

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ»

ИНН 6115030179, ОГРН 1046115002515
344090, г.Ростов-на-Дону, ул. Стабильная 9, zemlya2004@yandex.ru

Экз. № _____

Основание:
Договор № 11/02/2021 от 18.02.2021г.
Постановление Администрации Аксайского района от 07.05.2021 г. № 276

Заказчики:
Бородин Евгений Иванович
Лебедев Павел Владимирович

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:596,
предполагаемого к размещению многофункционального технопарка

Том 1.
Проект планировки территории. Основная часть.

Генеральный директор
ООО «Земля»
М.В. Бабенко

						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ <i>в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:596</i>				
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>					
						<i>Проект планировки территории. Основная часть.</i>		<i>Стади</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>ГИП</i>		<i>Кононов В.В.</i>		<i>10.21</i>	<i>ДПТ</i>					
<i>Нач. отд.</i>		<i>Алимагомедов С.Н.</i>		<i>10.21</i>	<i>ООО «Земля» г.Ростов-на-Дону 2021 год</i>					
<i>Разраб.</i>		<i>Рыбин Н.А.</i>		<i>10.21</i>						
<i>Н. контр.</i>		<i>Кононов В.В.</i>		<i>10.21</i>						

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ документа	Наименование документа	Примечание
Проект планировки территории		
Том 1.	Проект планировки территории. Основная часть	
1.1.	Чертеж планировки территории	М 1:1000
1.2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	
Том 2.	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
2.1.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
2.2.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
2.3.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, организации улично-дорожной сети	М 1:1000
2.4.	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:10000
2.5.	Схема существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:10000
2.6.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	М 1:1000
2.7.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной	

	безопасности и по гражданской обороне	
2.8.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
2.9.	Обоснование очередности планируемого развития территории	
2.10.	Схема организации дорожного движения на период производства строительных работ	
2.11.	Результаты инженерных изысканий	
2.12.	Копии документов	
Проект межевания территории		
Том 3.	Проект межевания территории. Основная часть	
3.1.	Чертеж межевания территории	М 1:1000
3.2.	Текстовая часть	
Том 4.	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	
4.1.	Чертеж границ существующих земельных участков	М 1:10000
4.2.	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:10000
4.3.	Чертеж границ существующих объектов капитального строительства	М 1:10000
4.4.	Чертеж границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	М 1:10000

1.1. Чертеж планировки территории

Чертеж планировки территории (Масштаб 1:1000)
(AutoCad)

1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.**Положения об очередности планируемого развития территории.**

№	Содержание	Стр.
	Введение	8
1.2.1	Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории	8
1.2.2	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	18
1.2.3	Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения	18
1.2.4	Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения	19
1.2.5	Характеристика объектов капитального строительства иного назначения	19
1.2.6	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	20
1.2.7	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	21
1.2.8	Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	22
1.2.9	Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения	23
1.2.10	Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения	23
1.2.11	Характеристика планируемого развития территории, в том числе	23

	сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения	
1.2.12	Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	23
1.2.13	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения	24
1.2.14	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного общественно-делового и иного назначения	24
1.2.15	Этапы строительства, реконструкции и объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	24
1.2.16	Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	25
1.2.17	Этапы строительства, реконструкции объектов социальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	25
1.2.18	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	26

Введение

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Настоящий проект планировки территории подготовлен на основании Постановления Администрации Аксайского района от 07.05.2021 г. № 276 «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:596», а также Договора № 11/02/2021 от 18.02.2021г., заключенного между ООО «Земля» (Исполнитель) и Бородиным Евгением Ивановичем, Лебедевым Павлом Владимировичем (Заказчики). Заказчики документации по планировке территории являются собственниками земельного участка (долевая собственность).

В июле 2021 года по инициативе Заказчиков исходный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:596 был разделен на 2 самостоятельных - 61:02:0600002:3096 и 61:02:0600002:3097, права на которые сохранились у Заказчиков.

Настоящий проект планировки территории подготовлен в отношении территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097.

Проектом планировки территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 предусматривается:

- установление границ зоны планируемого размещения производственно-коммунальных объектов многофункционального технопарка;
- установление границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – зданий и линейных объектов с видами разрешенного использования «Предпринимательство», «Склады», «Складские площадки», «Научно-производственная деятельность», «Пищевая промышленность».

В связи с тем, что рассматриваемая территория расположена за границами населенных пунктов, установление красных линий не предполагается.

1.2.1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

В административном отношении граница проекта планировки территории расположена в Грушевском сельском поселении Аксайского района Ростовской области Российской Федерации.

В границах территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 предполагается размещение многофункционального технопарка, включающего в себя здания, строения и сооружения, а также линейные объекты, соответствующие видам разрешенного использования:

- 4.0 «Предпринимательство»;
- 6.9 «Склады»;

- 6.9.1 «Складские площадки»;
- 6.12 «Научно-производственная деятельность»;
- 6.4 «Пищевая промышленность».

Согласно действующей редакции Генерального плана Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области территория земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 входит в границы производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района, утвержденными решением Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 г. № 532 (далее – Правила землепользования и застройки), территория рассматриваемого земельного участка относится к территориальной зоне ПК-1/1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ.

Установленные предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ПК-1/1 приведены ниже:

код	виды использования земельных участков	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.0	Предпринимательство	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка 1м.
6.4	Пищевая промышленность	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 земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки – 33%. Минимальные отступы от границ соседнего участка 1м.
6.9	Склады	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 земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки – 21%. Минимальные отступы от границ соседнего участка 1м.
6.9.1	Складские площадки	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 земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки – 21%. Минимальные отступы от границ соседнего участка 1м.
6.12	Научно-производственная деятельность	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 земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки – 35%. Минимальные отступы от границ соседнего участка 1м.

Граница проектирования совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097.

Общая площадь планируемого к размещению производственно-коммунальных объектов многофункционального технопарка составляет 386 934 кв.м.

Границы проектирования отражены на чертеже планировки территории. Каталог координат поворотных точек границ проектирования в системе координат кадастрового учета (МСК-61, зона 2) приведен ниже.

Каталог координат поворотных точек границы проектирования

№ точки	X	Y
1	447862,94	2224008,63
2	447866,18	2224086,02
3	447933,00	2224083,87
4	447776,03	2224566,86
5	447042,31	2224464,87

6	447097,00	2224052,05
7	447352,98	2224034,69
8	447467,67	2224030,59
9	447537,54	2224026,90
10	447618,70	2224022,28
11	447821,78	2224011,33
12	447862,94	2224008,63

Вся территория земельного участка 61:02:0600002:3097 попадает в установленную в соответствии с законодательством зону с особыми условиями использования территории № 61:00-6.1405 «Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону «Платов»».

Часть проектируемой территории попадает в границы зоны с особыми условиями использования территории – придорожная полоса автомобильной дороги М-4 «Дон», Придорожная полоса отражена в соответствии с распоряжением Федерального дорожного агентства от 25.03.2015 № 528-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Реконструкция с последующей эксплуатацией на платной основе автомобильной дороги М-4 «Дон» от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска на участке км 1024 – км 1091 в Ростовской области», а также распоряжением Федерального дорожного агентства от 25.08.2020 № 2620-р «О внесении изменений в документацию по планировке территории объекта «Реконструкция с последующей эксплуатацией на платной основе автомобильной дороги М-4 «Дон» от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска на участке км 1024 – км 1091 в Ростовской области», утвержденную распоряжением Федерального дорожного агентства от 25.03.2015 № 528-р». Ширина придорожной полосы составляет 100 метров от границы полосы отвода автомобильной дороги, которая совпадает с западной границей участка 61:02:0600002:3097.

В границах придорожной полосы автомобильной дороги М-4 «Дон» не предполагается размещение объектов капитального строительства.

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (автомобильной дороги М-4 «Дон»), его красные линии и придорожная полоса отражены на чертеже планировки территории.

В границах проектирования также расположено 2 подземных линии связи, проходящих вдоль западной границы участка 61:02:0600002:3097. Для данных объектов связи предусмотрена зона с особыми условиями использования территории – охранный зона по 2 метра в каждую сторону от кабеля. В границах охранных зон кабелей связи не предполагается размещение объектов капитального строительства.

Проектом планировки территории устанавливаются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства с учетом указанных выше ограничений использования, установленными:

- проектом приаэродромной территории аэродрома «Платов»;

- документацией по планировке территории размещения линейного объекта - автомобильной дороги М-4 «Дон»;
- нормативами, предусмотренными для подземных линий связи.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства отображены на чертеже планировки территории. Каталог координат границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в системе координат кадастрового учета (МСК-61, зона 2) приведен ниже.

Каталог координат устанавливаемой границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

№ точки	X	Y
Зона 1		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447252,60	2224141,72
2	447098,87	2224152,15
3	447093,07	2224195,97
4	447250,94	2224197,87
Площадь 7772 кв.м.		
Зона 2		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447250,08	2224227,86
2	447247,65	2224317,26
3	447078,56	2224305,48
4	447089,10	2224225,92
Площадь 13987 кв.м.		
Зона 3		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447248,30	2224368,22
2	447071,96	2224355,26
3	447059,14	2224452,06
4	447238,25	2224476,96
Площадь 18481 кв.м.		
Зона 4		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447406,60	2224132,83
2	447404,92	2224198,63
3	447305,35	2224198,25
4	447306,92	2224136,88
Площадь 6332 кв.м.		
Зона 5		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447404,13	2224228,63
2	447402,12	2224304,66

3	447302,39	2224297,77
4	447304,46	2224228,25
Площадь 7263 кв.м.		
Зона 6		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447400,44	2224358,23
2	447394,33	2224498,72
3	447287,98	2224483,88
4	447300,22	2224351,91
Площадь 14168 кв.м.		
Зона 7		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447529,73	2224127,44
2	447528,95	2224199,12
3	447434,92	2224198,75
4	447436,64	2224131,75
Площадь 6485 кв.м.		
Зона 8		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447528,49	2224229,04
2	447527,32	2224313,30
3	447432,07	2224306,73
4	447434,14	2224228,74
Площадь 7696 кв.м.		
Зона 9		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447526,92	2224367,27
2	447524,57	2224516,86
3	447424,17	2224502,88
4	447430,38	2224360,27
Площадь 14431 кв.м.		
Зона 10		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447703,59	2224117,85
2	447684,92	2224118,02
3	447560,07	2224124,90
4	447559,18	2224198,78
5	447684,60	2224197,62
Площадь 9600 кв.м.		
Зона 11		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447684,48	2224227,62
2	447684,09	2224322,14
3	447557,27	2224315,68
4	447558,74	2224228,96
Площадь 11446 кв.м.		

Зона 12		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
4	447819,87	2224384,27
5	447765,65	2224550,27
6	447554,51	2224521,00
7	447557,45	2224369,24
Площадь 38254 кв.м.		
Зона 13		
планируемого размещения объектов капитального строительства		
1	447910,03	2224105,94
2	447829,05	2224355,18
3	447739,13	2224347,97
4	447740,63	2224115,94
5	447835,49	2224110,83
Площадь 31101 кв.м.		

Устанавливаемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах зоны планируемого размещения производственно-коммунальных объектов многофункционального технопарка приведены ниже:

Наименование параметра	Единица измерения	Количество
Минимальные отступы от границ соседнего участка	Метр	1
Минимальная площадь образуемого участка	Квадратный метр	Не нормируется
Максимальная площадь образуемого участка	Квадратный метр	Не нормируется
Предельные линейные размеры земельных участков	Метр	Не нормируется
Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	Метр	12
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	48
Минимальный процент застройки в границах земельного участка	%	35

Общая площадь территории – 386934 кв.м.

Максимальная площадь застройки – 187016 кв.м.

Площадь, занятая автомобильными дорогами (проездами) – 97472 кв.м.

Площадь озеленения – 102446 кв.м.

Площадь используемой территории – 284488 кв.м.

Развитие территории предполагается в несколько этапов. Проектом планировки территории устанавливаются очереди планируемого развития территории.

№ очереди	Планируемое развитие
1	<i>Строительство инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания проектируемых зданий, объектов транспортной инфраструктуры, в том числе проездов, площадок для разворота пожарной техники</i>
2	<p>Зона 1 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 7772 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение объектов предпринимательской деятельности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - здание склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж); - станция технического обслуживания легкового транспорта (1 этаж); - станция технического обслуживания грузового транспорта (1 этаж) со стоянкой грузового транспорта; - предприятие торговли - магазин (автомагазин) (1 этаж) <p>Зона 2 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 13987 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - здание склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)
3	<p>Зона 3 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 18481 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - производственное здание со встроенными административными помещениями (1 этаж) <p>Зона 4 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 6332 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение объектов предпринимательской деятельности:</i></p>

	<p>- предприятие торговли - магазин (автомагазин) (1 этаж)</p>
	<p>Зона 5 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 7263 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <p>- здание склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)</p>
4	<p>Зона 6 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 14168 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <p>- здание склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)</p>
5	<p>Зона 7 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 6485 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение объектов предпринимательской деятельности:</i></p> <p>- пункт общественного питания - дорожное кафе (1 этаж); - станция технического обслуживания легкового и грузового транспорта (1 этаж); - мотель на 15 номеров (2 этажа).</p> <p>Зона 8 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 7696 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <p>- здание склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)</p>
6	<p>Зона 9 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 14431 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <p>- здание склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)</p>
7	<p>Зона 10</p>

	<p>планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 9600 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение объектов предпринимательской деятельности:</i></p> <p><i>- станция технического обслуживания грузового транспорта (1 этаж)</i></p>
8	<p>Зона 11 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 11446 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <p><i>- здание склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)</i></p>
9	<p>Зона 12 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 38254 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <p><i>- здания склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)</i></p>
10	<p>Зона 13 планируемого размещения объектов капитального строительства (площадь 31101 кв.м.)</p> <p><i>В данной зоне предполагается размещение:</i></p> <p><i>- здания склада со встроенными административными помещениями и помещениями для оптовой торговли (1 этаж)</i></p>

1.2.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства жилого назначения.

1.2.3 Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проектирования планируется размещение производственных, складских и вспомогательных административных зданий, не относящихся к объектам местного, регионального, федерального значения.

Многофункциональный технопарк, предполагаемый к размещению в границах участка 61:02:0600002:3097, включает в себя склады со встроенными помещениями оптовой и розничной торговли, производственные здания со встроенными административными помещениями. Производственные здания (пищевая промышленность) планируются к использованию для хранения, первичной переработки и фасовки пищевых продуктов (плодоовощной продукции). Складские здания сухого хранения планируются для временного хранения разных типов товаров. Указанные производственные здания и склады предполагается исполнить со встроенными нежилыми помещениями административного назначения, предназначенными для делового управления, научно-производственной деятельности (лаборатория контроля качества и др.), для осуществления предпринимательской деятельности - предназначенные для торговли (магазины розничной и оптовой торговли).

Проектным решением предполагается размещение 1 производственное здание этажностью 1, а также 18 складских зданий этажностью 1. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м.

Одновременно в производственной зоне планируется организация открытых площадок для временного хранения грузов.

Размещение объектов капитального строительства планируется с учетом ограничений использования территории, установленными:

- проектом приаэродромной территории аэродрома «Платов»;
- документацией по планировке территории размещения линейного объекта - автомобильной дороги М-4 «Дон»;
- нормативами, предусмотренными для подземных линий связи.

Размещение объектов капитального строительства в границах охранных зон кабелей связи и в границах придорожной полосы автомобильной дороги М-4 «Дон» не предполагается.

1.2.4 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения, относящихся к объектам местного, регионального, федерального значения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения, не относящихся к объектам местного, регионального, федерального значения.

1.2.5 Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проектирования планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения, относящихся к предпринимательской деятельности:

Планируемые к размещению объекты предпринимательской деятельности:

- стоянки легкового и грузового транспорта;
- площадки отдыха;
- пункт общественного питания - дорожное кафе (1 этаж);
- 2 предприятия торговли – магазин (автомагазин) (1 этаж);
- станция технического обслуживания легкового транспорта (1 этаж);
- 3 станции технического обслуживания грузового транспорта (1 этаж);
- мотель на 15 номеров (2 этажа).

Размещение объектов капитального строительства планируется с учетом ограничений использования территории, установленными:

- проектом приаэродромной территории аэродрома «Платов»;
- документацией по планировке территории размещения линейного объекта - автомобильной дороги М-4 «Дон»;
- нормативами, предусмотренными для подземных линий связи.

Размещение объектов капитального строительства в границах охранных зон кабелей связи и в границах придорожной полосы автомобильной дороги М-4 «Дон» не предполагается.

1.2.6 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории планируется размещение объектов коммунальной инфраструктуры, не относящихся к объектам местного, регионального, федерального значения.

Электроэнергия.

Основные показатели проекта:

- напряжение питающей сети 380/220В;
- категория надежности электроснабжения II-III;
- потребляемая мощность 650 кВт.

Источник электроснабжения – северные электрические сети ПАО «Россети-Юг». От КТПН расположенной на территории отведенного участка, предусматривается выполнение кабельной линии на опорах.

Теплоснабжение.

Теплоснабжение предполагается для нежилых административных помещений, а также для зданий объектов дорожного сервиса. Предполагается обеспечение теплоснабжением объекта от газотранспортных сетей среднего давления либо от электрических сетей. Источник теплоснабжения будет определен после получения технических условий от эксплуатирующих организаций соответствующих сетей.

Водоснабжение.

Водоснабжение объекта на период строительства предполагается осуществлять привозной водой. Для нужд объекта в водных ресурсах в период эксплуатации объекта предполагается размещение скважины на смежном участке с кадастровым номером 61:02:0600002:3096, принадлежащем тем же собственникам.

Ориентировочная потребность до 20 м³/сутки

Для обеспыливания и смачивания дорожного покрытия предусматривается расход технической воды в объеме 10 м³/сутки.

Водоотведение стоков.

Для очистки сточных вод предполагается размещение на участке установки типа УСВ, СВ, М-10, М-20 или аналоги.

Канализация хозяйственно-фекальная.

Сброс стоков от санитарных приборов производится в наружную сеть канализации, которая выполняется из полипропиленовых труб. Стоки направляются в водонепроницаемый резервуар выгреб емкостью 15 м³, откуда вывозятся в места, разрешенные органами Госсанэпиднадзора. Вентиляция сети происходит через стояк, вытяжная сеть которого выводится выше крыши.

Канализация ливневая.

Сеть производственно-ливневой канализации отводит ливневые стоки и стоки после уборки территории на организованную сеть локальных очистных сооружений в границах проектирования (в границах участка 61:02:0600002:3097).

Сеть локальных очистных сооружений ливневой канализации предполагается выполнить из полиэтиленовых труб. В качестве локальных очистных сооружений на площадке будут установлены комплексы «Дамбай», производительностью 40 л/с (изготовитель НПП «Полихим» г. Сосновый Бор) или аналоги. Очищенные стоки поступают в колодцы с погружными насосами и затем выводятся на рельеф.

В отстойнике задерживаются наиболее крупные взвешенные вещества и нефтепродукты. В фильтре задерживаются тонкодисперсные взвешенные вещества и нефтепродукты. Уловленный нефтепродукт поступает в колодцы-нефтеборники. Удаление осадка из отстойника, нефтепродуктов, отработанной загрузки фильтра предусматривается в переносную емкость; место их вывоза согласовывается с местными органами Госсанэпиднадзора.

Канализационные колодцы и колодцы очистных сооружений выполняются из сборных железобетонных элементов. С целью исключения утечек все колодцы с наружной стороны обрабатываются битумной мастикой, что обеспечивает их гидроизоляцию.

Точные характеристики сети локальных очистных сооружений ливневой канализации, в том числе точное местоположение объектов будут определены на стадии проектирования после проведения соответствующих расчетов.

Объекты связи.

В границах рассматриваемой территории расположено 2 существующих кабеля связи (ВОЛС), проходящих с севера на юг вдоль западной границы участка. В целях реализации проекта предполагается сохранение данных объектов. Планируемое размещение объектов капитального строительства на участке учитывает расположение данных линий связи, их охранные зоны. Последующая хозяйственная деятельность на территории также не повлечет переустройство ВОЛС.

1.2.7 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проектирования планируется размещение объектов транспортной инфраструктуры, не относящихся к объектам местного, регионального, федерального значения:

- организация примыкания к земельному участку 61:02:0600002:3097 в районе км 1032+300 федеральной автомагистрали М-4 «Дон»;
- организация основных проездов в границах проектирования (протяженность – 1,22 км; площадь покрытия - 9000 кв.м.);

- организация площадок для разворота пожарной техники.

Указанные объекты соответствуют требованиям, предъявляемым к дорогам, въездам (выездам) и проездам на территории производственного объекта, предусмотренные Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а именно:

- проектом планировки предусматриваются подъезды пожарных автомобилей к зданиям, сооружениям по всей длине с двух сторон;

- на территории, расположенной между подъездом для пожарных автомобилей и зданием или сооружением не предусматривается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи, осуществлять рядовую посадку деревьев и устанавливать иные конструкции, способные создать препятствия для работы пожарных автолестниц и автоподъемников;

- проезды и подъезды для пожарных автомобилей обеспечивают передвижение пожарных автомобилей с соблюдением нормативных требований по безопасности движения транспортных средств, обеспечивают стоянку с возможностью приведения в рабочее состояние всех механизмов и выполнения действий по тушению пожара и проведению спасательных работ;

- планировочные решения проездов, подъездов приняты исходя из габаритных размеров мобильных средств пожаротушения, а также высоты объекта защиты для обеспечения возможности разворачивания и требуемого вылета стрелы пожарной автолестницы и пожарного автоподъемника;

- ширина проездов (в том числе для пожарной техники) составляет не менее 7 метров;

- расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений составляет не менее 8 метров;

- в замкнутых и полужамкнутых территориях предусмотрены проезды для пожарных автомобилей;

- тупиковые проезды (подъезды) заканчиваются площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 x 15 метров;

- предусмотрено несколько площадок для разворота пожарной техники, расположенных на расстояниях не более 150 м друг от друга.

1.2.8 Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проектирования не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы

комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

1.2.9 Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Утвержденными Правительством Российской Федерации схемами территориального планирования Российской Федерации размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

1.2.10 Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Утвержденными Правительством Ростовской области схемами территориального планирования Ростовской области размещение объектов капитального строительства регионального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

1.2.11 Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Утвержденным Генеральным планом Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области размещение объектов капитального строительства местного значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

1.2.12 Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в границах проекта планировки территории не запланировано. Фактические показатели обеспеченности территории проектирования объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере обеспечивают достаточный уровень комфортности среды. Потребность в инженерно-техническом обеспечении

территории будет реализовываться за счет проектирования и строительства новых транспортных и инженерных сетей за счет Заказчика.

1.2.13 Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется строительство объектов жилого назначения.

1.2.14 Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории планируется строительство многофункционального технопарка. Максимальная площадь застройки – 334724 кв.м. Проектирование и строительство будет производиться согласно очередности по индивидуальным проектам, которые содержат 8 основных этапов, а именно:

- проектирование;
- подготовка площадки - планировка участка, съем плодородного грунта;
- земельные работы, заливка фундамента;
- возведение стен и перекрытий;
- монтаж кровли;
- подключение к системам инженерно-технического обеспечения;
- внутренняя отделка;
- уборка территории, вывоз мусора.

Этапы проектирования и строительства определяются при разработке проектной и рабочей документации на объект капитального строительства.

1.2.15 Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектирование и строительство объектов коммунальной инфраструктуры предусмотрено в 3 этапа:

I этап - разработка проектной документации, выполнение рабочей документации на размещение сетей инженерно-технического обеспечения рассматриваемой территории.

II этап - строительство сетей инженерно-технического обеспечения.

III этап - ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Объекты коммунальной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории отсутствуют.

1.2.16 Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории предусматривается организация примыкания к земельному участку 61:02:0600002:3097 в районе км 1033 федеральной автомагистрали М-4 «Дон». Строительство производится в 11 этапов:

- получение согласия от ГК «Автодор», содержащего технические условия на организацию примыкания (получено Согласие, содержащее технические требования и условия от 13.12.2021 № 103/ТУ, выданное ГК «АВТОДОР»);
- проектирование объекта, согласование проекта с заинтересованными службами;
- подготовительные работы (расчистка полосы отвода);
- сооружение земляного полотна;
- подготовка основания земляного полотна;
- разработка выемок и возведение насыпей;
- отделочные и укрепительные работы;
- устройство дополнительных слоев оснований и прослоек;
- укладка асфальтобетонных смесей;
- устройство освещения, барьерного ограждения, нанесение разметки и т.п.;
- приемка выполненных работ.

Объекты транспортной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки территории отсутствуют.

1.2.17 Этапы строительства, реконструкции объектов социальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

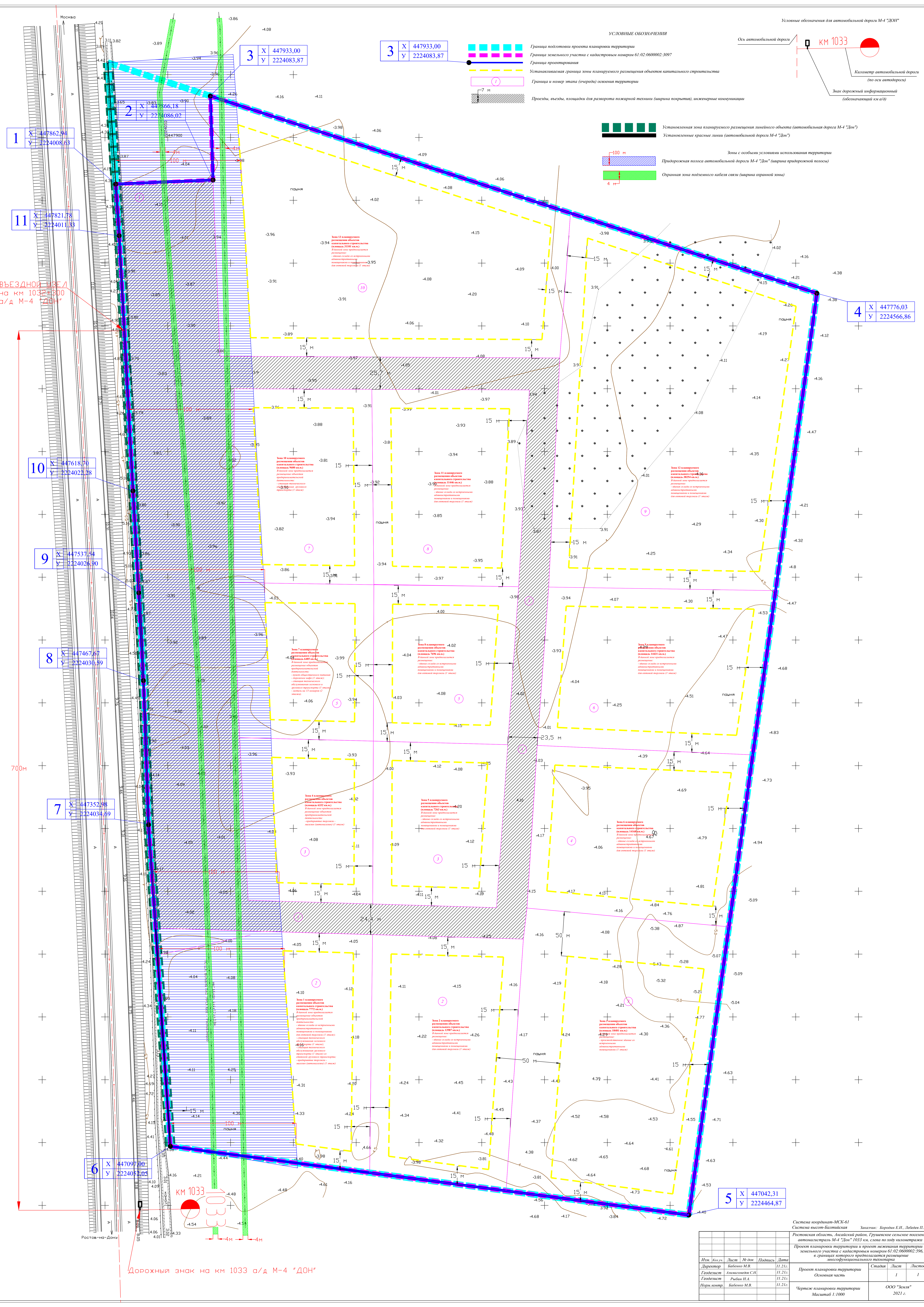
В границах проекта планировки территории не планируется строительство и реконструкция объектов социальной инфраструктуры. Объекты социальной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем социальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории отсутствуют.

1.2.18 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории представлены ниже.

Наименование показателя	Единица измерения	Количество
Минимальные отступы от границ соседнего участка	Метр	1
Минимальная площадь образуемого участка	Квадратный метр	Не нормируется
Максимальная площадь образуемого участка	Квадратный метр	Не нормируется
Предельные линейные размеры земельных участков	Метр	Не нормируется
Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	Метр	12
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	48
Минимальный процент застройки в границах земельного участка	%	35
Коэффициент застройки		0,48
Коэффициент плотности застройки		0,48

Расчетный срок начала реализации проекта планировки территории 2023 год.



Система координат МСК-61

Система высот - Балтийская

Ростовская область, Азовский район, Грушевское сельское поселение, автомобильная дорога М-4 "Дон" 1033 км, слева по ходу километража

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:596, в границах которого предполагается размещение индустриально-складского назначения

Проект планировки территории

Основная часть

Чертеж планировки территории

Масштаб 1:1000

ООО "Земля"

2021 г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Бабенко М.В.	11.21г.			
Гендиректор	Александров С.Н.	11.21г.			
Гендиректор	Рыбин Н.А.	11.21г.			
Нач.инж.отр.	Бабенко М.В.	11.21г.			