

**ООО «Архитектура и градостроительство»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,  
в состав которой входит земельный участок с  
кадастровым номером 61:02:0600005:13609**

**Проект планировки территории.**

**Основная часть**

**71-2023-ПП1**

**Том 1**

**Директор**

**Войнова Т.Г.**

**Архитектор**

**Мазина М.А.**

**г. Аксай  
2023 г.**

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	71-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	71-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>71-2023-ПП1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>71-2023-ПП1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>71-2023-ПП1.ПЗ</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Положение о характеристиках планируемого развития территории и положение об очередности планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	<b>71-2023-ПП1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж планировки территории		

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ и с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для изменения границ элемента планировочной структуры (включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:13609 в промышленную зону), установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

Проект планировки определяет характеристики планируемого развития территории с целью:

- изменения категории земель с «Земель сельскохозяйственного назначения» на «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:13609.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «ГеоСфера» в 2021 году в М 1:1000 и представленной на бумажном и электронном носителе.

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

Изменяемый элемент планировочной структуры расположен в Щепкинском сельском поселении Аксайского района Ростовской области и включает в себя территорию земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600005:13609, 61:02:0600005:13631, 61:02:0600005:13630.

Изменяемый элемент планировочной структуры граничит:

- с юга – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:13608;  
- запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:13608, 61:02:0600005:10157, ;

- с востока - соединительная автомобильная дорога общего пользования регионального значения от а/д "Северный обход г. Ростов-на-Дону" до автомобильной дороги "г. Ростов-на-Дону - сл. Родионово-Несветайская- г. Новошахтинск";

- с севера – существующий проезд с твердым покрытием.

Территория разработки проекта планировки расположена:

- в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6);

- в приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону «Центральный» (подзоны не установлены);

- в границах полосы воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Платов);

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

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

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

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

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

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

Климат континентальный, несколько смягченный близостью Азовского и Черного морей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

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

Проектом планировки территории не устанавливаются красные линии.

При этом в проекте отображены установленные ранее красные линии:

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

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

- Красные линии, установленные проектом внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:11036, утвержденным постановлением Администрации Аксайского района от 16.08.2022 № 776.

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны П-1/24 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности).

Зона П-1/24 выделена в целях обеспечения комплексного и устойчивого развития территории сельского поселения с учетом решений генерального плана и правовых условий формирования предприятий и производств в границах территориальной зоны с санитарно-защитной зоной не более 50 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

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

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

Ниже в таблице приведена выдержка из градостроительного регламента Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения для территориальной зоны

П-1 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности) и вида разрешенного использования земельного участка «Склады».

Код	Виды использования земельных участков	Виды объектов	Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные 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.

#### **Положение об очередности планируемого развития территории.**

Положения об очередности планируемого развития территории представляет



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

Для достижения устойчивого развития изменяемой промышленной зоны предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции существующих объектов, отраженные в табличной форме ниже.

<b>1-я очередь</b>	
<b>Этапы</b>	<b>Описание развития территории</b>
1 этап	Изменение категории земель
2 этап	Изменение вида разрешенного использования для земельного участка
3 этап	Разработка проектной документации для строительства, реконструкции существующих объектов
<b>2-я очередь</b>	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, реконструкция существующих объектов строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства

## **5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ**

Данным проектом не выделяются элементы планировочной структуры улично-дорожной сети, автомобильных дорог. Движение транспорта и пешеходов осуществляется по существующей улично-дорожной сети.

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

№	Наименование показателей	Единица	Современное	Расчетный
---	--------------------------	---------	-------------	-----------

Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав  
которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:13609

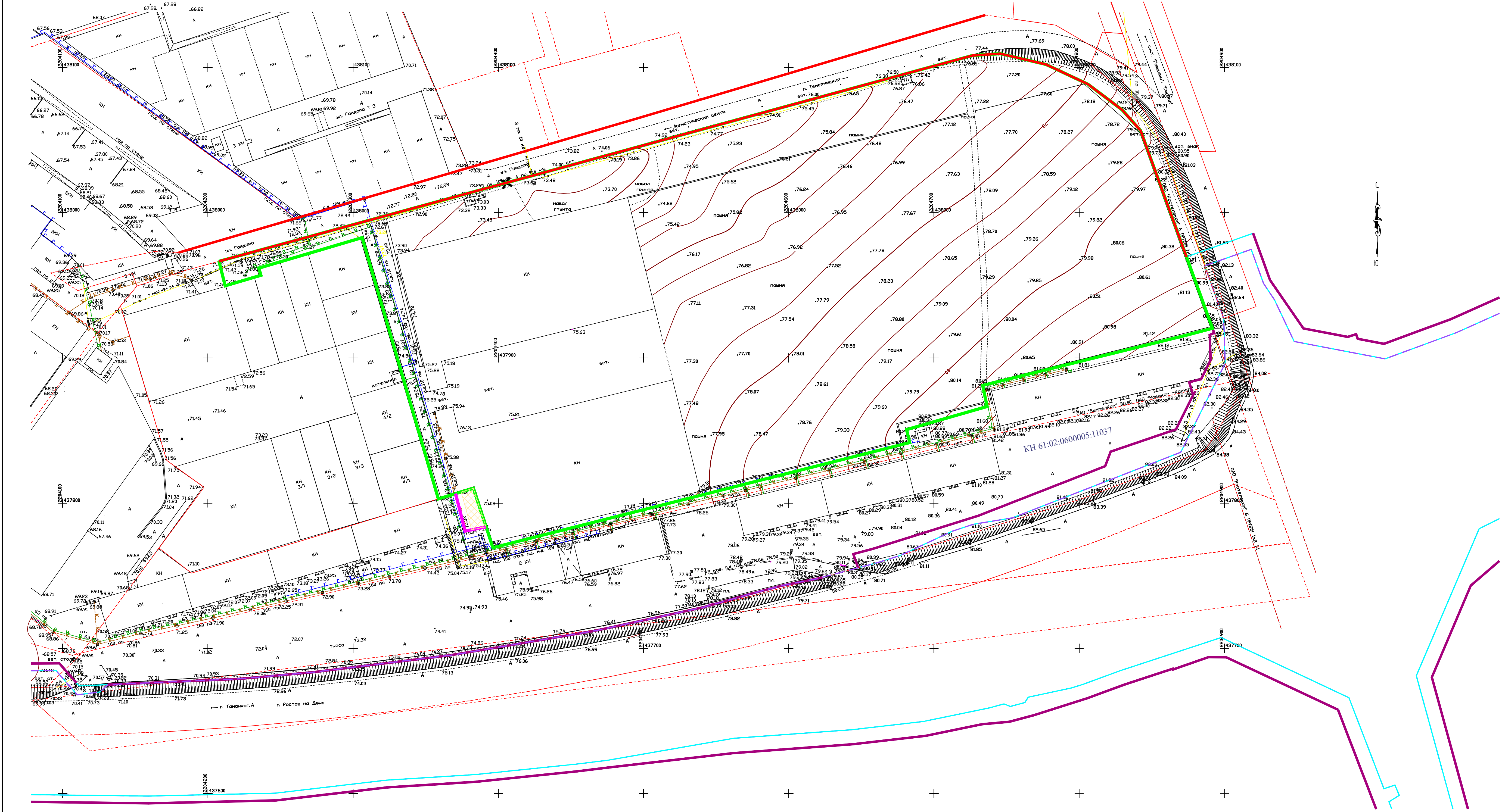
---

п/п		измерения	состояние	срок
1	Территория			
1.1.	Площадь элемента планировочной структуры – промышленной зоны	га	12,4699	12,5123



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Сущ. План.
- Граница элемента планировочной структуры - промышленная зона
  - Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
  - Красные линии, установленные проектом внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:11036, утвержденным постановлением Администрации Аксайского района от 16.08.2022 № 776
  - Красные линии, установленные "Проектом планировки и проектом межевания территории размещения линейного объекта «Реконструкция автомобильных дорог общего пользования регионального значения «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин - г. Ростов-на-Дону на участке км 4 + 700 - км 8 + 700, «Северный обход г.Ростова-на-Дону» на участке х. Щепкин - а/д «г. Ростов-на-Дону - с/п. Родионово-Несветайская -г. Новошахтинск» с подъездом к а/д «г. Ростов-на-Дону -п.у. КСП «Темриникское» в Аксайском и Мясниковском районах", утвержденном Постановлением Правительства Ростовской области № 769 от 05.11.2019 года
  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (склады не выше V класса опасности)
  - Граница полосы временного отвода земель автомобильной дороги Северный обход Ростова-на-Дону
  - Граница полосы постоянного отвода земель автомобильной дороги Северный обход Ростова-на-Дону



				71-2023-ИП11			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:11036			
Должность	ФИО	Подпись	Дата				
Директор	Войнова Т.Г.		01.2023				
				Проект планировки территории. Основная часть			
				III	1	1	1
Архитектор	Мамта М.А.		01.2023				
				Чертеж планировки территории. М 1:1000			
				ООО "Архитектура и градостроительство"			