

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АКСАЙСКИЙ РАЙОН, ЩЕПКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки:
61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9197, 61:02:0600006:9196,
61:02:0000000:7464, 61:02:0600006:8326, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211,
61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9216, 61:02:0600006:9217,
61:02:0600006:9218, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801,
61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805

ТОМ 1

**Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть)

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть:

Лист 1. Схема границ территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории, М 1:2000

Лист 2. Чертеж планировки территории. План красных линий, М 1:2000

Лист 3. Чертеж планировки территории. Схема границ планируемых элементов планировочной структуры, М 1:2000

Лист 4. Зона планируемого размещения, М 1:2000

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории (обосновывающая часть)

Раздел 1. Текстовая часть

Раздел 2. Графическая часть

Лист 1. Карта планировочной структуры территорий поселения, М 1:20000

Лист 2. Инженерно-топографический план, М 1:2000

Лист 3. Схема организации движения транспорта, М 1:2000

Лист 4. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000

Оглавление

1. Основная часть проекта планировки.....	4
1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.....	4
1.2. Положения об очередности планируемого развития территории.....	15
1.3. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории	15

1. Основная часть проекта планировки

1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

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

В соответствии с генеральным планом Щепкинского сельского поселения, в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, предлагается размещение производственно-складских объектов, объектов сервисного обслуживания транспорта, площадок для стоянки автомобилей и хранения грузов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, территория расположена в территориальной зоне промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности (П-2/15).

Параметры застройки определяются в рамках параметров разрешенного строительства, установленных для зоны П-2/15 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности» правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения и приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка, попадающего в границу зоны планируемого размещения	Обозначение границы зоны планируемого размещения	Площадь	Вид разрешенного использования по проекту планировки	Параметры застройки		
					Наименование	Параметр	
Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства:							
1.	61:02:0600006:6666	:6666/1	1357 м ² , в том числе:	Магазины. Код 4.4	Плотность застройки	не нормируется	
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется	
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках	
			884 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная/минимальная площадь земельных участков	не нормируется	
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются	
			473 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1		Максимальное количество надземных этажей зданий	не нормируется	
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется	
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м	

			200-03			
2.	61:02:0600006:9167	:9167/1	1056 м2, в том числе: 1056 м2 для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
3.	61:02:0600006:9197	:9197/1	638 м2, в том числе: 638 м2 для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
4.	61:02:0600006:9196	:9196/1	638 м2, в том числе: 225 м2 для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется

			2.2.1/2.1.1.1 200-03		Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
5.	61:02:0000000:7464	: 7464/1	1395 м2, в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			1395 м2 для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
6.	61:02:0600006:8326	:8326/1	766 м2, в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			766 м2 для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
7.	61:02:0600006:9211	:9211/1	764 м2, в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			764 м2 для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь	не нормируется

					земельных участков	
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
8.	61:02:0600006:9211	:9211/2	374 м ² , в том числе: 374 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
9.	61:02:0600006:9212	:9212/1	1089 м ² , в том числе: 418 м ² , для размещения объектов не относящихся с классом опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 671 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
10.	61:02:0600006:9215	:9215/1	1404 м ² , в том числе: 1404 м ² для размещения	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых	не нормируется

			объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		ОКС	
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
11.	61:02:0600006:9217	:9217/1	3586 м ² , в том числе: 205 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			Максимальная площадь планируемых ОКС		не нормируется	
			Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли		не более 200 м в абсолютных отметках	
			Максимальная/ минимальная площадь земельных участков		не нормируется	
			Предельные линейные размеры земельных участков		не нормируются	
			Максимальный процент застройки в границах земельного участка		не нормируется	
12.	61:02:0600006:9218	:9218/1	1521 м ² , в том числе: 1521 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
			Плотность застройки		не нормируется	
			Максимальная площадь планируемых ОКС		не нормируется	
			Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли		не более 200 м в абсолютных отметках	
			Максимальная/ минимальная площадь земельных участков		не нормируется	
			Предельные линейные размеры земель-		не нормируются	

					ных участков	
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
13.	61:02:0600006:7106	:7106/1	35661 м ² , в том числе: 1043 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 17356 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 17262 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Склады. Код 6.9	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальный процент застройки	21%
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	не нормируются
14.	61:02:0600006:7800	:7800/1	2702 м ² , в том числе: 832 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 1063 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 807 м ² для	Склады. Код 6.9	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ ми-	не нормируется

			размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		минимальная площадь земельных участков Предельные линейные размеры земельных участков Максимальный процент застройки в границах земельного участка Минимальный процент застройки Минимальные отступы от границ соседнего участка	
15.	61:02:0600006:7801	:7801/1	1281 м ² , в том числе: 1037 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки Максимальная площадь планируемых ОКС Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли Максимальная/ минимальная площадь земельных участков Предельные линейные размеры земельных участков Максимальный процент застройки в границах земельного участка Минимальные отступы от границ соседнего участка	не нормируются не нормируются не более 200 м в абсолютных отметках не нормируется не нормируются не нормируется 1 м.
16.	61:02:0600006:8106	:8106/1	3573 м ² , в том числе: 173 м ² для размещения объектов не относящихся с классом опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 3335 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 65 м ² для размещения объектов не	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки Максимальная площадь планируемых ОКС Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется не нормируется не более 200 м в абсолютных отметках не нормируется

			более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
17.	61:02:0600006:7804	:7804/1	1906 м ² , в том числе: 272 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			1634 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
18.	61:02:0600006:7805	:7805/1	825 м ² , в том числе: 355 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Склады Код 6.9	Плотность застройки	не нормируется
			470 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальный процент застройки	21%

					Минимальные отступы от границ соседнего участка	не нормируются
--	--	--	--	--	---	----------------

Проектом планировки территории устанавливается красная линия по участкам: 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805.

Перечень координат характерных точек (система координат МСК-61, зона-2) красной линии приведен в таблице №2

Таблица №2

№ точки	Координата Х, м	Координата Y, м
1	438823.29	2210883.89
2	438800.24	2210738.31
3	438789.80	2210672.40
4	438783.89	2210635.04
5	438777.95	2210597.53
6	438774.39	2210575.02
7	438768.13	2210535.51
8	438758.56	2210475.04
9	438607.75	2210231.97
10	438570.72	2210172.28
11	438557.80	2210151.45
12	438553.56	2210144.62
13	438505.02	2210066.38
14	438477.27	2210021.65
15	438460.18	2209994.11
Протяженность, 980 м.п.		

Планировочная организация территории осуществлена следующим образом: сформирован квартал, для размещения объектов придорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов, которые необходимо объединить внутриквартальным проездом с привязкой к существующим и проектируемым дорогам в соответствии с положениями генерального плана, а также вновь разработанными и утвержденными документами территориального планирования. Размещение объектов строительства согласно Техническим условиям Министерства транспорта Ростовской области должно осуществляться не ближе 30 м от края проезжей части проектируемой автомобильной дороги в рамках реализации объекта «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин — г. Ростов-на-Дону на участке км 4+700 — км 8+700, «Северный обход г. Ростова-на-Дону» на участке п. 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».

Проектом планировки определяются условия размещения объектов придорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских

баз не более IV класса опасности исходя из соблюдения санитарно-технических правил и норм, обеспечивающих выполнение требований Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ. В соответствии с п. 3.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» размеры санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке – далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В соответствии с п. 4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Установление размеров санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учетом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

Проектом планировки предусматриваются условия размещения объектов придорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских баз не более IV класса опасности с учетом выполнения требований по недопущению расположения санитарно-защитной зоны на территорию существующей жилой застройки п. Щепкин. Таким образом, на этапе подготовки проектной документации для строительства планируемых объектов в соответствии с требованиями постановления Правительства от 16.02.2023 г. №87 в составе раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» необходимо привести информацию о параметрах санитарно-защитной зоны с учетом выполнения требования по недопущению расположения в ее границах жилой застройки: обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка с учетом технологических особенностей функционирования конкретного предприятия - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, проект санитарно-защитной зоны подготавливается на этапе разработки проектной документации на строительство объектов придорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских баз не более IV класса опасности с учетом технологических особенностей функционирования каждого отдельного предприятия, размещение которого предусмотрено проектом планировки, в том числе учет в проекте санитарно-защитной зоны мероприятий по сокращению границ санитарно-защитной зоны.

Проектом планировки предусмотрено зонирование территорий земельных участков путем определения границ зон размещения объектов IV и V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 от границы земельного участка, предназначенного для размещения производственного объекта.

Организация транспортного и пешеходного движения предусмотрена от существующих и проектируемых автомобильных дорог в увязке с основными положениями генерального плана Щепкинского сельского поселения.

Проезды и пешеходные проходы (при необходимости) в производственной застройке к земельным участкам осуществляются от планируемых съездов с автомобильной дороги автомобильная дорога «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин - г. Ростов-на-Дону» 60 ОП РЗ 60К-77, которые запроектированы с возможностью двустороннего движения легкового, грузового и спецтранспорта, с шириной проезжей части равной 7,0 м:

- от планируемого съезда №1 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9197, 61:02:0600006:9196, 61:02:0600006:8369, 61:02:0000000:7464;
- от планируемого съезда №2 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9218;
- от планируемого съезда №3 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:7106;
- от планируемого съезда №4 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805;
- от планируемого съезда №5 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106;
- от планируемого съезда №6 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805.

Схема пешеходной (при необходимости) и транспортной доступности указанных выше земельных участков по внутридворовым проездам от планируемых съездов разрабатывается собственниками данных земельных участков совместно, по договоренности, с учетом особенностей размещения планируемой застройки в границах земельных участков, обеспечения технологических процессов функционирования планируемых объектов. Размещение внутридворовых проездов к конкретным земельным участкам от планируемых съездов осуществляется собственниками на условиях сервитута, устанавливаемого в соответствии с положениями статьи 274 Гражданского кодекса РФ.

Движение пешеходов на внутридворовых путях движения в границах земельных участков должно быть обеспечено в рамках реализации проектов благоустройства территории земельных участков. Тротуары должны предусматриваться нормативной шириной с учетом требований по обеспечению беспрепятственного движения по ним маломобильных групп населения по требованиям СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

Размещение внутридворовых проездов в границах земельных участков должно предусматриваться в рамках реализации проектов застройки земельных участков, с учетом обеспечения функционирования общей схемы транспортного движения для земельных участков от планируемых съездов. Создание проезжих частей предусматривается с асфальтобетонным покрытием, с устройством продольного водоотведения в места понижения рельефа при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации в части выполнения природоохранных мероприятий по предварительной очистке дождевых вод (при необходимости).

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также

пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости в соответствии с требованиями СП 396.1325800.2018.

Территории проездов должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями.

Парковки для постоянного хранения автомобильного транспорта размещать на территории земельных участков.

Инженерное обеспечение объектов строительства на проектируемой территории осуществляется за счет подключения к существующим инженерным коммуникациям в соответствии с техническими условиями специализированных организаций для каждого земельного участка в отдельности.

1.2. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории планируется в одну очередь

1.3. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории

Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица №3

Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории (часть 1)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	438450.83	2210113.12
2	438458.88	2210106.17
3	438471.03	2210095.69
4	438483.17	2210085.22
5	438505.02	2210066.38
6	438481.11	2210027.84
7	438495.93	2210021.57
8	438502.43	2210021.37
9	438505.48	2210019.76
10	438492.87	2210000.56
11	438490.38	2210002.42
12	438487.88	2210008.65
13	438473.32	2210015.29
14	438460.18	2209994.11
15	438448.21	2210013.70
16	438402.91	2210052.76
17	438396.05	2210058.68
18	438403.58	2210072.49
19	438407.93	2210081.44
20	438411.72	2210089.24

21	438429.87	2210131.19
1	438450.83	2210113.12
Площадь, 7702 кв.м.		

Таблица №4

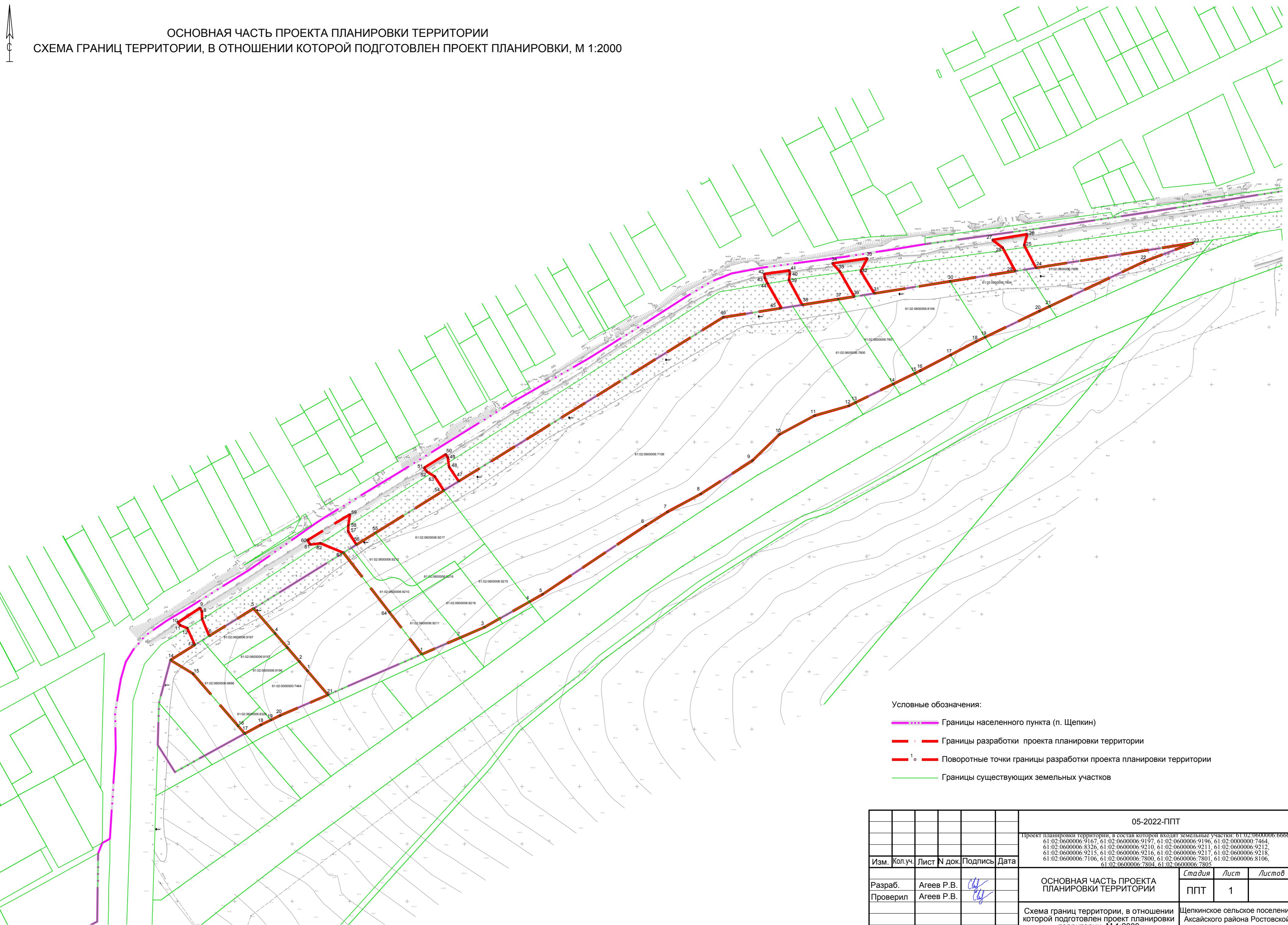
Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории (часть 2)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	438465.17	2210212.77
2	438479.62	2210246.21
3	438488.67	2210267.11
4	438510.83	2210306.34
5	438517.32	2210317.83
6	438577.09	2210407.50
7	438589.19	2210426.64
8	438604.74	2210455.54
9	438633.67	2210500.31
10	438656.57	2210524.04
11	438672.89	2210554.47
12	438681.54	2210584.53
13	438684.29	2210590.11
14	438700.52	2210623.12
15	438709.77	2210641.93
16	438712.06	2210646.59
17	438725.81	2210672.87
18	438737.46	2210695.15
19	438741.21	2210702.95
20	438763.88	2210750.12
21	438768.11	2210759.06
22	438807.30	2210841.87
23	438823.29	2210883.89
24	438801.63	2210747.27
25	438821.41	2210737.00
26	438830.93	2210739.64
27	438825.97	2210709.41
28	438819.14	2210718.26
29	438798.80	2210729.19
30	438789.80	2210672.40
31	438779.39	2210606.59
32	438798.91	2210594.64
33	438809.91	2210600.53
34	438805.57	2210570.12
35	438798.82	2210576.27
36	438776.62	2210589.14
37	438774.39	2210575.02
38	438769.46	2210543.91
39	438791.11	2210532.20

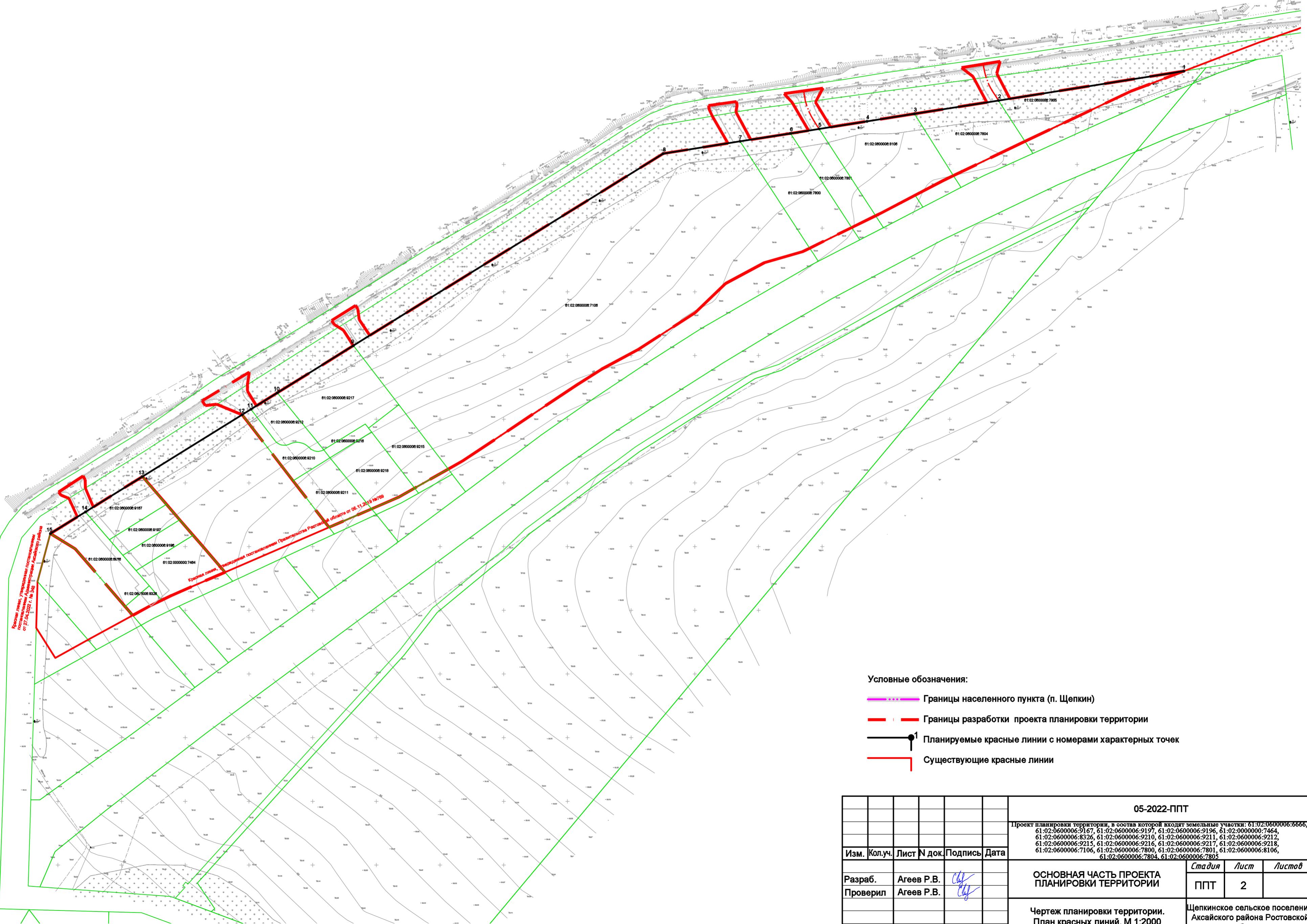
40	438796.19	2210533.05
41	438799.40	2210532.63
42	438796.25	2210510.79
43	438792.88	2210511.30
44	438787.93	2210513.69
45	438766.61	2210525.91
46	438758.56	2210475.04
47	438615.77	2210244.90
48	438628.24	2210236.52
49	438636.53	2210235.40
50	438639.24	2210233.73
51	438627.48	2210214.86
52	438624.31	2210216.98
53	438619.87	2210224.07
54	438607.75	2210231.97
55	438570.72	2210172.28
56	438560.52	2210155.83
57	438572.15	2210148.76
58	438577.14	2210148.80
59	438586.96	2210150.20
60	438564.51	2210113.30
61	438560.67	2210115.64
62	438561.80	2210124.46
63	438553.56	2210144.62
64	438501.70	2210184.60
1	438465.17	2210212.77
Площадь, 69784 кв.м.		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ПОДГОТОВЛЕН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, М 1:2000



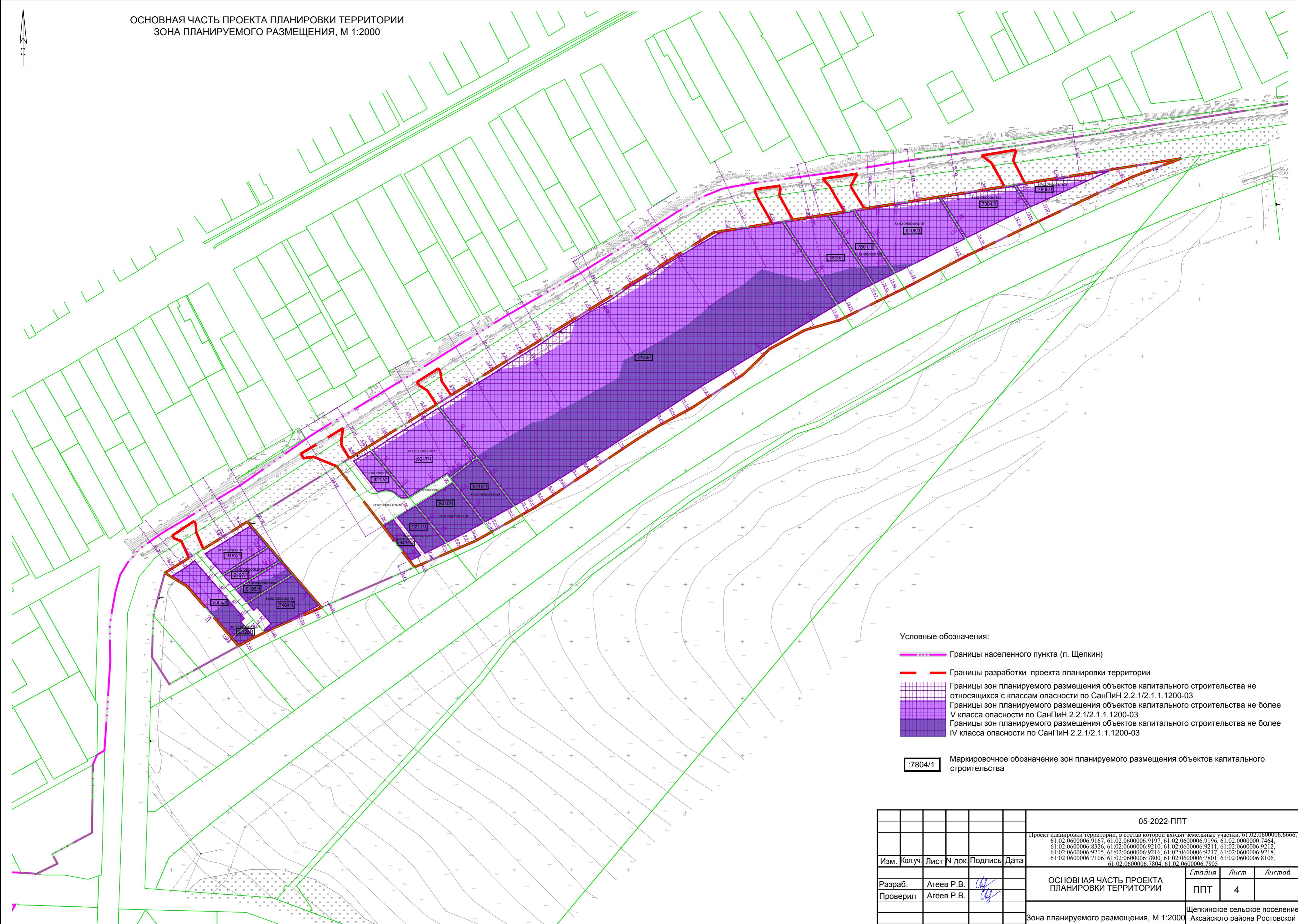
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ, М 1:2000



ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
СХЕМА ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, М 1:2000



ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ, М 1:2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АКСАЙСКИЙ РАЙОН, ЩЕПКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки:

61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9197,
61:02:0600006:9196, 61:02:0000000:7464, 61:02:0600006:8326,
61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212,
61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9216, 61:02:0600006:9217,
61:02:0600006:9218, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800,
61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805

ТОМ 2

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории
(обосновывающая часть)**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть)

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть:

Лист 1. Схема границ территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории, М 1:2000

Лист 2. Чертеж планировки территории. План красных линий, М 1:2000

Лист 3. Чертеж планировки территории. Схема границ планируемых элементов планировочной структуры, М 1:2000

Лист 4. Зона планируемого размещения, М 1:2000

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории (обосновывающая часть)

Раздел 1. Текстовая часть

Раздел 2. Графическая часть

Лист 1. Карта планировочной структуры территорий поселения, М 1:20000

Лист 2. Инженерно-топографический план, М 1:2000

Лист 3. Схема организации движения транспорта, М 1:2000

Лист 4. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000

Оглавление

1. Результаты инженерных изысканий	4
Проект планировки территории разработан в соответствии с:	4
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	8
2.1. Современное положение	8
2.2. Зоны с особыми условиями использования	8
2.3. Сведения о градостроительном регламенте, установленном правилами землепользования и застройки в отношении территории проекта планировки...	9
2.4. Обеспеченность территории объектами инженерной инфраструктуры.	24
2.5. Комплексная оценка	24
3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	25
4. Планировочные решения по территории (проектные решения).....	25
5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	38
6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	41
7. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	42
8. Приложения к материалам по обоснованию проекта планировки	43

1. Результаты инженерных изысканий

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, утверждённым Решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения от 25.02.2009 № 77, в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2022 № 116.

3. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утверждёнными Решением Собрания депутатов Щепкинского сельского поселения 09.06.2012 г. № 181, в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2022 г. № 117.

4. Порядком подготовки документации по планировке территории и принятия решения об утверждении документации по планировке территории, утвержденным Постановлением Администрации Аксайского района от 18.02.2019 №105.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ИП Ерошенко Николай Владимирович в 2022 году (22-45-01-ИГДИ).

Проектируемая территория расположена в пос. Щепкин, Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Границы проектируемой территории состоят из двух частей. В границы первой части проектируемой территории входят земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9197, 61:02:0600006:9196, 61:02:0000000:7464, 61:02:0600006:8326. Площадь территории первой части составляет 7702 м². В границы второй части проектируемой территории входят земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9216, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9218, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805. Площадь территории второй части составляет 69784 м².

Сведения о климатических изысканиях приведены из материалов документации по планировке территории: «Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:7110, 61:02:0600006:7113», утвержденной постановлением Администрации Аксайского района от 27.04.2022 г. № 348, граничащей с проектируемой территорией.

Территория пос. Щепкин, Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, отнесена к климатическому району – III В.

Природно-климатические условия.

Проектируемая территория расположена в п. Щепкин, Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

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

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

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

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °С.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м²).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м²).

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.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м²).

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

Для целей подготовки проекта планировки территории, подготовлены инженерно-геодезические изыскания (22-45-01-ИГДИ), инженерно-геологические изыскания (426-2022-ИГИ).

Согласно отчету по результатам инженерно-геодезических изысканий местность района работ равнинная, с углом наклона до 2⁰, с общим уклоном в юго-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 92,04 м до 98,99 м.

В административном отношении район работ расположен на территории Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области. Северной границей района работ является проезжая часть ул. Советской пос. Щепкин и лесополоса; западной границей – магазин по ул. 2-я Новая, д. 4. Территория незастроенная, представленная землями населенных пунктов. Территория района работ представлена несложной ситуацией и небольшим количеством инженерных коммуникаций.

Растительность района работ представлена лесополосой, разнотравьем и сельскохозяйственными культурами. Объекты гидрографии, опасные природные и техногенные процессы, влияющие на формирование рельефа на участке изысканий визуально не выявлены.

Район работ расположен в зоне умеренно-континентального климата.

Среднегодовая температура воздуха: +10,0⁰. Среднегодовое количество осадков: 591 мм (СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»).

Результатом инженерно-геодезических изысканий является Технический отчет, включающий в себя текстовую часть, текстовые и графические приложения. Отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий - 22-45-01-ИГДИ представлен в приложении к материалам по обоснованию проекта планировки отдельным сшивом.

Согласно отчета по результатам инженерно-геологических изысканий в геоморфологическом отношении участок расположен в пределах Понтического плато. Рельеф площадки изысканий относительно ровный.

Геолого-литологическое строение

В геологическом строении участка работ, плановое положение которого показано в графическом приложении 426-2022-П-ИГИ-Г.1, разрез до рассматриваемой глубины 10,0 м представлен отложениями четвертичной системы.

Геологический разрез на участке проектируемого строительства следующий (сверху вниз):

С поверхности до 0,8-0,9 м – Почвенно-гумусированный комплекс (eQIV): суглинок черный, маловлажный, полутвердый до 0,6 м, далее суглинок темно-коричневый, маловлажный, полутвердый;

от 0,8-0,9 до 4,0-4,1 м – Суглинок (dQIII-II) светло-коричневый, маловлажный, полутвердый, тяжелый, макропористый, с карбонатами диаметром до 1 см и карбонатными прожилками -3%;

от 4,0-4,1 до 10,0 м – Суглинок (dQIII-II) светло-коричневый, полутвердый, тяжелый, макропористый, с единичными карбонатами диаметром до 1 см.

Гидрогеологические условия участка работ

При бурении скважин в сентябре 2022 года грунтовые воды установились на глубине 7,5-7,7 м (абс. отм. 89,28-89,35 м).

Амплитуда сезонного колебания уровня грунтовых вод 1,5-1,8 м.

Водовмещающими грунтами являются грунты ИГС – 2.

Подземные воды безнапорные. Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков и за счет утечек из водонесущих коммуникаций.

В пределах контуров исследуемой площадки будут проходить водонесущие коммуникации, в случае порыва их произойдет формирование временного техногенного горизонта, локальное замачивание грунтов и подтопление фундаментов сверху, что необходимо учесть при проектировании фундаментов на просадочных грунтах.

Содержание сульфатов SO_4 1549 мг/л и хлоридов Cl 241 мг/л, при содержании HCO_3 6,57 мг-экв/л.

Физико-механические свойства грунтов

В результате анализа пространственной изменчивости частных показателей физико-механических свойств грунтов до глубины 10,0 м, определенных лабораторными методами с учетом данных о геологическом строении и

литологических особенностях грунтов в сфере воздействия проектируемого строительства выделены следующие инженерно-геологические слои:

ИГС – 1 (dQIII-II) - Суглинок тяжелый пылеватый полутвердый просадочный, при водонасыщении тугопластичный незасоленный, мощностью 3,2 м;

ИГС – 2 (dQIII-II) - Суглинок тяжелый пылеватый полутвердый непросадочный, мощностью 5,9-6,0 м.

Элювиальные грунты

С поверхности залегает почвенно-гумусированный комплекс (eQ_{IV}) в интервале глубин от 0,8 м до 0,9 м: суглинок черный, маловлажный, полутвердый до 0,6 м, далее суглинок темно-коричневый, маловлажный, полутвердый.

Почвенно-растительный слой не рекомендуется использовать в качестве естественного основания, рекомендуется прорезка его на всю мощность, либо замещение.

Просадочные грунты

При бурении были вскрыты просадочные грунты с глубины 0,8-0,9 м до 4,0-4,1 м, вскрыты на участке изысканий повсеместно. Вскрытая мощность просадочной толщи составляет 3,2 м.

Просадка грунтов от собственного веса при замачивании отсутствует.

Тип грунтов по просадочности – I (первый).

Подтопление

При бурении скважин в сентябре 2022 года грунтовые воды установились на глубине 7,5-7,7 м (абс. отм. 89,28-89,35 м).

Амплитуда сезонного колебания уровня грунтовых вод 1,5-1,8

В период максимальных уровней грунтовых вод (апрель-май) подземные воды могут подниматься до глубины 6,0 м. Таким образом, при глубине заложения фундаментов ниже 6,0 м (абс. отм. 90,78 м) фундаменты будут подтоплены, этот факт необходимо учесть при проектировании.

Данная амплитуда (1,5 м) приведена для ординарных по водности лет. В водообильные годы и в максимумы солнечной активности эта амплитуда может достигать 1,8 м. Соответственно, в экстремальные по водности годы уровень грунтовых вод может подниматься до глубины 5,7 м.

Сейсмичность

Сейсмичность изучаемого района принята по данным нормируемого пункта (г. Ростов-на-Дону) согласно СП 14.13330.2018 по картам ОСР-2015 А составляет 6 баллов, по карте В - 6 баллов, по карте С – 7 баллов.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам согласно т. 5.1 СП 14.13330.2018 для грунтов ИГС-1,2 - II (вторая).

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

2.1. Современное положение

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в южной части территории п. Щепкин.

Территория проектирования представляет собой совокупность земельных участков 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9197, 61:02:0600006:9196, 61:02:0000000:7464, 61:02:0600006:8326, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9216, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9218, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805 общей площадью 77486 м².

Территория благоприятна для строительства.

Участок имеет выгодное географическое положение, имеет прямое транспортное сообщение с областным центром г. Ростовом-на-Дону, Новочеркасском и Аксаем.

2.2. Зоны с особыми условиями использования

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки расположена полностью или частично в границах следующих зон с особыми условиями использования:

1) Территория полностью расположена в границах зоны с особыми условиями использования: приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (Подзона № 6) — реестровый номер 61:02-6.733, в границах которой в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018 г. запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

2) Территория полностью расположена в границах зоны с особыми условиями использования: приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный), подзоны не установлены. Получено заключение войсковой части от 25.10.2022 г. № 77/418/698 согласно которому в границах проекта планировки максимальная абсолютная высота в наивысшей точке объектов строительства не превышающая 200 м, как препятствие не оказывает влияния на безопасность полетов на аэродроме Ростов-на-Дону (Центральный).

3) В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположен кабель связи. Кабель связи расположен в границах земельного участка 61:02:0600006:7108, соответственно земельный участок частично расположен в границах охранной зоны кабеля связи. Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 года № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» установлен режим использования территории в границах охранной зоны:

- частью III установлены особенности производства работ в пределах охранных зон линий связи и линий радиофикации;
- частью IV установлены права и обязанности юридических и физических лиц,

ведущих хозяйственную деятельность в охранных зонах линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации;

- частью V установлена ответственность за повреждение линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации.

4) Территория частично расположена в границах охранной зоны газопровода среднего и низкого давления от п. Щепкин до СНТ «Содружество», расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, Щепкинское сельское поселение (реестровый номер 61:02-6.194). Правила охраны газораспределительных сетей утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878.

5) Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, частично расположена в границах придорожных полос автомобильных дорог. Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального и муниципального значения установлен постановлением Правительства Ростовской области от 26.07.2012 №618:

- придорожная полоса автомобильной дороги «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин — г. Ростов-на-Дону» шириной 50 м. Ширина придорожной полосы принята в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 26.07.2012 №618 от границы полосы отвода как для автомобильной дороги третьей категории;

- придорожная полоса автомобильной дороги «Северный обход г. Ростова-на-Дону» на участке п. 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». Границы придорожной полосы данной автомобильной дороги отображены в соответствии с материалами проекта планировки и проекта 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», утвержденного постановлением Правительства Ростовской области от 05.11.2019 №769.

2.3. Сведения о градостроительном регламенте, установленном правилами землепользования и застройки в отношении территории проекта планировки

В соответствии с правилами землепользования и застройки Щепкинского поселения территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, относится к территориальной зоне П-2/15 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности», в границах которой установлен градостроительный регламент следующего содержания:

«Зона П-2/15 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 100 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-2/15.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.0	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.1	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управлеченческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.3.	Рынки	Объекты капитального строительства, сооружения, нестационарные торговые объекты, предназначенные для организации постоянной или	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных

		временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.	этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
3.9	Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в

		использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
1.7	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас	Максимальная/минимальная площадь земельного участка - не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота сооружений от

		<p>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.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20</p>	<p>уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	<p>Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируются. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка 1м.</p>
6.0	Производственная деятельность	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 21%.</p>
6.1	Недропользование	<p>Осуществление геологических изысканий;</p> <p>добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 28%.</p> <p>Минимальные отступы от границ</p>

		сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	соседнего участка не нормируются.
6.2	Тяжелая промышленность	Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.	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 – 22%. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	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 – 50%. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.3	Легкая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	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 не нормируются.
6.3.1	Фармацевтическая	Объекты капитального	Минимальная/максимальная площадь

	промышленность	строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.	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 – 32%. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.4	Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.	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 не нормируются.
6.5	Нефтехимическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	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 – 28%. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.6	Строительная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	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 – 27%. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.7	Энергетика	Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры

		обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золовтвалов, гидротехнических сооружений); объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	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 не нормируются.
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются. Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, антенных полей, за исключение линейных объектов, градостроительный регламент распространяется на земельный участок, образованный на расстоянии не менее 30 метров от границ земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и ведения садоводства.
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 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	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 не нормируются.

6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	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 не нормируются.
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	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 не нормируются.
6.12	Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	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 не нормируются.
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования	Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.

		включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Максимальная/ минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.

7.2	Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	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. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	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. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	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. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.

7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	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. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 и не включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодом 6.8	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.

			Минимальные отступы от границ соседнего участка 1 м.
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	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. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – не нормируется (кроме земельных участков, образуемых из состава земельных участков, находящихся в частной собственности); максимальная ширина земельных участков не нормируется. При образовании земельного участка из состава земельных участков, находящихся в частной собственности, предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков – 15 метров; максимальная ширина земельных участков не нормируется. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.

		конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	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. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	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 – не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.3.3	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	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 – 50 %. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.3.4	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных

			<p>участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
--	--	--	---

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20 настоящих Правил.»

В соответствии с генеральным планом Щепкинского сельского поселения территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, относится к функциональной зоне — Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. В границах данной зоны генеральным планом предусматривается размещение промышленных предприятий, требующие установления санитарно-защитных зон; коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и сопутствующих объектов коммерческого назначения, предусматривается размещение сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования. Размещение улиц и дорог, уличного озеленения, объектов капитального строительства, относящихся к обслуживанию транспортной инфраструктуры, размещение объектов внешнего транспорта, в т.ч. полосы отвода автомобильных дорог, а также объекты инфраструктуры обеспечения движения и т.п. Размещение объектов инженерного обеспечения, в т.ч. коридоров пропуска коммуникаций.

2.4. Обеспеченность территории объектами инженерной инфраструктуры.

Существующие сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения на проектируемой территории отсутствуют.

В соответствии с техническими условиями № 61-1-20-00503117 электроснабжение земельного участка 61:02:0600006:6671 планируется осуществлять от проектируемой на границе земельного участка опоры ЛЭП 0,4 кВ новой ТП 10/0,4 кВ по ВЛ 10 кВ №1208 от ПС 110/10 кВ АС-12, с максимальной мощностью в данной точке 150 кВт. Источником питания является ПС 110/10 кВ АС-12. Планируется осуществить строительство ЛЭП от опоры №1/55 ВЛ 10кВ №1208 от ПС 110/10 кВ АС-12 до проектируемой ТП 10/0,4 кВ. Планируется строительство ЛЭП 0,4 кВ от РУ 0,4 кВ проектируемой ТП 10/0,4 кВ №1208 от ПС 110/10 кВ АС-12 до границы земельного участка 61:02:0600006:6671.

В соответствии с техническими условиями № 61-1-22-00662183 электроснабжение земельного участка 61:02:0600006:7804 планируется осуществлять от проектируемой на границе земельного участка опоры ЛЭП 0,4 кВ от РУ-0,4 кВ новой ТП 10/0,4 кВ по проектируемой ВЛ 10 кВ от опоры №1/42 ВЛ 10 кВ №1208 ПС 110/10 кВ АС-12, максимальная мощность в данной точке присоединения 50 (кВт). Источником питания является ПС 110/10 кВ АС-12. Планируется выполнить строительство ЛЭП 10 кВ от опоры №1/42 ВЛ 10кВ №1208 ПС 110/10 кВ АС-12 до проектируемой ТП 10/0,4 кВ. Планируется выполнить строительство ЛЭП 0,4 кВ от РУ 0,4 кВ проектируемой ТП 10/0,4 кВ по ВЛ 10 кВ №1208 от ПС 110/10 кВ АС-12, до границы земельного участка 61:02:0600006:7804.

В соответствии с техническими условиями № 61-1-21-00577701 электроснабжение земельного участка 61:02:0600006:7160 планируется осуществлять от проектируемой на границе земельного участка опоры ЛЭП 0,4 кВ новой ТП 10/0,4 кВ по Вл 10 кВ №1208 от ПС 110/10 кВ АС-12, максимальная мощность в данной точке присоединения 150 (кВт). Источником питания является ПС 110/10 кВ АС-12. Планируется выполнить строительство ЛЭП 10 кВ от опоры №1/45 ВЛ 10кВ №1208 от ПС 110/10 кВ АС-12 до новой ТП 10/0,4 кВ. Планируется выполнить строительство ЛЭП 0,4 кВ от РУ 0,4 кВ проектируемой ТП 10/0,4 кВ по ВЛ 10 кВ №1208 от ПС 110/10 кВ АС-12, до границы земельного участка 61:02:0600006:7160.

В западной части проектируемую территорию пересекает в направлении и с севера на юг транзитный кабель связи (по территории земельного участка 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211), что накладывает ограничения на использования части территории в соответствии с нормативными документами, или требуется наличие документации о возможности и методах переноса данного кабеля, при согласовании с собственниками и заинтересованными лицами.

2.5. Комплексная оценка

Территория проекта планировки даже с учетом наложения обременений на ее использование представляется весьма привлекательной для формирования зоны дорожного сервиса и объектов производственного, коммунально-складского

назначения, так как проектируемая территория находится на пересечении автомобильных дорог: автомобильной дороги «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин - г. Ростов-на-Дону 60 ОП РЗ 60К-77 и автомобильной дороги «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» 60 ОП РЗ 60К-5. Такое территориальное местоположение способствует для создания объектов производственно-складского назначения и сервисного обслуживания.

Планировка земельных участков для строительства коммунально-складских комплексов, производственных и комплексов дорожного сервиса обусловлено наличием следующих благоприятных факторов:

- выгодное географическое положение;
- благоприятная для строительства территория по природно-климатическим и инженерно-геологическим характеристикам;
- отсутствие природных ограничений и препятствий по использованию территории;
- обеспеченность территории развитой транспортной инфраструктурой;
- возможность обеспечения объекта инженерными коммуникациями.

Возможность обеспечения новой застройки инженерными коммуникациями будет осуществляться в соответствии с полученными техническими условиями собственником каждого участка в отдельности.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

В соответствии со схемой территориального планирования Ростовской области, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 09.11.2021 № 931, планируемые к размещению объекты регионального значения в границах подготовки проекта планировки территории отсутствуют.

В соответствии со схемой территориального планирования Аксайского района ростовской области (в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 22.06.2017 № 234) планируемые к размещению объекты местного значения в границах подготовки проекта планировки территории отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом Щепкинского сельского поселения, утвержденным Решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения от 25.02.2009 № 77, в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2022 № 116 планируемые к размещению объекты местного значения в границах подготовки проекта планировки территории отсутствуют.

4. Планировочные решения по территории (проектные решения)

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

В соответствии с генеральным планом Щепкинского сельского поселения, в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки,

предлагается размещение производственно-складских объектов, объектов сервисного обслуживания транспорта, площадок для стоянки автомобилей и хранения грузов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, территория расположена в территориальной зоне промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности.

Планировочная организация территории осуществлена следующим образом: сформирован квартал, для размещения объектов дорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов, которые необходимо объединить внутриквартальным проездом с привязкой к существующим и проектируемым дорогам в соответствии с положениями генерального плана, а также вновь разработанными и утвержденными документами территориального планирования. Размещение объектов строительства в согласно Техническим условиям Министерства транспорта Ростовской области должно осуществляться не ближе 30 м от края проезжей части проектируемой автомобильной дороги в рамках реализации объекта «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин — г. Ростов-на-Дону на участке км 4+700 — км 8+700, «Северный обход г. Ростова-на-Дону» на участке п. 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».

Проектом планировки определяются условия размещения объектов дорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских баз не более IV класса опасности исходя из соблюдения санитарно-технических правил и норм, обеспечивающих выполнение требований Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ. В соответствии с п. 3.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» размеры санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке – далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В соответствии с п. 4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Установление размеров санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учетом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

Проектом планировки предусматриваются условия размещения объектов дорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности с учетом выполнения требований по недопущению

расположения санитарно-защитной зоны на территорию существующей жилой застройки п. Щепкин. Таким образом, на этапе подготовки проектной документации для строительства планируемых объектов в соответствии с требованиями постановления Правительства от 16.02.2023 г. №87 в составе раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» необходимо привести информацию о параметрах санитарно-защитной зоны с учетом выполнения требования по недопущению расположения в ее границах жилой застройки: обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка с учетом технологических особенностей функционирования конкретного предприятия - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, проект санитарно-защитной зоны подготавливается на этапе разработки проектной документации на строительство объектов дорожного сервиса, производственных, коммунальных предприятий, складских баз не более IV класса опасности с учетом технологических особенностей функционирования каждого отдельного предприятия, размещение которого предусмотрено проектом планировки, в том числе учет в проекте санитарно-защитной зоны мероприятий по сокращению границ санитарно-защитной зоны.

Проектом планировки предусмотрено зонирование территорий земельных участков путем определения границ зон размещения предприятий IV и V класса опасности от границы земельного участка, предназначенного для размещения производственного объекта.

Организация транспортного и пешеходного движения предусмотрена от существующих и проектируемых автомобильных дорог в увязке с основными положениями генерального плана Щепкинского сельского поселения.

Проезды и пешеходные проходы (при необходимости) в производственной застройке к земельным участкам осуществляются от планируемых съездов с автомобильной дороги автомобильная дорога «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин - г. Ростов-на-Дону» 60 ОП РЗ 60К-77, которые запроектированы с возможностью двустороннего движения легкового, грузового и спецтранспорта, с шириной проезжей части равной 7,0 м:

- от планируемого съезда №1 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9197, 61:02:0600006:9196, 61:02:0600006:8369, 61:02:0000000:7464;

- от планируемого съезда №2 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9218;

- от планируемого съезда №3 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:7106;

- от планируемого съезда №4 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805;

- от планируемого съезда №5 обеспечивается транспортная доступность земельных участков 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106;

- от планируемого съезда №6 обеспечивается транспортная доступность

земельных участков 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805.

Схема пешеходной (при необходимости) и транспортной доступности указанных выше земельных участков по внутриквартальным проездам от планируемых съездов разрабатывается собственниками данных земельных участков совместно, по договоренности, с учетом особенностей размещения планируемой застройки в границах земельных участков, обеспечения технологических процессов функционирования планируемых объектов. Размещение внутриквартальных проездов к конкретным земельным участкам от планируемых съездов осуществляется собственниками на условиях сервитута, устанавливаемого в соответствии с положениями статьи 274 Гражданского кодекса РФ.

Движение пешеходов на внутренних путях движения в границах земельных участков должно быть обеспечено в рамках реализации проектов благоустройства территории земельных участков. Тротуары должны предусматриваться нормативной шириной с учетом требований по обеспечению беспрепятственного движения по ним маломобильных групп населения по требованиям СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

Размещение внутриквартальных проездов в границах земельных участков должно предусматриваться в рамках реализации проектов застройки земельных участков, с учетом обеспечения функционирования общей схемы транспортного движения для земельных участков от планируемых съездов. Создание проезжих частей предусматривается с асфальтобетонным покрытием, с устройством продольного водоотведения в места понижения рельефа при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации в части выполнения природоохранных мероприятий по предварительной очистке дождевых вод (при необходимости).

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости в соответствии с требованиями СП 396.1325800.2018.

Территории проездов должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями.

Парковки для постоянного хранения автомобильного транспорта размещать на территории земельных участков.

Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (МГН).

В целях создания комфортной среды для маломобильных групп населения (далее – МГН) предусмотреть безопасность путей движения и мест обслуживания.

Предусмотреть удобные пешеходные связи внутри проектируемой территории. Ширина пешеходных путей движения на территории принята не менее 1,8 м, т. е. с учетом габаритов кресел-колясок МГН, при этом продольный уклон тротуаров, как правило, не превышает 5 %.

На последующих стадиях проектирования необходимо предусматривать поперечный уклон 1 – 2 %, высоту бордюров пешеходных путей – не менее 0,05 м, высоту бортового камня в местах пересечения тротуаров с проездами, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения – с

превышением не более 0,04 м.

Инженерное обеспечение объектов застройки на проектируемой территории осуществляется за счет подключения к существующим инженерным коммуникациям. Расчет потребления ресурсов, необходимых для функционирования размещаемых объектов, на основании их специфики, предлагается выполнить на последующих стадиях проектирования. Технические условия к сетям водо-, газо-, электроснабжения, водоотведения возможно будет получить после уточнения типологии объектов.

Выполнение всех технических условий осуществляется в границах земельных участков. Общие объекты инженерно-технического обеспечения для всех земельных участков проектом планировки не предусмотрены.

Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В границах проектируемой территории выделены следующие зоны, входящие в состав производственно-коммунального квартала:

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка, попадающего в границу зоны планируемого размещения	Обозначение границы зоны планируемого размещения	Площадь	Вид разрешенного использования по проекту планировки	Параметры застройки		
					Наименование	Параметр	
Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства:							
1.	61:02:0600006:6666	:6666/1	1357 м ² , в том числе:	Магазины. Код 4.4	Плотность застройки	не нормируется	
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется	
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках	
			884 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная/минимальная площадь земельных участков	не нормируется	
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются	
					Максимальное количество надземных этажей зданий	не нормируется	
2.	61:02:0600006:9167	:9167/1	1056 м ² , в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется	
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м	
			1056 м ² для размещения объектов не		Плотность застройки	не нормируется	
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется	

			более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
3.	61:02:0600006:9197	:9197/1	638 м ² , в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			638 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
4.	61:02:0600006:9196	:9196/1	638 м ² , в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			225 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного	не нормируется

					участка	
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
5.	61:02:0000000:7464	: 7464/1	1395 м ² , в том числе: 1395 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
6.	61:02:0600006:8326	:8326/1	766 м ² , в том числе: 766 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
7.	61:02:0600006:9211	:9211/1	764 м ² , в том числе: 764 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются

					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
8.	61:02:0600006:9211	:9211/2	<p>374 м², в том числе:</p> <p>374 м² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03</p>	<p>Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1</p>	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
9.	61:02:0600006:9212	:9212/1	<p>1089 м², в том числе:</p> <p>418 м², для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03</p> <p>671 м² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03</p>	<p>Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1</p>	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
10.	61:02:0600006:9215	:9215/1	<p>1404 м², в том числе:</p> <p>1404 м² для размещения объектов не более IV класса</p>	<p>Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1</p>	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений,	не более 200 м в абсолютных

			опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		сооружений от уровня земли	отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
11.	61:02:0600006:9217	:9217/1	3586 м ² , в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			205 м ² для размещения объектов не относящихся к классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
			3340 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
			41 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
12.	61:02:0600006:9218	:9218/1	1521 м ² , в том числе:	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
			1521 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный про-	не нормируется

					центр застройки в границах земельного участка	
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
13.	61:02:0600006:7106	:7106/1	35661 м ² , в том числе:	Склады. Код 6.9	Плотность застройки	не нормируется
			1043 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
			17356 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
			17262 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальный процент застройки	21%
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	не нормируются
14.	61:02:0600006:7800	:7800/1	2702 м ² , в том числе:	Склады. Код 6.9	Плотность застройки	не нормируется
			832 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
			1063 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
			807 м ² для размещения		Максимальная/ минимальная площадь	не нормируется

			объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		земельных участков	
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальный процент застройки	21%
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	не нормируются
15.	61:02:0600006:7801	:7801/1	1281 м ² , в том числе: 1037 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 244 м ² для размещения объектов не более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
16.	61:02:0600006:8106	:8106/1	3573 м ² , в том числе: 173 м ² для размещения объектов не относящихся с классом опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 3335 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 65 м ² для размещения объектов не	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
					Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется

			более IV класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
17.	61:02:0600006:7804	:7804/1	1906 м ² , в том числе: 272 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	Плотность застройки	не нормируется
			1634 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	1 м.
18.	61:02:0600006:7805	:7805/1	825 м ² , в том числе: 355 м ² для размещения объектов не относящихся с классам опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03	Склады Код 6.9	Плотность застройки	не нормируется
			470 м ² для размещения объектов не более V класса опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03		Максимальная площадь планируемых ОКС	не нормируется
					Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли	не более 200 м в абсолютных отметках
					Максимальная/ минимальная площадь земельных участков	не нормируется
					Предельные линейные размеры земельных участков	не нормируются
					Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не нормируется
					Минимальный про-	21%

					центр застройки	
					Минимальные отступы от границ соседнего участка	не нормируются

Проектом планировки территории устанавливается красная линия по участкам: 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805.

Перечень координат характерных точек (система координат МСК-61, зона-2) красной линии приведен в таблице №2

Таблица №2

№ точки	Координата Х, м	Координата Y, м
1	438823.29	2210883.89
2	438800.24	2210738.31
3	438789.80	2210672.40
4	438783.89	2210635.04
5	438777.95	2210597.53
6	438774.39	2210575.02
7	438768.13	2210535.51
8	438758.56	2210475.04
9	438607.75	2210231.97
10	438570.72	2210172.28
11	438557.80	2210151.45
12	438553.56	2210144.62
13	438505.02	2210066.38
14	438477.27	2210021.65
15	438460.18	2209994.11
Протяженность, 980 м.п.		

Водоснабжение, водоотведение.

Условия водоснабжения и водоотведения данной территории определяются получением технических условий на присоединение к существующим сетям. Технические условия получаются собственником каждого земельного участка в отдельности. В случае отсутствия возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения, подачу воды на хозяйственно-бытовые нужды предприятия необходимо осуществлять привозным способом, в том числе для обеспечения питьевых нужд работающих на предприятиях людей осуществлять привоз бутилированной воды. Подвоз воды должен осуществляться регулярно, в соответствии с проектными потребностями водопотребления.

Для хозяйственно-бытовых стоков, возможно использовать локальные системы глубокой биологической очистки модульного типа заводской готовности, расположенные на территории предприятий. Точное расположение оборудования и наличие модулей будет уточнено рабочим проектом на водоотведение. Очистку ливневых стоков предлагается осуществлять на локальных очистных сооружениях

ливневых стоков, размещаемых на территории предприятий.

Теплоснабжение.

Объемы и вид теплоснабжения размещаемых объектов будут определены на следующих стадиях проектирования индивидуально для каждого земельного участка.

Электроснабжение.

Для осуществления технологического присоединения необходимо подать заявку в Аксайский РЭС для получения технических условий на присоединение к электрическим сетям.

Наружное освещение территории и внутренней сети проездов и проходов в границах земельных участков предусмотреть светильниками с энергосберегающими лампами на металлических или железобетонных опорах с кабельной подводкой питания. Управление наружным освещением предусмотреть централизованным из трансформаторной подстанции. Прокладку кабелей осуществлять в соответствии с проектными решениями на строительство сетей электроснабжения, с соблюдением действующих норм и правил. В местах пересечений с автомобильными дорогами и коммуникациями должна быть предусмотрена соответствующая защита кабельных линий с соблюдением габаритов пересечений согласно требованиям ПУЭ.

На последующих стадиях проектирования необходимо учитывать применение малоэнергоёмкого оборудования и технологий в комплексе с мероприятиями по рациональному использованию электроэнергии. Технические условия получаются собственником каждого земельного участка в отдельности.

Сети связи.

Для телефонизации планируемой застройки необходимо строительство оптико-волоконной линии связи с подключением к существующим сетям. Проект телефонизации возможно выполнить после получения технических условий на присоединение. Технические условия получаются собственником каждого земельного участка в отдельности.

Газоснабжение.

Условия газификации данной территории определяются получением технических условий на присоединение к существующим сетям. Технические условия получаются собственником каждого земельного участка в отдельности. Диаметры газопроводов среднего и низкого давления и тип ГРП, а также объем потребления будут рассчитаны при выполнении рабочего проекта на газификацию.

В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов. Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности сетей.

5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Учитывая рекомендации СП 42.13330.2016, в целях благоустройства проектируемой территории предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства сети водостоков.

Подсыпку территории осуществлять при необходимости создания уклона для ливневых вод. Вертикальной планировкой решается вопрос создания оптимально нормативных условий для трасс проездов, тротуаров, исключения подтопления зданий и сооружений на проектируемой территории.

Комплекс мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории подлежит уточнению при последующих стадиях проектирования.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

Аварии на производственных объектах

Способ защиты при авариях на производственных объектах - срочная эвакуация. Население, рабочие, служащие, своевременно предупрежденные о грозящей опасности по системе оповещения ГО, пешим порядком, или используя наземный транспорт, покидают территорию предприятия.

Определенное время, даже без вентиляции, используя внутренний объем помещений, люди находятся в безопасности. Допустимое время пребывания укрываемых будет зависеть от степени заполнения помещения людьми - от 1,5 до 3-х часов. За это время наземная обстановка под влиянием метеорологических условий стабилизируется и укрываемые люди смогут покинуть здание.

Достаточно эффективным способом защиты при невозможности воспользоваться предыдущим, может оказаться укрытие в помещениях, достаточным образом герметизированных от проникновения наружного воздуха.

При достаточной герметизации входных дверей, оконных переплетов и вентиляционных отверстий в помещениях верхних этажей долгое время можно находиться в безопасности. Герметичность же можно создавать путем уплотнения мокрыми подручными материалами и постоянным их увлажнением.

Аварии на сетях инженерной инфраструктуры

Потенциальную опасность возникновения чрезвычайных ситуаций создают подземные инженерные сети и сооружения.

В целях устранения чрезвычайной ситуации, связанной с аварией на сетях инженерной инфраструктуры, необходимо соблюдение установленного законодательством РФ режима содержания охранных и санитарно-защитных зон коммуникаций.

Чрезвычайные ситуации, связанные с природными условиями.

Источниками природных чрезвычайных ситуаций могут быть природные явления или процессы, причинами которых могут быть: сильный ветер, гроза,

сильные осадки, морозы.

Наиболее опасными в данном районе могут быть явления, связанные с метеоусловиями - грозы, сильные морозы, ливни с интенсивностью 30 мм/час и более, снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа, град с диаметром частиц более 20 мм, гололед с толщиной отложений более 20 мм, сильные ветры со скоростью более 20 м/с.

Метеоусловия, перечисленные выше, при определенных условиях представляют опасность для жизни и здоровья населения, могут нанести ущерб зданиям, инженерным сетям, поэтому необходимо предусматривать технические мероприятия, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений:

- ливневые дожди. Затопление территории и подтопление фундаментов предотвращается сплошным водонепроницаемым асфальтовым покрытием и планировкой территории со сбором воды в приемные колодцы ливневой канализации;

- ветровые нагрузки. Прочность и устойчивость конструктивных элементов соответствуют требованиям СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия» с учетом ветровых нагрузок;

- снегопады. Прочность покрытий рассчитана на восприятие нагрузок, превышающих снеговые нагрузки, установленные в СНиП 2.01.07-85;

- сильные морозы. Теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкции теплоизоляции подземных коммуникаций соответствуют СНиП 2.01-82 «Строительная климатология и геофизика» для климатического пояса, соответствующего условиям региона;

- грозовые разряды. Здания обеспечиваются системой молниезащиты в соответствии с требованиями РД 34.21.122-87.

Все эти мероприятия предусмотрены на дальнейших стадиях реализации проекта.

Потенциальная опасность чрезвычайных ситуаций заложена в гидрогеологических условиях оснований зданий и сооружений.

В целях предупреждения и снижения геологического и геохимического риска необходимы инженерно-геологические изыскания оснований под фундаменты и выполнение мероприятий, предусмотренных требованиями СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территории, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» и СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затоплений и подтоплений».

Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Для наружного пожаротушения зданий необходимо предусмотреть в границах территории каждого земельного участка пожарные резервуары и пожарные гидранты, обеспечивающие тушение пожара в течении расчетного времени, определенного проектом застройки территории. Объем резервуаров, места их размещения в границах земельных участков уточняются при подготовке проектов застройки. Забор из резервуаров и подачу ее к очагу пожара предлагается пожарным мотопомпами, объем резервуаров и производительность помп будут уточняться на следующих этапах проектирования.

Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями на

территориях предприятий при осуществлении застройки земельных участков необходимо предусматривать в соответствии с СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Проектом планировки предусматривается комплекс мер по организации системы зеленых насаждений в границах земельных участков на этапе подготовки проектов их благоустройства, которые необходимы для улучшения микроклиматических условий, снижения уровня солнечной радиации, снижения общего шумового фона, уменьшение количества пыли и повышение относительной влажности воздуха.

Озеленение должно предусматриваться в составе целостной и непрерывной системы озелененных пространств.

Благоустройство и озеленение планируемой территории должно включать в себя рядовые посадки деревьев лиственных и хвойных пород, а также посадки декоративного кустарника, как в живой изгороди.

Подбор растений, их размещение в плане, типы и схемы посадок следует назначать в соответствии с почвенно-климатическими условиями и СНиП III-10-75 «Благоустройство» на стадии рабочего проекта.

Санитарная очистка территории.

Санитарная очистка территории будет осуществляться сбором твердого мусора в мусоросборники, устанавливаемые на территориях предприятий в огражденных контейнерных площадках с водонепроницаемым покрытием, в границах каждого отдельного земельного участка, с вывозом ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на полигон твердых коммунальных отходов.

Контейнерные площадки выполняются с твердым покрытием, с освещением, и обеспечены условиями для стока поверхностных вод.

Уклон устраивается по площадке в сторону проезжей части не менее 0,02%. Контейнеры располагаются на расстоянии 1 м от ограждения и друг от друга на расстоянии 0,35 м.

Сбор и вывоз ТБО осуществляется специализированным лицензированным предприятием с использованием спецтехники.

Рекомендуется организовать на проектируемой территории предприятий в границах земельных участков планово-регулярную механизированную уборку усовершенствованных покрытий в летнее и зимнее время. Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленых зон с последующим вывозом отходов и смета на полигон.

Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирование, борьбу с гололедом, предотвращение снежно-ледяных образований. В качестве основного технологического приема утилизации снега принято размещение его на обочинах проезжих частей улиц.

Согласно концепции обращения с твердыми отходами в Российской Федерации предусматривается открытие пунктов приема вторичного сырья с целью получения вторичных ресурсов и сокращения объемов обезвреживаемых отходов.

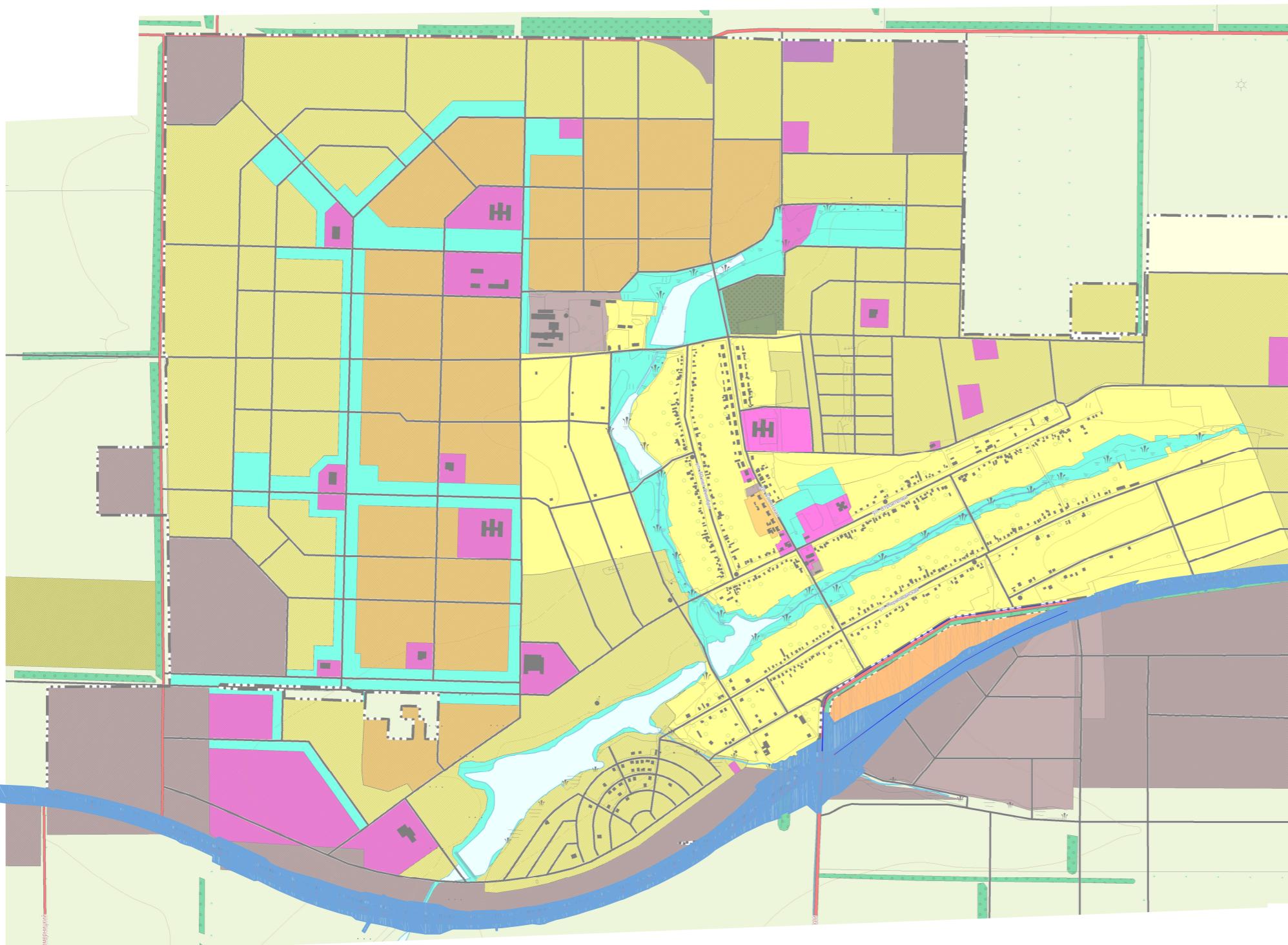
7. Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории планируется в одну очередь.

8. Приложения к материалам по обоснованию проекта планировки

1. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации (22-45-01-ИГДИ).
2. Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации (426-2022-ИГИ).
3. Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 61-1-20-00503117.
4. Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 61-1-22-00662183.
5. Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 61-1-21-00577701.
6. Технические условия Министерства транспорта Ростовской области.
7. Заключение от 25.10.2022 №77/418/698, выданное войсковой частью 41497.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Карта планировочной структуры территории поселения, М 1:20000



Условные обозначения:

Границы существующих элементов планировочной структуры:

Элемент планировочной структуры - территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта (автомобильная дорога регионального значения)

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

Элемент планировочной структуры - квартал

Элемент планировочной структуры - территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта (автомобильная дорога регионального значения)

Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Агеев Р.В.					МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	ППТ	
Проверил	Агеев Р.В.						1	
						Карта планировочной структуры территорий поселения, М 1:20000		
						Щепкинское сельское поселение Аксайского района Ростовской области		

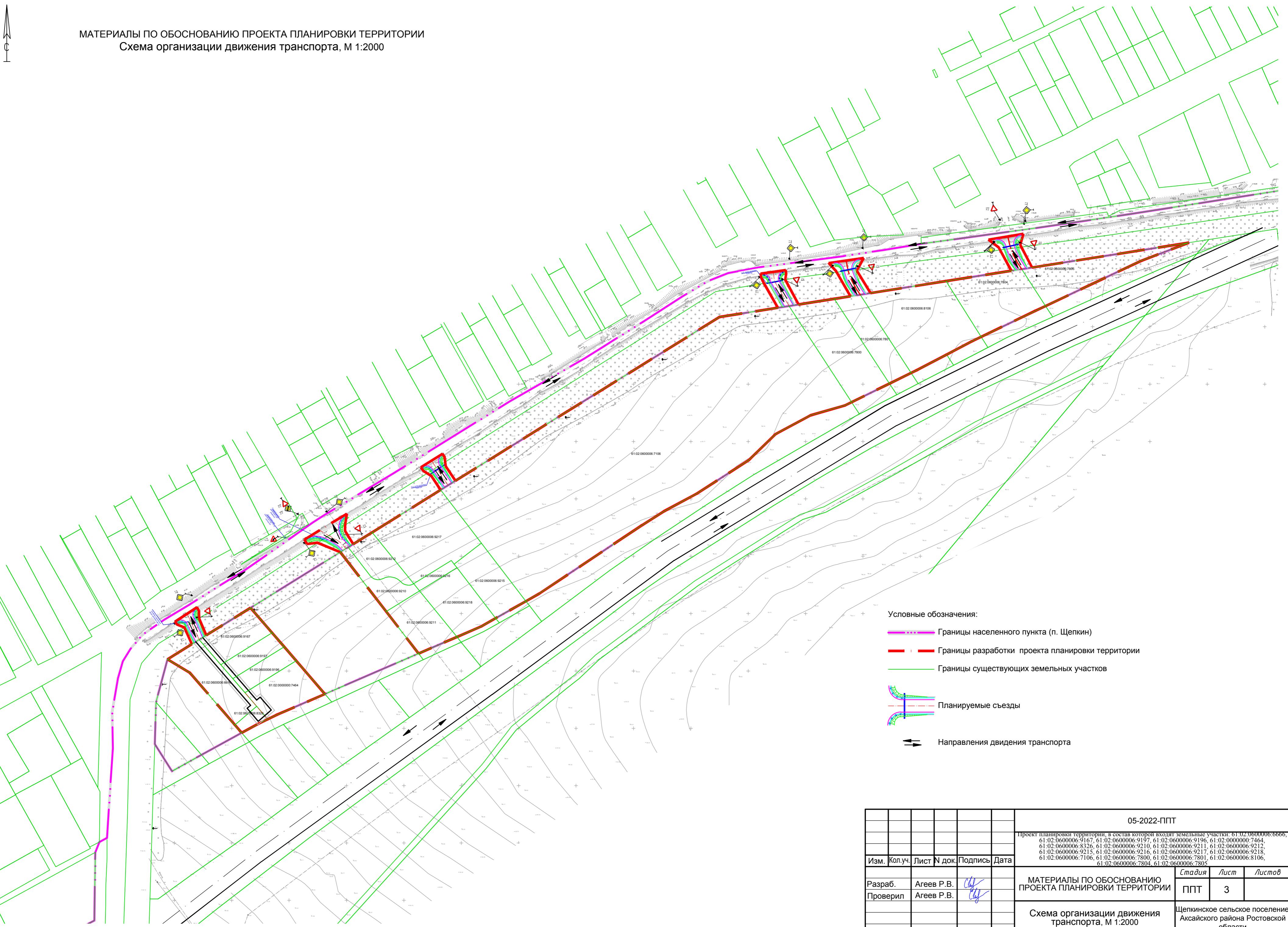
05-2022-ППТ

Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки: 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9196, 61:02:0600000:7464, 61:02:0600006:8326, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9216, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9218, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН, М 1:2000



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Схема организации движения транспорта, М 1:2000



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, М 1:2000

Условные обозначения:

- Границы населенного пункта (п. Щепкин)
- Границы разработки проекта планировки территории
- Границы существующих земельных участков
- Зоны с особыми условиями использования

Придорожная полоса

Охранные зоны:

- Газопровода (оранжевый)
- ЛЭП (красный)
- Линии связи (фиолетовый)

* Приэздромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону" Северный (Подзона № 6)
* Приэздромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный), подзоны не установлены

05-2022-ППТ

Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки: 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9196, 61:02:0600006:9197, 61:02:0600006:7464, 61:02:0600006:8326, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9216, 61:02:0600006:9218, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805

Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док	Подпись	Дата
Разраб.	Агеев Р.В.	<i>Р.В.</i>			
Проверил	Агеев Р.В.	<i>Р.В.</i>			

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАННИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Стадия ППТ **Лист** 4 **Листов**

Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с

Щепкинское сельское поселение
Аксайского района Ростовской

					05-2022-ППТ
					Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки: 61:02:0600006:6666, 61:02:0600006:9167, 61:02:0600006:9197, 61:02:0600006:9196, 61:02:0000000:7464, 61:02:0600006:8326, 61:02:0600006:9210, 61:02:0600006:9211, 61:02:0600006:9212, 61:02:0600006:9215, 61:02:0600006:9216, 61:02:0600006:9217, 61:02:0600006:9218, 61:02:0600006:7106, 61:02:0600006:7800, 61:02:0600006:7801, 61:02:0600006:8106, 61:02:0600006:7804, 61:02:0600006:7805
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата
Разраб.	Агеев Р.В.				
Проверил	Агеев Р.В.				