

ООО «Ярдиз»

ИНН 6102061821, ОГРН 1146181003418

346720, Россия, Ростовская область, г. Аксай, ул. Садовая, 31, 8(863)505-02-75, 8-938-154-84-86, e-mail: info@yardiz.ru

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка 61:02:0600005:3024, местоположение: Ростовская обл., р-н Аксайский, АО «Темерницкое».

*Проект планировки территории
Основная часть*

*Положения о характеристиках и об очередности
планируемого развития территории*

Я-2720-2021-ППМТ.ПЗ.1

Директор

Голец Е.С.

ГИП

Голец Е.С.

ГАП

Прибыльская Ю.Г.

Архитектор

Головкина Е.А.

2021 г.

Инт. № подл.	Подп. и дата	Инт. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

1. Введение

Данный проект подготовлен на основании постановления Администрации Аксайского района от 15.04.2021 № 205 о разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:3024. В соответствии с заданием на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:3024, согласованного от 06.07.2021 г. главным Архитектором Аксайского района Кириченко И.С. и утвержденного от 07.07.2021 г. заместителем главы Администрации Аксайского района по вопросам строительства, архитектуры и территориального развития Гороховым М.А.

В основу проекта положены следующие материалы:

1. Постановление Администрации Аксайского района о разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:3024 от 15.04.2021 № 205.
2. Задание на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:3024, согласованное от 06.07.2021 г. главным Архитектором Аксайского района Кириченко И.С. и утвержденного от 07.07.2021 г. заместителем главы Администрации Аксайского района по вопросам строительства, архитектуры и территориального развития Гороховым М.А.
3. Схема территориального планирования Щепкинского сельского поселения.
4. Материалы генерального плана Щепкинского сельского поселения.
5. Правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

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

61:02:0600005:3024 от 15.04.2021 № 205.

2. Задание на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:3024, согласованное от 06.07.2021 г. главным Архитектором Аксайского района Кириченко И.С. и утвержденного от 07.07.2021 г. заместителем главы Администрации Аксайского района по вопросам строительства, архитектуры и территориального развития Гороховым М.А.

3. Схема территориального планирования Щепкинского сельского поселения.

4. Материалы генерального плана Щепкинского сельского поселения.

5. Правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

					Я-2720-2021-ППМТ.ПЗ.1
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
Директор		Голец Е.С.		2021	Положения о характеристиках и об очередности планируемого развития территории
ГИП		Голец Е.С.		2021	
ГАП		Прибыльская ЮГ		2021	
Архитектор		Головкина ЕА		2021	

Лит	Лист	Листов
	2	22
ООО «Ярдиз»		

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021).
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021)
8. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
9. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Щепкинское сельское поселение».
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Аксайского района.
11. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
12. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
13. СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 (новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Задача данного проекта установить красные линии, выделить элементы планировочной структуры (кварталы или части кварталов, улицы, проезды) и образовать новые земельные участки.

2. Размещение в системе функционального зонирования.

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории, проект планировки территории и проект межевания территории разработан на территорию, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:3024.

Вся проектируемая территория расположена в пределах Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, представляет собой

Инв. № подл.	Подп. и дата					
	Взам. инв. №					
	Инв. № дубл.					
	Подп. и дата					
Лит	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата	Я-2720-2021-ППМТ.ПЗ.1	Лист
						3

территорию в границах одноконтурного земельного участка, общей площадью 5,2 га, свободную от застройки.

В соответствии с генеральным планом Щепкинского сельского поселения проектируемая территории, располагается в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, севернее п. Темерницкий и ограничена:

с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600005:9633 с видом разрешенного использования коммунальное обслуживание;

с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600005:3075 с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства;

с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600005:7592 с видом разрешенного использования объекты инженерной инфраструктуры;

с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600005:3126 с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600005:3073 с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства;

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения проектируемая территория расположена в зоне Ж-2/1 – Зона развития малоэтажной жилой застройки.

Проектом планировки решается задача, выделения элементов планировочной структуры, определения границ размещения линейных объектов (элементов улиц, инженерных сетей и сооружений), рационального использования территории, с учетом соблюдения всех строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил.

Задача данного проекта установить красные линии, выделить элементы планировочной структуры (кварталы или части кварталов, улицы, проезды) и образовать новые земельные участки.

3. Архитектурно-планировочная организация территорий.

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Лит	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата	Я-2720-2021-ППМТ.ПЗ.1					Лист
										4

территории, проект планировки территории и проект межевания территории разработан на территорию, включающую в себя земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:3024.

Планировочная структура проектируемой территории, общей площадью 5.2 га, решена с учетом существующей ситуации и вновь разработанной и утвержденной документации по планировке территории, а также положениями генерального плана Щепкинского сельского поселения, основой планировочной структуры новой застройки является сложившееся планировочная структура и существующие улицы и проезды, ограничивающие проектируемую территорию.

Основная задача данного проекта – создание жилой зоны, с застройкой индивидуальными жилыми домами.

На проектируемой территории предлагается разместить 65 земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов, 2 земельных участка под коммунальное обслуживание, 1 земельный участок под транспортное обслуживание (улично-дорожная сеть).

Реализация вышеизложенных положений осуществлена следующим образом:

Установлены красные линии 4-х кварталов в границах проектируемого земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:3024.

Доступ к образуемым земельным участкам с территории общего пользования предоставлен по средством существующих улиц и проектируемых улиц и проездов, расположенных по периметру и внутри проектируемой территории.

Предлагается образовать следующие земельные участки, входящие в состав функциональных зон.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.						Лист 5
Лит	Изм.	№ докц.	Подп.	Дата	Я-2720-2021-ППМТ.ПЗ.1						

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗУ

№ квартала	№ земельного участка	Функциональное зонирование / вид разрешенного использования	Площадь, м²
КВ 1	:3У1	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Коммунальное обслуживание (код 3.1)	264,28
	:3У2--:3У20	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	10431,89
КВ 2	:3У21--:3У38	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	9785,09
КВ 3	:3У39--:3У54	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	8776,41
КВ 4	:3У55--:3У61	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	4001,51
	:3У62	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Коммунальное обслуживание (код 3.1)	915,49
	:3У63--:3У67	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	2925,07
	:3У68	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	14900,26

Красные линии определены с учетом параметров проектируемых улиц.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Лит	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата	Я-2720-2021-ППМТ.ПЗ.1					Лист
										6

[illegible]

№ подл	дата	№Взам. инв. №	дубл.Инв. №	дата

Изм.		
ист		
докум.		
п.		
ата		

				жилообеспеченности30 м²/человека
Жилищный фонд				
10.	Общая площадь жилых домов	м²	9750	
11.	Плотность жилого фонда	м²/га	1875	
12.	Кoeffициент застройки		0.1	
13.	Кoeffициент плотности застройки		0.1	
14.	Средняя этажность	этажей	2	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
	Коммунальная зона (:ЗУ1; :ЗУ62)	объект	2	
Транспортной инфраструктуры				
	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения: (:ЗУ68) временного хранения:	машино-мест машино-мест	65 - 65	В границах собственного земельного участка
Социальной инфраструктуры				

II. 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 на пожаротушение	м³/сут л/с	1887.6 15
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	м³/сут	1597.2
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	1535

	ист
--	-----

[illegible]

№ подл	дата	№Взам. инв. №	дубл.Инв. №	дата

Изм.		
ист		
докум.		
п.		
ата		

5. Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Очередь	Этапы			Примечания
					проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты капитального строительства жилого назначения								
1	342		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
2	343		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
3	344		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
4	345		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
5	346		Индивидуальный	1	1- проведение кадастровых работ, 2-	3 – проведение строительных работ,		

	ист
--	-----

[illegible]

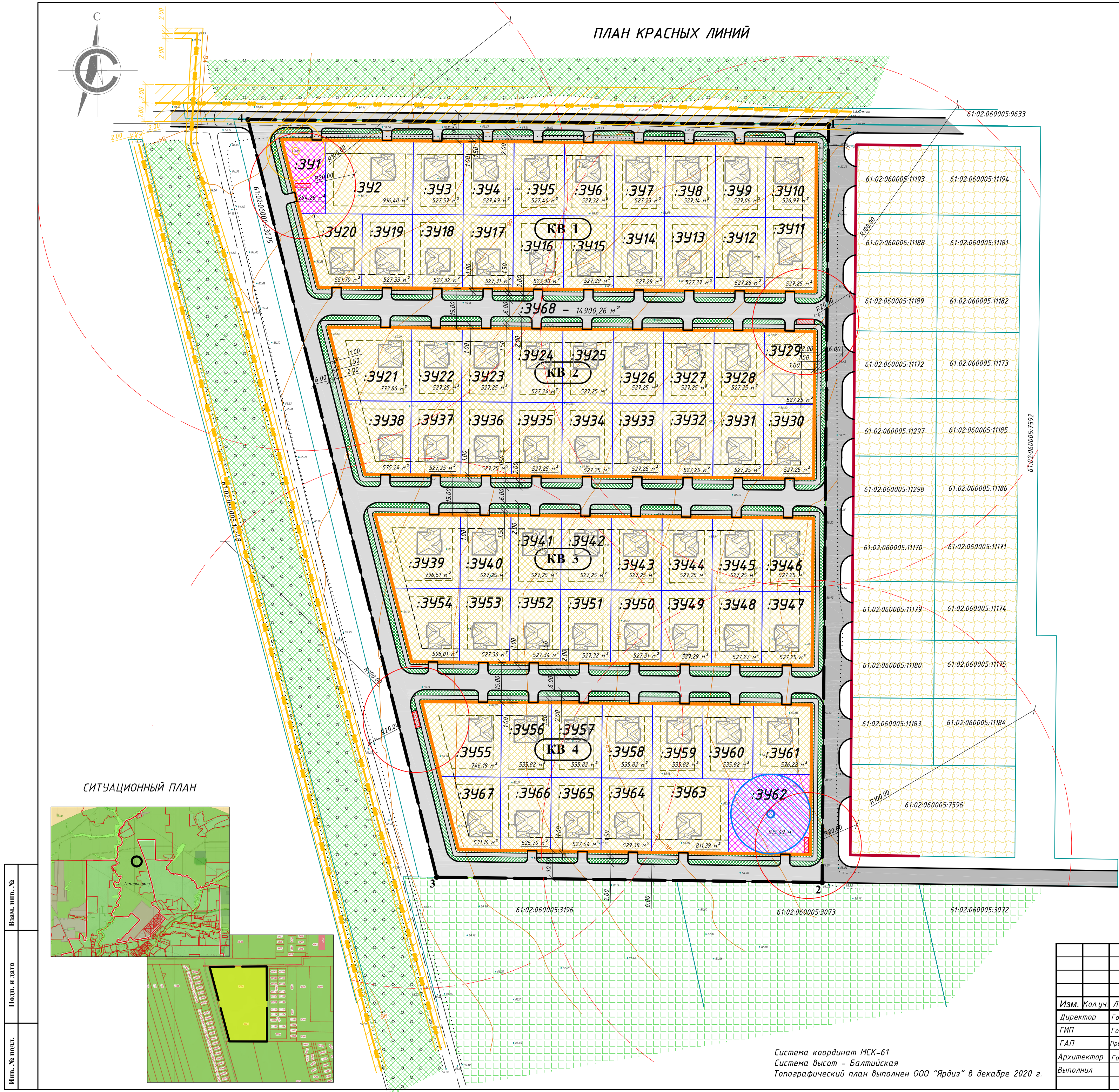
№ подл		дата		№Взам. инв. №	дубл.Инв. №	дата	
Изм. ист докум. п. ата							

№ подл		дата		№Взам. инв. №		дубл.Инв. №		дата		
Изм.										
	ист									
докум										
	п.									
ата										
					жилой дом		подготовка разрешительной документации	размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
30	3431		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения				
31	3432		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения				
32	3433		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения				
33	3434		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения				
34	3435		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения				
35	3436		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения				
36	3437		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения				
37	3438		Индивидуальный	1	1- проведение кадастровых работ, 2-	3 - проведение строительных работ,				

[illegible]

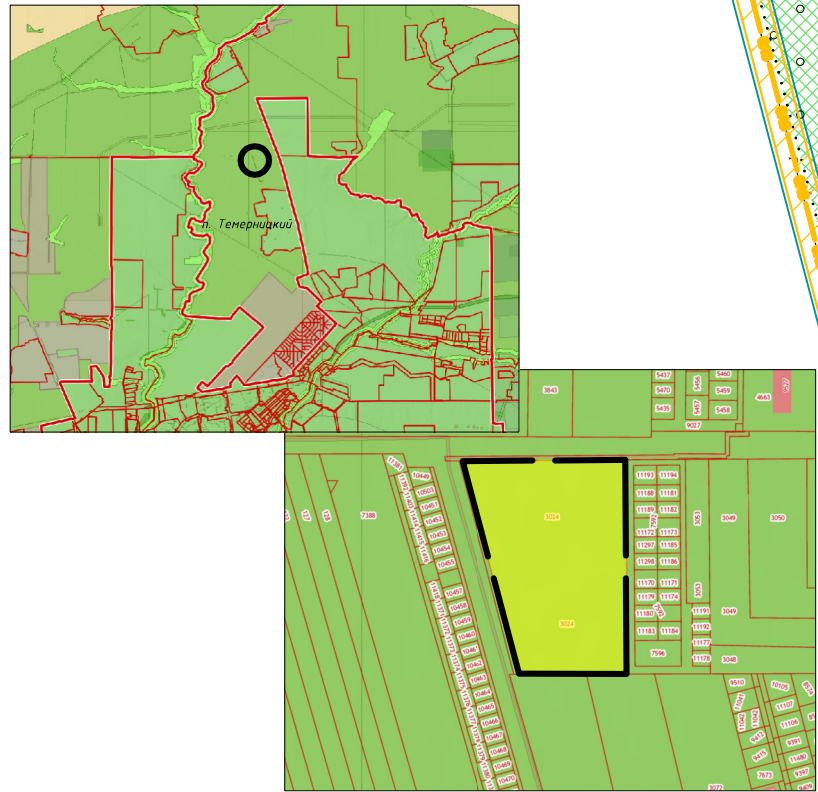
№ подл		дата		№Взам. инв. №		дубл.Инв. №		дата	
Изм.									
	ист								
	докум								
	п.								
	ата								

№ подл	дата	№Взам. инв. №	дубл.Инв. №	дата



ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Границы учтенных земельных участков по данным из ЕГРН
	Границы проектируемого земельного участка по данным из ЕГРН
	Границы формируемых земельных участков
	Устанавливаемые красные линии кварталов
	Установленные красные линии кварталов
	Линия регулирования жилой застройки
	Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
	Номер квартала
	Условный номер формируемого земельного участка
	Площадь земельного участка
	Существующая проезжая часть улиц и проездов
	Проектируемая проезжая часть улиц и проездов
	Проектируемые земельные участки с в.р.и. для индивидуального жилищного строительства
	Проектируемые земельные участки с в.р.и. коммунальное обслуживание
	Существующие земельные участки с в.р.и. для индивидуального жилищного строительства
	Проектируемые зеленые насаждения на территории общего пользования
	Существующие земельные участки с в.р.и. для сельскохозяйственного производства
	Существующие лесозащитные насаждения
	Охранная зона газопровода
	Охранная зона проектируемых объектов водоснабжения (башня Рожновского)
	Площадка ТБО, охранная зона до фундаментов жилых домов
	Радиус обслуживания площадок ТБО

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗУ

№ квартала	№ земельного участка	Функциональное зонирование / вид разрешенного использования	Площадь, м²
КВ 1	:341	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Коммунальное обслуживание (код 3.1)	264,28
	:342-:3420	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	10431,89
КВ 2	:3421-:3438	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	9785,09
КВ 3	:3439-:3454	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	8776,41
КВ 4	:3455-:3461	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	4001,51
	:3462	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Коммунальное обслуживание (код 3.1)	915,49
	:3463-:3467	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	2925,07
	:3468	Зона развития малоэтажной жилой застройки/ Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	14900,26

Я-2720-2021-ППМТ

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка 61:02:0600005:3024, местоположение: Ростовская обл, р-н Аксайский, АО "Темерницкое".					Проект планировки территории. Основная часть.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата	П	Лист
Директор		Голец Е.С.			07.21		
ГИП		Голец Е.С.			07.21		
ГАП		Прибыльская Ю.Г.			07.21		
Архитектор		Головкина Е.А.			07.21	План красных линий М 1:1000	000 "Ярдиз"
Выполнил							

Система координат МСК-61
Система высот - Балтийская
Топографический план выполнен ООО "Ярдиз" в декабре 2020 г.