

ООО «Архитектура и градостроительство»

Приложение
к постановлению
Администрации Аксайского района
от _____ 202_ № _____

Проект внесения изменений в проект планировки части
Большелогского сельского поселения Аксайского района (п.
Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха) для определения мест
размещения элементов благоустройства территории

Проект планировки территории.

Основная часть

155-2023-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

Специалист

Гевало И.А.

г. Аксай
2023 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	155-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	155-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	155-2023-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	1	-
2	155-2023-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1	2	-
3	155-2023-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения	4	-
	2	Размещение участка, охватываемого проектом в планировочной структуре Большелогского сельского поселения	5	-
	3	Природно-климатические условия	6	
	4	Характеристики планируемого развития территории	8	-
	5	Улично-дорожная сеть	16	-
	6	Инженерное обеспечение территории	17	-
	7	Очередность планируемого развития территории	17	-

	8	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	19	-
4	155-2023-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории	-	Приведен на отдельном листе

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан на основании договора от 20.10.2023 № П-10-23/155 с учетом положений, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан в соответствии с:

1) Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023);

2) схемой территориального планирования Аксайского района, утвержденной Решением Собраний депутатов Аксайского района от 21.06.2011 № 121 (в редакции Решения Собраний депутатов Аксайского района от 22.09.2023 № 197);

3) генеральным планом Большелогского сельского поселения, утвержденным Решением Собраний депутатов Большелогского сельского поселения от 25.02.2009 № 24 (в редакции Решения Собраний депутатов Аксайского района от 21.11.2022 № 103);

4) правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, утвержденными Решением Собраний депутатов Большелогского сельского поселения от 26.11.2009 № 60 (в редакции Решения Собраний депутатов Аксайского района от 21.11.2022 № 104).

Целью внесения изменений в проект планировки является:

1) выделение элементов планировочной структуры - кварталы общественного назначения, улично-дорожная сеть (в том числе внутриквартальные проезды), территория общего пользования (благоустройство территории);

2) координирование красных линий, ранее установленных проектом планировки территории, утвержденным постановлением главы Аксайского района от 13.10.2008 № 2352, в системе, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-61, зона 2), определение границ территории общего пользования путем установления новых красных линий и отмены части ранее установленных;

3) установление границ зон планируемого размещения реконструируемого объекта капитального строительства - центра детского развития - в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010115:6.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки, выполненной в масштабе 1:500 обществом с ограниченной ответственностью «Архитектура и градостроительство» в сентябре 2023 года и представленной на бумажном и электронном носителях.

2. Размещение территории, охватываемого проектом в планировочной структуре Большелогского сельского поселения

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в северо-восточной части поселка Янтарный Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области в границах кадастрового квартала с номером 61:02:0010115 и включает в себя территорию, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0010115:21, 61:02:0010115:7, 61:02:0010115:16, 61:02:0010115:20, 61:02:0010115:22, 61:02:0010115:5, 61:02:0010115:6, 61:02:0010115:9.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга - с землями, государственная собственность на которые не разграничена вдоль контура № 1 многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6759;

- с востока - с землями, государственная собственность на которые не разграничена вдоль улицы Янтарная;

- с севера - с землями, государственная собственность на которые не разграничена вдоль общей границы между кадастровыми кварталами с номерами 61:02:0010115, 61:02:0010101, 61:02:0010102;

- с запада - с контуром № 3 многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6780.

3. Природно-климатические условия

Климат Аксайского района умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности. Вторжения масс тропического воздуха (около 17 дней в году) обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры воздуха зимой.

Зима умеренно мягкая обычно малоснежная, с частыми оттепелями; устанавливается в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, сырая и ветреная погода.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом температуры воздуха. В дружные вёсны после перехода средней суточной температуры через 0° С уже почти не наблюдается дней с отрицательной средней

суточной температурой. Для затяжных вёсен характерны неоднократные возвраты холодов. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15° С (в начале мая). Лето теплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная и сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10° С (середина октября) начинаются первые заморозки.

Самым холодным месяцем является январь, теплым - июль. Среднегодовая температура воздуха равна 8,9° С. В течение года среднемесячная температура изменяется от -5,7° С в январе до 23,0° С в июле. Абсолютный максимум температуры равен 40° С, абсолютный минимум -33° С. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до -5,0° С и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Сумма отрицательных температур за этот период равна -221° С. Число дней с температурой -10,0° С и ниже составляет 17,7. Наиболее теплый период со среднесуточной температурой 20,0° С и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. Сумма положительных температур за этот период равна 1700° С. В переходные сезоны, на фоне положительных температур возникают заморозки. Последние заморозки в воздухе весной прекращаются к середине апреля. Первые заморозки в среднем отмечаются с середины октября. Продолжительность безморозного периода составляет в среднем 181 день.

Согласно результатам инженерно-геодезических изысканий в границах выделяемых элементов планировочной структуры не наблюдается резкого перепада высот. В границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010115:7 наблюдается нисходящий уклон в северном направлении.

4. Характеристики планируемого развития территории

Согласно генеральному плану Большелогского сельского поселения выделяемые элементы планировочной структуры расположены в границах населенного пункта поселок Янтарный в следующих функциональных зонах: «зона застройки индивидуальными жилыми домами», «зона специализированной общественной застройки».

В соответствии с положением о территориальном планировании, утвержденным в составе генерального плана поселения, в вышеуказанных функциональных зонах допускается размещать объекты общественно-делового назначения, объекты образования, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Согласно правилам землепользования и застройки Большелогского сельского поселения территория в, границах которой выделяются элементы планировочной структуры, расположена в территориальной зоне Ж-1/1 (зона существующей жилой застройки). Градостроительным регламентом данной территориальной зоны предусмотрены виды разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», «Улично-дорожная сеть», «Благоустройство территории» в качестве основных. Виды объектов, допускаемые для размещения, параметры земельных участков и объектов капитального строительства и сооружений в соответствии с правилами землепользования и застройки поселения приведены в таблице № 1:

Таблица № 1

Код*	Виды использования земельных участков	Виды объектов	Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>

12.0.1	Улично-дорожная сеть	<p>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</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>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.</p> <p>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.</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>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
--------	----------------------	---	---

12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, 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	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных 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>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
--------	----------------------------	--	--

* ПРИМЕЧАНИЕ. Коды видов разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

Перечень планируемых элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории, назначение данных элементов и их площадь приведены в таблице № 2:

Таблица № 2

Номер элемента планировочной структуры согласно чертежу планировки территории	Назначение	Площадь, кв. м	Примечание
1	Территория общего пользования (благоустройство территории)	978,97	Планируемый
2	Территория общего пользования (благоустройство территории)	285,43	Планируемый
3	Квартал общественного назначения	24130,39	Планируемый
4	Улично-дорожная сеть	3518,63	Планируемый
5	Квартал общественного назначения	17687,24	Планируемый
6	Улично-дорожная сеть (внутриквартальный проезд)	615,63	Планируемый
7	Улично-дорожная сеть (внутриквартальный проезд)	916,42	Планируемый

Территория кварталов общественного назначения (элементы планировочной структуры № 3, № 5) определена в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением главы Аксайского района от 13.10.2008 № 1252.

Выделяемые элементы планировочной структуры (№ 6, № 7) предназначены для размещения внутриквартальных проездов, обеспечивающих доступ к территории общего пользования, границы которой определяются в соответствии с элементами планировочной структуры № 1, № 2.

С целью определения границ территории общего пользования одной из задач проекта планировки территории является координирование красных линий, ранее установленных в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением главы Аксайского района от 13.10.2008 № 1252 (в

редакции постановления Администрации Аксайского района от 09.11.2020 № 700), в системе, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также установление новых красных линий и отмена части ранее установленных в связи с выделением территории общего пользования и улично-дорожной сети (внутриквартальных проездов) в границах квартала общественного назначения (элемент планировочной структуры № 5).

Координаты характерных точек существующих красных линий приведены в системе МСК-61 (зона 2) в таблицах № 3, № 4:

Таблица № 3

Красная линия 1		
Обозначение характерных точек границ красной линии	Координаты точек	
	X	Y
1.1	429543.08	2212807.21
1.2	429618.15	2212807.13
1.3	429709.06	2212806.53
1.4	429712.67	2212806.50
1.5	429712.67	2212806.14
1.6	429711.48	2212664.13
1.7	429540.95	2212666.06
1.1	429543.08	2212807.21

Таблица № 4

Красная линия 2		
Обозначение характерных точек границ красной линии	Координаты точек	
	X	Y
1	2	3
Контур 1		
2.1	429708.81	2212827.74
2.2	429709.50	2212827.73

1	2	3
2.3	429780.23	2212827.48
2.4	429809.51	2212827.38
2.5	429809.96	2212891.39
2.6	429809.96	2212897.42
2.7	429803.00	2212897.42
2.8	429780.74	2212897.50
2.9	429705.18	2212898.25
Контур 2		
2.10	429692.68	2212898.37
2.11	429690.87	2212898.39
2.12	429652.24	2212898.76
2.13	429612.23	2212899.14
2.14	429588.59	2212899.47
2.15	429558.59	2212899.76
2.16	429541.61	2212899.85
2.17	429541.52	2212873.21
2.18	429541.51	2212871.40
Контур 3		
2.19	429541.47	2212858.90
2.20	429541.47	2212857.40
2.21	429543.83	2212857.39
2.22	429543.38	2212827.74
2.23	429705.18	2212827.74
2.1	429708.81	2212827.74

Координаты устанавливаемых красных линий в системе МСК-61 (зона 2) приведены в таблицах № 5, № 6:

Таблица № 5

Красная линия 3		
Обозначение характерных точек границ красной линии	Координаты точек	
	X	Y
3.1	429705.18	2212898.25
3.2	429704.86	2212870.52
3.3	429703.86	2212867.20
3.4	429702.06	2212864.42
3.5	429699.26	2212861.83
3.6	429695.89	2212860.99
3.7	429693.99	2212860.85
3.8	429678.51	2212860.85
3.9	429678.47	2212855.91
3.10	429633.92	2212856.39
3.11	429633.61	2212878.23
3.12	429652.04	2212878.05
3.13	429678.62	2212877.79
3.14	429678.59	2212873.35
3.15	429692.39	2212873.35
3.16	429692.68	2212898.37

Таблица № 6

Красная линия 4		
Обозначение характерных точек границ красной линии	Координаты точек	
	X	Y
1	2	3
4.1	429541.51	2212871.40
4.2	429614.34	2212870.39
4.3	429613.76	2212878.15
4.4	429621.26	2212878.18

1	2	3
4.5	429627.57	2212878.29
4.6	429627.90	2212856.46
4.7	429615.36	2212856.61
4.8	429615.27	2212857.87
4.9	429541.47	2212858.90

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010115:6 устанавливаются границы зоны планируемого размещения реконструируемого объекта капитального строительства с учетом охранной зоны газопровода среднего давления в целях размещения центра детского развития.

Размещение иных объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры № 3, № 5 проектом внесения изменений в проект планировки территории не предусмотрено, в связи с этим дополнительные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не устанавливаются.

5. Улично-дорожная сеть

Планирование территории осуществляется в сложившейся застройке. Доступ к земельным участкам осуществляется посредством существующих автомобильных дорог общего пользования местного значения по улицам Клубничная, Ландышева, Янтарная, Розовая.

Доступ к выделяемым элементам планировочной структуры № 1, № 2 обеспечивается за счет внутриквартальных проездов, запланированных в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации Аксайского района от 09.01.2020 № 700, в увязке с существующими улицами Янтарная, Клубничная.

Движение транспорта и пешеходов осуществляется по существующей автомобильной дороге и существующим тротуарам, соответственно.

6. Инженерное обеспечение территории

Согласно результатам инженерно-геодезических изысканий территория, в границах которой выделяются элементы планировочной структуры, обеспечена объектами инженерной инфраструктуры в области электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Дополнительное инженерное обеспечение данной территории в рамках поставленных целей не требуется.

7. Очередность планируемого развития территории

Сведения об очередности планируемого развития территории, содержащего этапы проектирования, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0010115:6, приведены в таблице № 7:

Таблица № 7

Муниципальное образование	Элемент планировочной структуры	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, кв. м	Состояние	Очередность планируемого развития элемента планировочной структуры	Этапы очереди	Номер объекта согласно чертежу планировки территории	Объект капитального строительства	Этапы проектирования, реконструкции	Этапы реконструкции объекта капитального строительства, годы	Характеристики объекта
Большелогское сельское поселение Аксайского района Ростовской области	Квартал	Квартал общественного назначения	17687,24	Планируемый	1 очередь	1	1.1	Нежилое здание (планируемое здание центра детского развития)	Оформление разрешительной документации	2024-2030	Будут уточнены при разработке ПСД
									Разработка ПСД		
									Реконструкция		

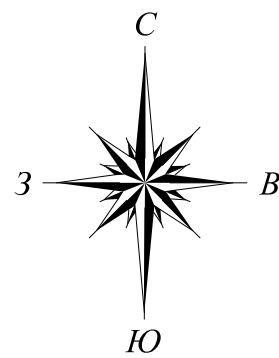
8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории приведены в таблице № 8:

Таблица № 8

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2023 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории - всего	кв. м	46 601,85	46 601,85
1.2.	Кварталы общественного назначения	кв. м	43 075,46	41 811,06
1.3.	Улично-дорожная сеть	кв. м	3 526,39	3 526,39
1.4.	Территория общего пользования (благоустройство территории)	кв. м	-	1 264,40
1.5	Улично-дорожная сеть (внутриквартальные проезды)	кв. м	-	1 895,39*

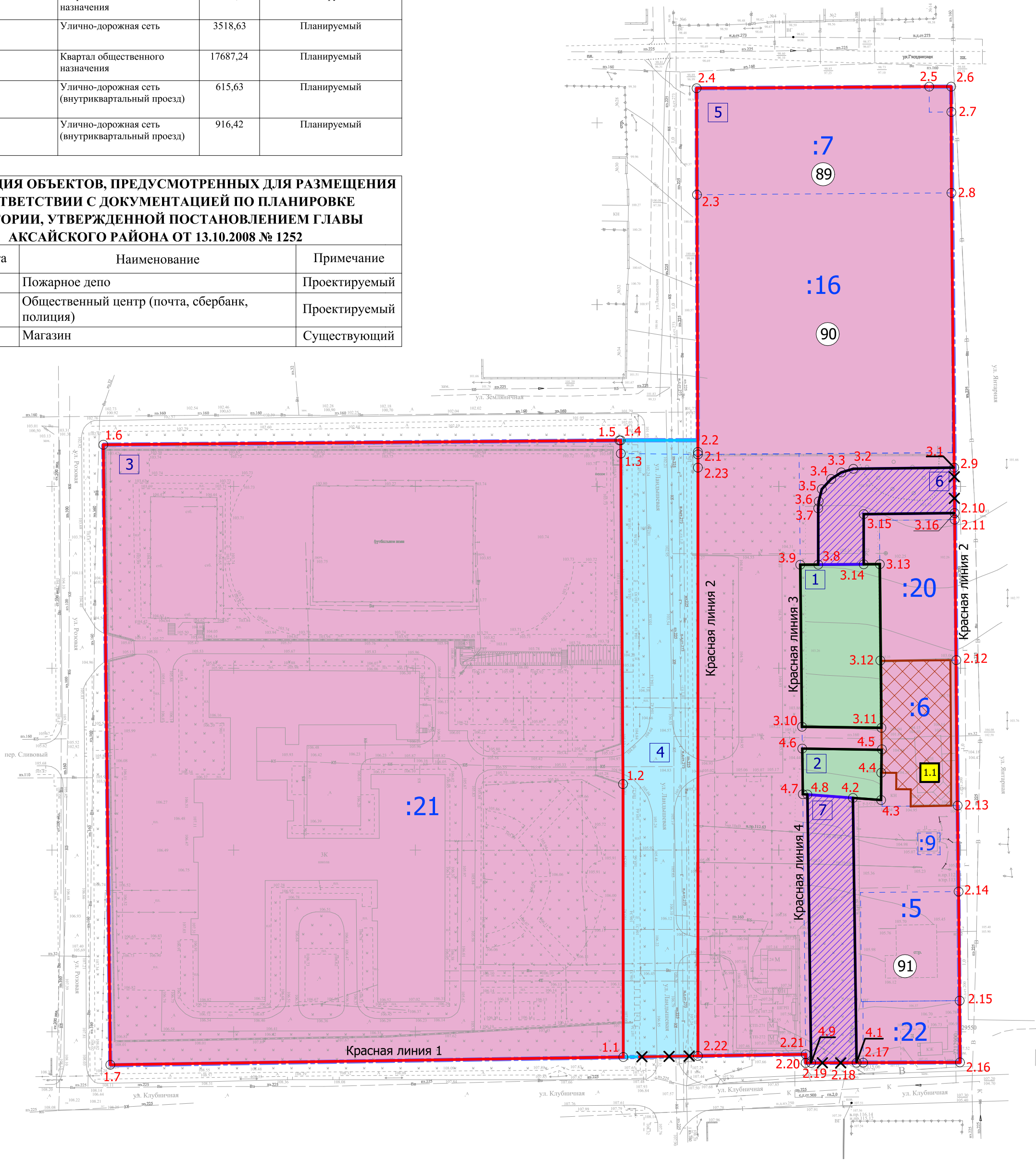
* ПРИМЕЧАНИЕ. Внутриквартальные проезды выделяются в границах выделяемого квартала. В связи с этим площадь данной территории включена в общую площадь кварталов общественного назначения.



ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ			
Номер элемента планировочной структуры согласно чертежу планировки территории	Назначение	Площадь, кв. м	Примечание
1	Территория общего пользования (благоустройство территории)	978,97	Планируемый
2	Территория общего пользования (благоустройство территории)	285,43	Планируемый
3	Квартал общественного назначения	24130,39	Планируемый
4	Улично-дорожная сеть	3518,63	Планируемый
5	Квартал общественного назначения	17687,24	Планируемый
6	Улично-дорожная сеть (внутриквартальный проезд)	615,63	Планируемый
7	Улично-дорожная сеть (внутриквартальный проезд)	916,42	Планируемый

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ДОКУМЕНТАЦИЕЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННОЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГЛАВЫ АКСАЙСКОГО РАЙОНА ОТ 13.10.2008 № 1252		
Номер объекта	Наименование	Примечание
89	Пожарное депо	Проектируемый
90	Общественный центр (почта, сбербанк, полиция)	Проектируемый
91	Магазин	Существующий



Условные обозначения

- Граница проектирования
- Кадастровые границы земельных участков согласно сведениям из ЕГРН, кадастровые номера земельных участков
- Номер объекта, предусмотренного к размещению в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением главы Аксайского района от 13.10.2008 № 1252
- Номер объекта капитального строительства, планируемого к реконструкции

Элементы планировочной структуры

- Планируемая территория общего пользования (благоустройство территории)
- Планируемые кварталы общественного назначения
- Планируемая улично-дорожная сеть
- Планируемая улично-дорожная сеть (внутриквартальные проезды)

- Номер элемента планировочной структуры

Красные линии

- Существующие красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Отменяемые красные линии
- Характерная точка красной линии, номер точки

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- Зоны планируемого размещения реконструируемого объекта капитального строительства

155-2023-ПП1.ГЧ						
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект планировки части Большелого сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха) для определения мест размещения элементов благоустройства территории	Масштаб
Разраб.	Гевало И.А.	11.23		11.23		1:1000
Проверил	Войнова Т.Г.	11.23				
Чертеж планировки территории					Лист	Листов
					1	1
					ООО "Архитектура и градостроительство"	
					Формат А2	