

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	32-2022-ПП1	Том 1. Проект внесения изменений в проект планировки территории. Основная часть.	
2	32-2022-ПП2	Том 2. Проект внесения изменений в проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	32-2022-ПМ1	Том 3. Проект внесения изменений в проект межевания территории. Основная часть.	
4	32-2022-ПМ2	Том 4. Проект внесения изменений в проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Прим.
1	32-2022-ПМ1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	32-2022-ПМ1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	32-2022-ПМ1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом внесения изменений в проект планировки территории, в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории		
	5	Организация улично-дорожной сети		
	6	Инженерное обеспечение территории		
	7	Основные технико-экономические показатели проекта внесения изменений в проект планировки территории		
4	32-2022-ПМ1	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки территории (далее – проект) разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Подготовка проекта внесения изменений в проект планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

Проект разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в сентябре 2020 г. АМУП "Архитектура и градостроительство" в М 1:1000.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ЩЕПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом, расположена в северной части поселка Щепкин Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2077, 61:02:0600006:7134;
- с юга - земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:1946 и земли, государственная собственность на которые не разграничена;
- с востока – земли, государственная собственность на которые не разграничена - озелененная территория – территория жилой зоны, не менее 70% поверхности которой занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:2060 – улица Маршала Жукова п. Щепкин.

Проектируемая территория расположена:

- ЗОУИТ 61:02-6.733 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону" Северный" (Подзона № 6)»;
- в границах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены);

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

- частично в границах охранной зоны воздушной линии электропередач 0,4 кВ;
- частично в зоне минимальных расстояний от водопроводов до фундаментов зданий.

В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» до установления с первой по шестую подзон приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
- 3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 августа 2017 г. № 1055 «О федеральных органах исполнительной власти, уполномоченных на осуществление функций, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 4 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 4 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» в отношении аэродромов государственной авиации является Министерство обороны Российской Федерации.

В границах проектируемой территории планируется образовать 4 земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с действующим генеральным планом Щепкинского сельского поселения, в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 28.12.2021 № 38, территория проектирования расположена в черте населенного пункта п. Щепкин Аксайского района Ростовской области, в границах функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами. В границах жилых зон предусматривается размещение преимущественно жилья различного типа (индивидуальные жилые дома; блокированные; малоэтажные; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового назначения; объекты коммерческого назначения; культовые объекты; гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей.

Таким образом, разработка проекта осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана Щепкинского сельского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические характеристики приведены согласно СП 131.13330.2020 по ближайшему нормируемому населенному пункту г. Ростов на Дону, расположенному в непосредственной близости от пос. Щепкин Аксайского района.

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

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

устанавливается в первой половине мая, когда средняя суточная температура устойчиво переходит через 15°C. Средняя продолжительность безморозного периода 190 дней.

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.

Упругость водяного пара, содержащегося в воздухе, зависит от температуры воздуха. Наименьших значений она достигает зимой (4 5 мб). Наибольших летом (15 16 мб). Абсолютная влажность имеет годовой ход, соответствующий параллельному ходу температуры. Относительная влажность воздуха г. Ростове на Дону высокая. Среднегодовая влажность составляет 72 73%. Наиболее часто в атмосферном давлении города повторяется градация от 1000 до 1013 мб, с максимумом в конце весны и начале осени (84 82%).

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 III.

Снеговой район II.

Гололёдный район III.

Участок работ расположен в IV дорожно климатической зоне.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне существующей малоэтажной жилой застройки (Ж-1).

В границах проектируемой территории запланирована застройка объектами, характерными для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства». Зона существующей малоэтажной жилой застройки (Ж-1) выделена для обеспечения правовых условий развития существующих жилых районов из индивидуальных и блокированных жилых домов, квартирных малоэтажных жилых домов, жилых домов на участках для ведения личного подсобного хозяйства, а также объектов обслуживания жилой застройки.

Градостроительным регламентом данной территориальной зоны предусмотрен основной вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства». Характеристики объектов капитального строительства, характерных для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства» приведены в таблице № 1.

Таблица № 1.

виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м. Общая площадь индивидуального жилого дома должна составлять не менее 34

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

	<p>объекты недвижимости);</p> <p>выращивание сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</p>	<p>кв.м.</p> <p>Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые], ванны и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел.</p> <p>Высота помещений жилых комнат и кухни должна быть не менее 2,5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3 м, до вспомогательных строений – 1м.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (гаражи, бани, сараи), расположенных на соседнем участке не менее 6,0м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Площадь застройки участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для функционирования объекта.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться,

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

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 землепользования и застройки.

Согласно генеральному плану Щепкинского сельского поселения улицы и дороги местного значения, за счет которых предполагается осуществлять доступ к проектируемой территории, расположены с западной стороны.

Проектом предусматривается отмена красной линии квартала 4, утвержденной в составе проекта планировки зоны жилой застройки, утвержденного постановлением Администрации Щепкинского сельского поселения от 07.10.2013 № 480.

В целях отделения территории общего пользования - существующего элемента планировочной структуры – улично-дорожная сеть (улица Маршала Жукова), за счет которой планируется осуществлять доступ к образуемым земельным участкам, принимая во внимание действующую редакцию генерального плана Щепкинского сельского поселения, настоящим проектом устанавливается красная линия.

Перечень координат характерных точек устанавливаемой красной линий проектируемой территории приведен в таблице № 2.

Таблица № 2

№ точки	Координаты точек красной линии	
	X	Y
1	439925.23	2210262.08
2	439925.70	2210242.07
3	439897.64	2210242.38
4	439872.64	2210242.66
5	439847.64	2210242.94
6	439822.64	2210243.22
7	439797.64	2210243.50

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

8	439772.65	2210243.78
9	439742.65	2210244.11
10	439717.65	2210244.39
11	439687.65	2210244.72

Очередность планируемого развития территории предусмотрена в 2 этапа:

1. Проведение кадастровых работ (образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет) и заключение соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности;

2. Размещение объектов, характерных для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства».

5. ОРГАНИЗАЦИЯ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

Проектом не предусматривается проектирование улично-дорожной сети.

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется с западной стороны с ул. Маршала Жукова п. Щепкин.

Стоянки для хранения личного автомобильного транспорта разместить в пределах проектируемых земельных участков, исключая территории общего пользования.

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Так как образование земельных участков планируется осуществить в границах сложившейся, существующей жилой застройки инженерное обеспечение проектируемой территории не требуется.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2022 год	Расчетный срок на 2023 год
----------	--------------------------	----------------------	-----------------------------------------	----------------------------------

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2093, 61:02:0600006:2106, 61:02:0600006:2107, 61:02:0600006:1946, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, ул. Маршала Жукова

Территория				
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	0,4	0,4
1.2.	Территория под объекты, характерные для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства»	га	0,2	0,4
1.3.	Территория для размещения объектов улично-дорожной сети	га	–	–