

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории в
состав которой входит земельный участок с кадастровым номером
61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область,
Аксайский район,
п. Российский.

Проект планировки территории.
Основная часть.

8175-2023-ПП1
Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Манухин Н.Н.

г. Аксай
2023 г.

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	8175-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	8175-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	8175-2023-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	8175-2023-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	8175-2023-ПП1.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Большелогского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Инженерное обеспечение территории		
4	8175-2023-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертёж планировки территории		

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

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 внесения изменений в проект планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, характерных для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки, выполненной ООО «Архитектура и градостроительство» в июне 2023г в М 1:1000 и представленной на электронном носителе.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ БОЛЬШЕЛОГСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, проектирования расположена в п. Российский

Территория проектирования граничит:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:21744, 61:02:0600010:21745 для индивидуального жилищного строительства по ул. Лучезарная, ул. Медовая;
- с юга – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:19204, 61:02:0600010:19205 для индивидуального жилищного строительства по ул. Лучезарная, ул. Медовая.
- с востока – ул. Медовая;
- с запада – ул. Лучезарная.

Проектируемая территория полностью расположена в ЗОУИТ 61:00-6.1276

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6);

граница приаэродромной территории аэродрома "Ростов-на-Дону (Центральный)" (подзоны не установлены).

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в п. Российский Большелогского 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, подтопление в период 1% паводка.

Рельеф территории пологий, с понижением в южном направлении.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Параметры разрешенного использования земельных участков и предельные параметры земельных участков соответствуют требованиям, установленным градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Большелогского сельского поселения. На проектируемой территории планируется размещать объекты, характерные для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Планировочная структура территории существующая и соответствует основным положениям действующего генерального плана Большелогского сельского поселения и утвержденной документации по планировке территории.

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

Проектом планировки территории устанавливаются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, характерных для вида разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства".

На чертеже планировки территории отображены границы существующих элементов планировочной структуры-кварталов и улично-дорожной сети.

Согласно Правилам землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 16.11.2022 № 104, участок расположен в территориальной зоне существующей жилой застройки (Ж-1/1).

Предельные параметры и площади земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:8175 соответствуют градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Большелогского сельского поселения.

Ниже приведен градостроительный регламент для вида разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства":

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
2.1.	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 объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м; Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельного участка – 15 метров, минимальная длина земельного участка не нормируется. 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 кв.м. Дом должен включать в себя одну или несколько

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

		гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	<p>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 земельного участка до жилого дома – 3 м, до вспомогательных строений – 1 м.</p> <p>Минимальная площадь земельных участков не нормируется для:</p> <ul style="list-style-type: none">- образуемых земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, не являющиеся самовольными постройками;- образуемых земельных участков при наличии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные участки.
--	--	---	---

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

Расстояние до красной линии:

- улиц, переулков, проспектов, бульваров от зданий – 5 м;
- проездов от зданий – 3 м.

В случае отсутствия утвержденной красной линии расстояние до:

- улиц, переулков, проспектов, бульваров от зданий – 5 м;
- проездов от зданий – 3 м.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояния от окон жилых помещений в зоне индивидуальной жилой застройки 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.

Примечание (общее):

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.

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Проектирование новой улично-дорожной сети данным проектом не предусматривается.

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

Транспортное и пешеходное движение организовано по существующей улично-дорожной сети.

Парковки для хранения автомобильного транспорта предусмотрены в границах земельных участков, за пределами территорий общего пользования.

6.ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

На рассматриваемой территории для функционирования проектируемых объектов имеется возможность подключения к существующим инженерным сетям, расположенным в границах территорий общего пользования (улично-дорожной сети).

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Красная линия улицы-существующая
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства характерных для вида разрешённого использования- "Индивидуальное жилищное строительство"

Существующие элементы планировочной структуры

- Кварталы индивидуальной жилой застройки
- Существующая улично-дорожная сеть

				8175-2023-ПП1			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175 расположенный по адресу:Ростовская область, Аксайский район, п. Российский			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		07.23 г.		ПП	1	1
Архитектор	Манухин Н.Н.		07.23 г.	Чертеж планировки территории, М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2023 г.		

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

Проект планировки территории.

Материалы по обоснованию.

8175-2023-ПП2

Том 2

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Манухин Н.Н.

г. Аксай
2023 г.

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

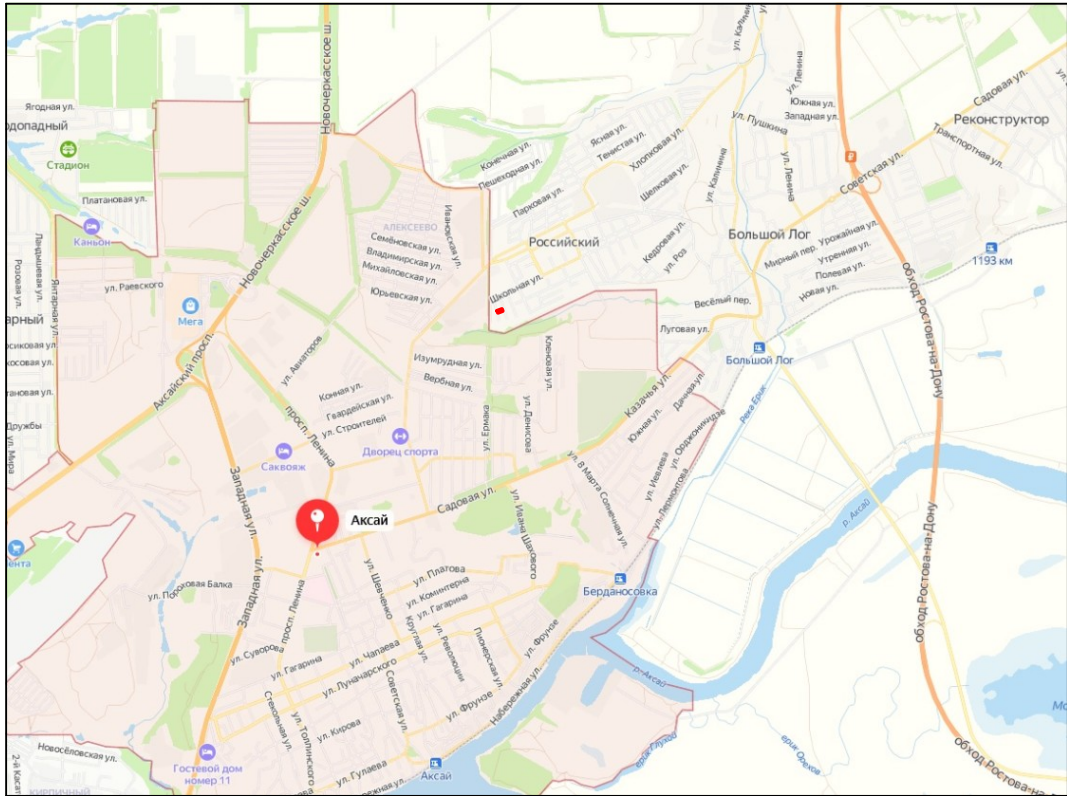
№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	8175-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	8175-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175, расположенный адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский.


СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Прим.
1	8175-2023-ПП2.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	8175-2023-ПП2.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	8175-2023-ПП2.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Схема размещения проектируемой территории в структуре Большелогского сельского поселения		
	2	Результаты инженерных изысканий. Топографический план территории.		
	3	Схема организации улично-дорожной сети		
	4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ
БОЛЬШЕЛОГСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

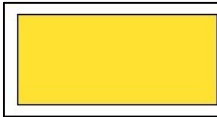
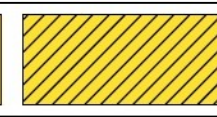


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 Границы территории проектирования


Фрагмент генерального плана Большелогского сельского поселения



  Зона застройки индивидуальными жилыми домами

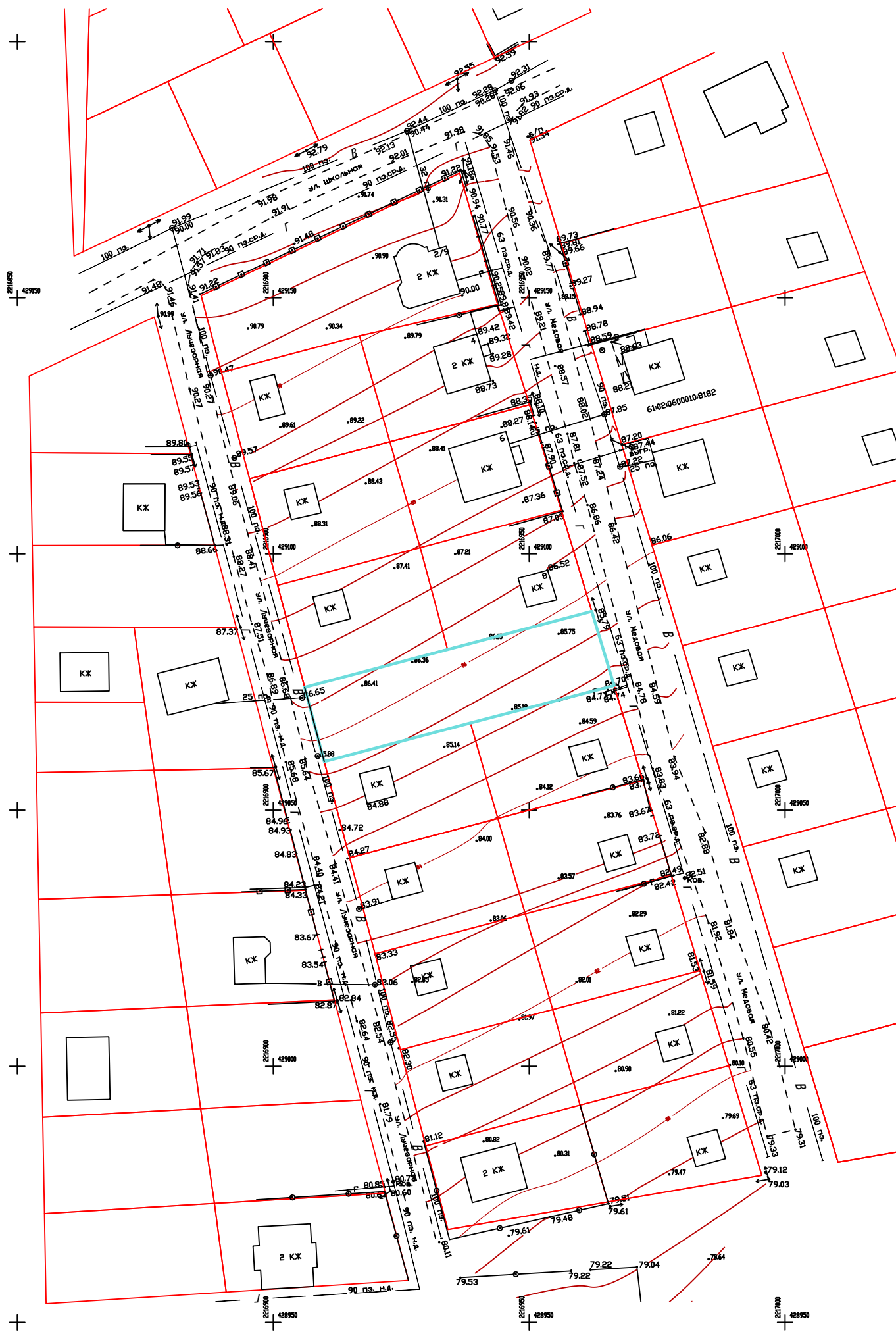
Фрагмент правил землепользования и застройки Большелогского сельского поселения




 Ж-1/1; Ж-1/2; Ж-1/3; Ж-1/4;
Ж-1/5; Ж-1/6; Ж-1/7; Ж-1/8 Зона существующей жилой застройки


				8175-2023-ПП1			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Российский			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		07.23 г.		ПП	1	4
Выполнил	Манухин Н.Н.		07.23 г.	Схема размещения проектируемой территории в структуре Большелогского сельского поселения		ООО "Архитектура и градостроительство"	

Топографический план территории М 1:1000



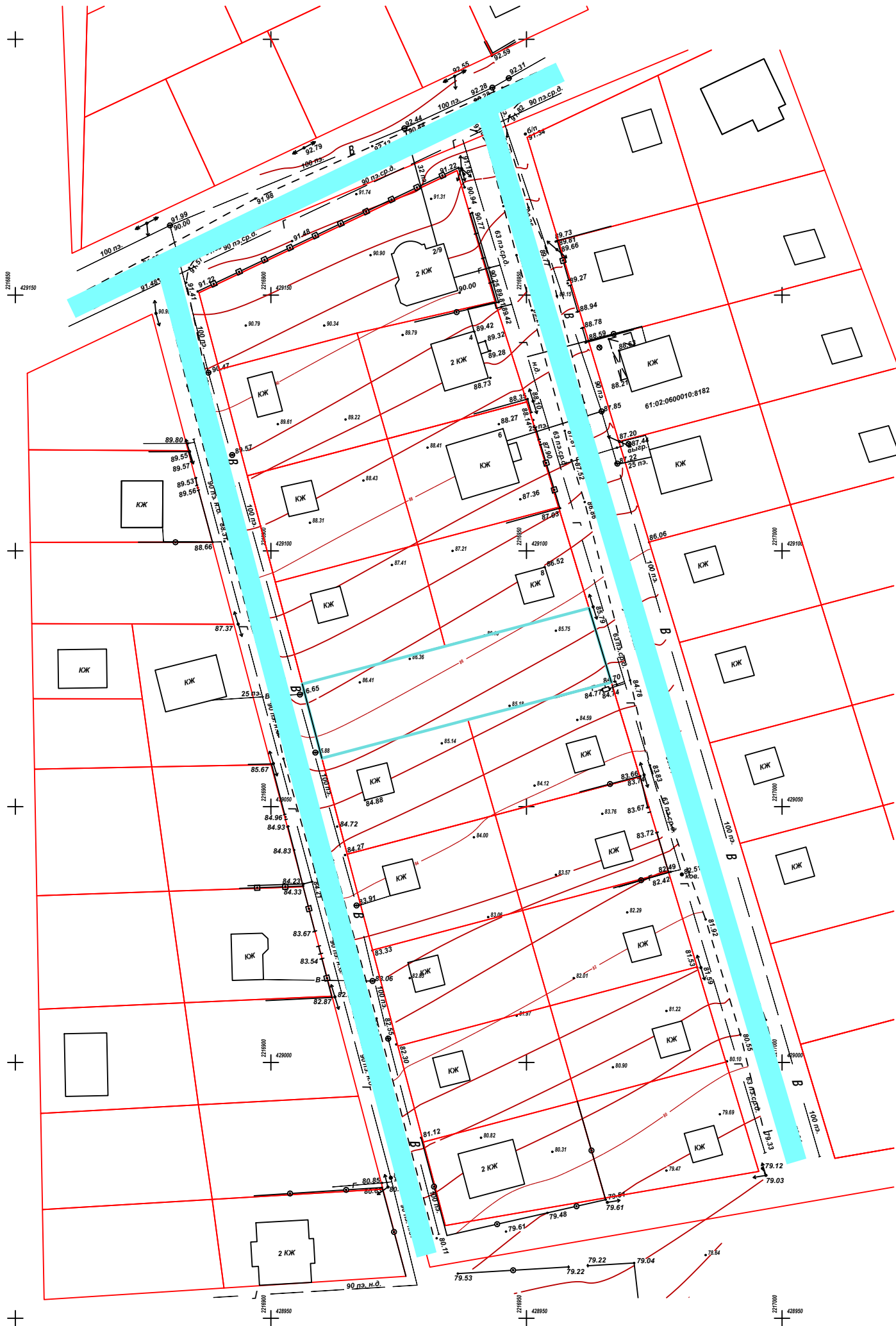
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 Граница территории проектирования

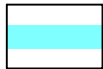

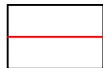
 Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

				8175-2023-ПП2			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175 расположенный по адресу:Ростовская область, Аксайский район, п. Российский			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		07.23 г.		ПП	2	4
Выполнил	Манухин Н.Н.		07.23 г.	Топографический план территории М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"		

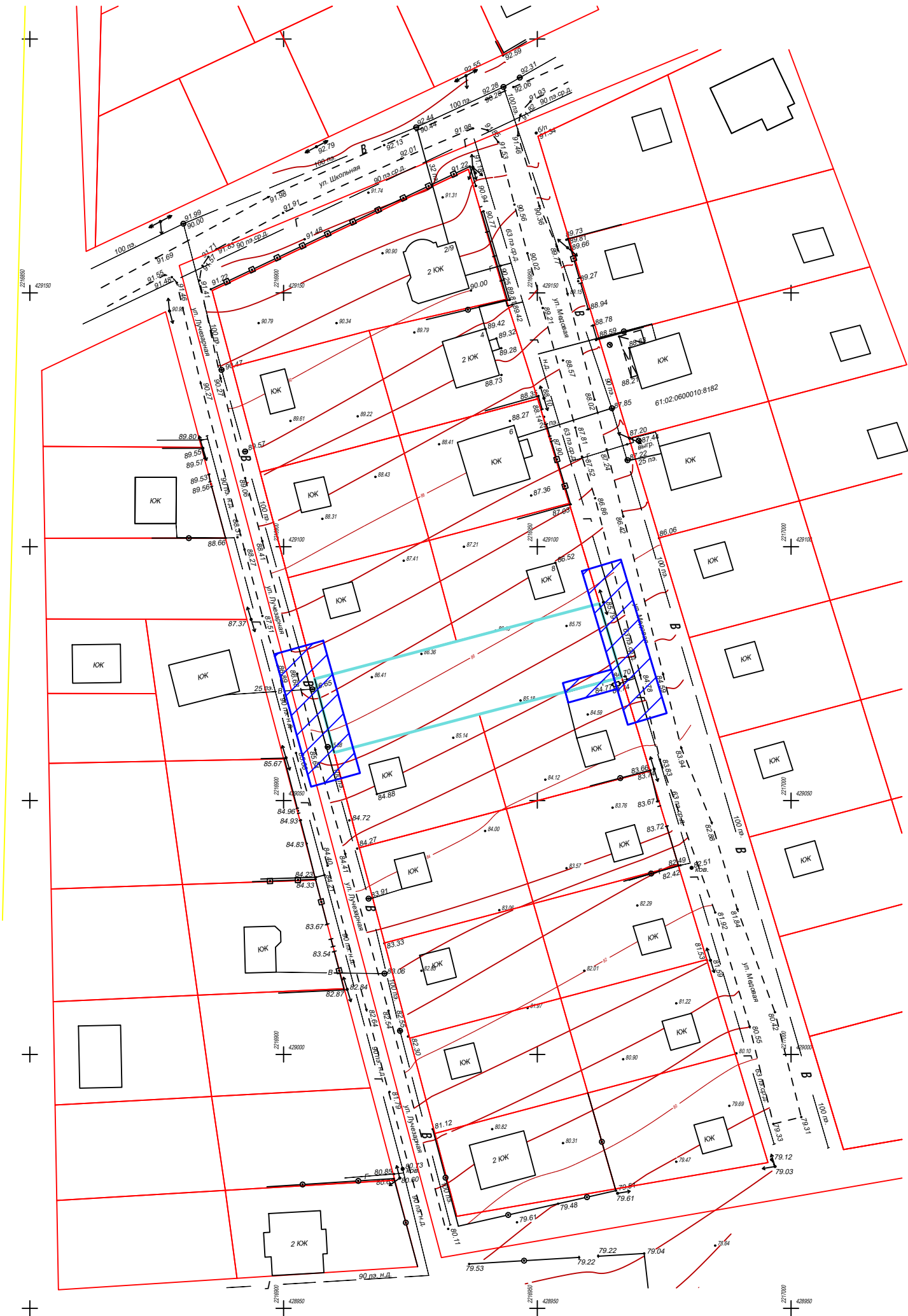
Схема организации улично-дорожной сети 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - существующая улично-дорожная сеть
-  - граница территории проектирования
-  - границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

				8175-2023-ПП2		
				Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175 расположенный по адресу:Ростовская область, Аксайский район, п. Российский		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		07.23 г.		ПП	3
Архитектор	Манухин Н.Н.		07.23 г.	Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"	
					Листов	4



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Охранная зона инженерных коммуникаций

Территория проектирования расположена в:

- ЗОУИТ 61:00-6.1276 Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6)

- граница приаэродромной территории аэродрома "Ростов-на-Дону (Центральный)" (подзоны не установлены).

				8175-2023-ПП2		
				Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:8175 расположенный по адресу:Ростовская область, Аксайский район, п. Российский		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		07.23 г.		ПП	4
Архитектор	Манухин Н.Н.		07.23 г.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:500	ООО "Архитектура и градостроительство"	
					Листов	4