололёдный район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №4) – III.

Участок работ расположен в IV дорожно-климатической зоне согласно СП 34.13330.2012, приложение Б.

4. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Планировочная структура проектируемой территории выполнена в соответствии с основными положениями действующего генерального плана Щепкинского сельского поселения.

Проектом планировки территории устанавливается красная линия с восточной стороны земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036.

Координаты устанавливаемой красной линии приведены в таблице 1.

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красной линии	
	X	Y
1	438104.56	2204766.83
2	438102.15	2204777.08
3	438088.54	2204806.04
4	438070.85	2204829.57
5	438056.31	2204842.40
6	437969.61	2204873.90
7	438109.55	2204745.68
8	438108.29	2204726.57
9	437966.55	2204207.62

10	437972.60	2204180.02
11	437996.19	2204260.66
12	438030.95	2204379.46
13	438047.15	2204434.83
14	438049.40	2204442.51
15	438064.16	2204492.98
16	438077.83	2204539.00
17	438136.16	2204735.34

В проекте планировки территории отображены установленные ранее красные линии:

- Красные линии, установленные "Проектом планировки и межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:3107", утвержденным Постановлением Администрации Щепкинского сельского поселения № 457 от 02.10.2014 года;

- Красные линии, установленные "Проектом планировки и проектом межевания территории размещения линейного объекта «Реконструкция автомобильных дорог общего пользования регионального значения «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин - г. Ростов-на-Дону на участке км 4 + 700 -км 8 + 700, «Северный обход г.Ростова-на-Дону» на участке х. Щепкин - а/д «г. Ростов-на-Дону -сл. Родионово-Несветайская -г. Новошахтинск» с подъездом к а/д «г. Ростов-на-Дону -ц.у. КСП «Темерницкое» в Аксайском и Мясниковском районах» ", утвержденным Постановлением Правительства Ростовской области № 769 от 05.11.2019 года.

В проекте планировки отображены частично отменяемые красные линии, установленные "Проектом планировки и межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:3107", утвержденным Постановлением Администрации Щепкинского сельского поселения № 457 от 02.10.2014 года

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны П-1 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности).

Зона П-1 выделена в целях обеспечения комплексного и устойчивого развития территории сельского поселения с учетом решений генерального плана и правовых условий

формирования предприятий и производств в границах территориальной зоны с санитарно-защитной зоной не более 50 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Санитарно-защитные зоны объектов, размещаемых в данной территориальной зоне, не должны выходить за пределы границ территориальной зоны.

Размещение объектов капитального строительства осуществляется при условии обязательной подготовки документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами данной территориальной зоны П-1.

Ниже в таблице приведена выдержка из градостроительного регламента Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения для территориальной зоны П-1 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности) и вида разрешенного использования земельного участка «Склады».

Код	Виды использования земельных участков	Виды объектов	Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах

	терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки – 21%. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
--	---	---

Положение об очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

Для достижения устойчивого развития территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036 предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции существующих объектов, отраженные в табличной форме ниже.

1-я очередь	
Этапы	Описание развития территории
1 этап	Изменение категории земель
2 этап	Изменение вида разрешенного использования для земельного участка
3 этап	Разработка проектной документации для строительства, реконструкции существующих объектов
2-я очередь	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального

	строительства, реконструкция существующих объектов строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Подъезд и подход к земельному участку с кадастровым номером 61:02:0600005:11036 осуществляется с северной стороны, которая имеет существующее примыкание к соединительной автомобильной дороге общего пользования регионального значения от а/д "Северный обход г. Ростов-на-Дону" до автомобильной дороги "г. Ростов-на-Дону - сл. Родионово-Несветайская- г. Новошахтинск".

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

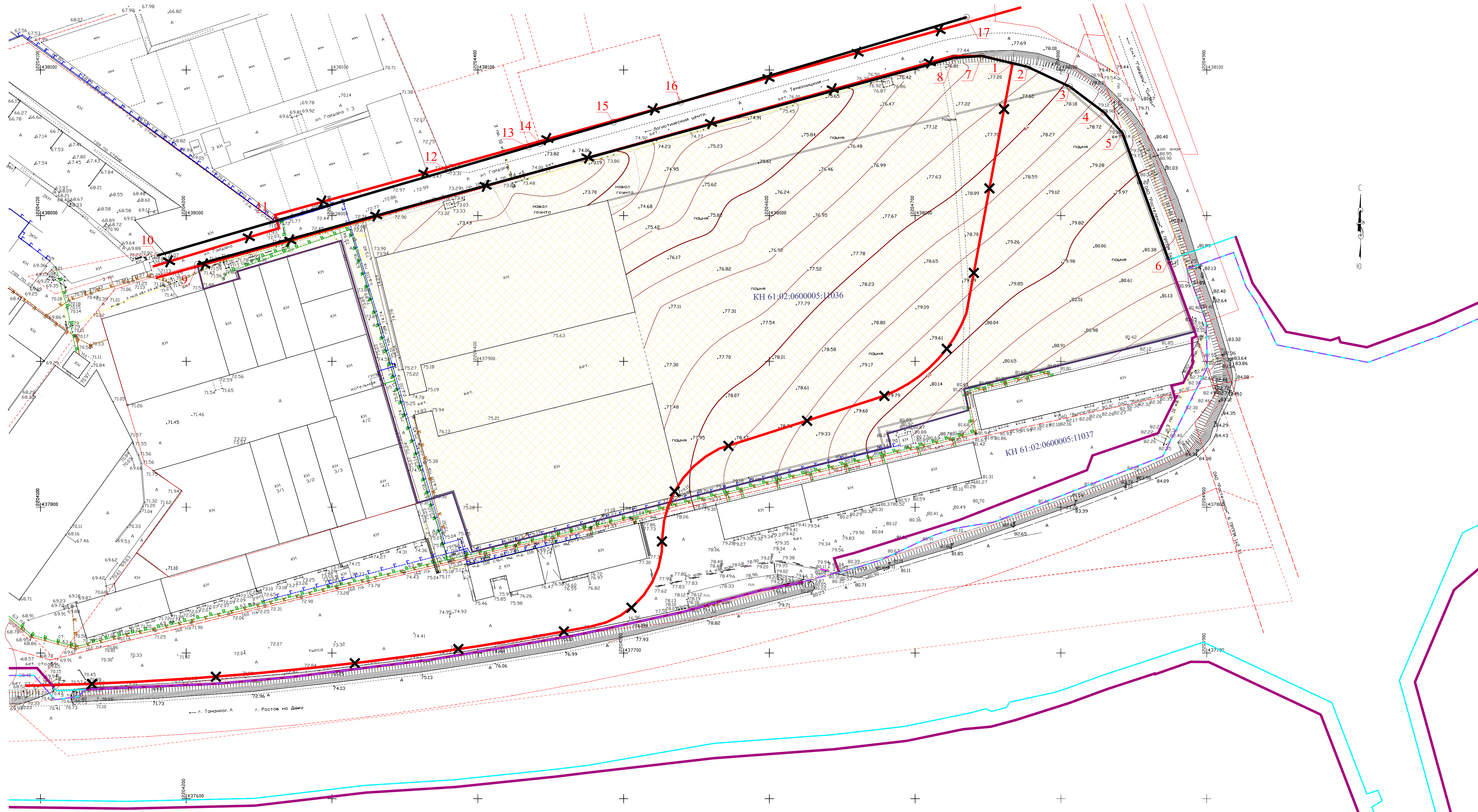
Стоянки для хранения автомобильного транспорта разместить в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036, исключая территории общего пользования.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	12,4699	12,4699
1.2.	Площадь территории общего пользования	га	-	-

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

M 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|--|---|
| | Границы разработки проекта планировки территории
Граница земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005-11036 |
| | Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете |
| | Отменяемые красные линии. Красные линии, установленные "Простом планировки и межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005-3107", утвержденном Постановлением Администрации Щелковского сельского поселения № 457 от 02.10.2014 года |
| | Устанавливаемые красные линии |
| | Номера характерных точек устья поворота устанавливаемых красных линий |
| | Красные линии, установленные "Простом планировки и простом межевания территории размещения линейного объекта «Реконструкция автомобильных дорог общего пользования регионального значения «Магистраль «Дюп» - пос. Щелкино г. Ростов-на-Дону на участке км 4 + 700-км 8 + 700», Северный обход г. Ростов-на-Дону, участок с. Щелкино - д/п «г. Ростов-на-Дону - с/п «г. Родионово-Несветайская с.р. Новоанатольское» с подъездом к а/д «г. Ростов-на-Дону - г.у. КСП «Теменичское» в Аскалском и Мясниковском районах", утвержденном Постановлением Правительства Ростовской области № 769 от 05.11.2019 года |
| | границы зон допустимого размещения объектов капитального строительства |
| | Граница полосы временного отвода земель автомобильной дороги Северный обход Ростов-на-Дону |
| | Граница полосы постоянного отвода земель автомобильной дороги Северный обход Ростов-на-Дону |

[illegible]