

**Дог.№ 10/02/2022**

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории, в состав которой входит земельный участок  
кадастровым номером 61:02:0600006:7422**

**Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории  
Текстовая часть.**

**Графическая часть.**

**2022г.**

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в состав которой входит земельный участок кадастровым номером 61:02:0600006:7422.

**Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории**

**Заказчик:** ИП Осипов ВК

**Исполнитель:** «ГЕО-МЕТРИЯ»

Генеральный директор «ГЕО-МЕТРИЯ» \_\_\_\_\_ В.А. Воробьева

**Архитектурно-планировочное решение территории:**

Главный архитектор проектов \_\_\_\_\_ В.А. Воробьева

Руководитель архитектурной группы \_\_\_\_\_ О.И.Савинкова

**Межевание территории:**

Руководитель архитектурной группы \_\_\_\_\_ О.И.Савинкова

## ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

**Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в состав которой входит земельный участок кадастровым номером 61:02:0600006:7422.**

№	Наименование документа	Масштаб
---	------------------------	---------

1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:1 000
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Анализ территории разработки проекта планировки территории. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения. Обоснование очередности планируемого развития территории. Обоснование планируемых мероприятий по охране окружающей среды и отображению зон с особыми условиями использования территории. Обоснование положений по инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям. Технико-экономические показатели.	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10000
2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети. Профили планируемых улиц.	1:1 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:1 000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:1 000

1	2	3
5	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1 000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки.	1:1 000
7	Сводный план инженерных сетей.	1:1 000
<b>Том III. Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Основная текстовая часть проекта межевания территории.	-
2	Пояснительная записка к проекту межевания территории	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов.	1:1 000
2	Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков в границах квартала №1	-
3	Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков в границах квартала №2	-
4	Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков в границах кварталов №3, №4	-
5	Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков в границах кварталов №5, №6	-
6	Координаты поворотных точек линии отступа от красных линий	-
7	Каталог координат поворотных точек границ земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	-
8	Каталог координат поворотных точек границ земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	-
<b>Том IV. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы территорий объектов культурного наследия.	1:1 000

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

<u>ВВЕДЕНИЕ.....</u>	<u>7</u>
<u>РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.</u>	<u>9</u>
<u>1.1 РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ</u> <u>НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА П.ЩЕПКИН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЩЕПКИНСКОЕ</u> <u>СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ».....</u>	<u>9</u>
<u>1.2 ПРИРОДНО - КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ.....</u>	<u>9</u>
<u>1.3 ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</u>	<u>10</u>
<u>1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К</u> <u>РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....</u>	<u>11</u>
<u>РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ</u> <u>ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</u>	<u>31</u>
<u>2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.....</u>	<u>31</u>
<u>2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ</u> <u>КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</u>	<u>34</u>
<u>2.3 . БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.....</u>	<u>35</u>
<u>РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ,</u> <u>МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ</u> <u>МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И</u> <u>ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К</u> <u>ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ</u> <u>ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ,</u> <u>УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ</u> <u>ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ</u> <u>ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И</u> <u>РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ</u> <u>ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.....</u>	<u>36</u>
<u>3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.....</u>	<u>36</u>
<u>3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....</u>	<u>38</u>
<u>3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....</u>	<u>43</u>
<u>3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.....</u>	<u>44</u>
<u>3.5. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ</u> <u>СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП</u> <u>НАСЕЛЕНИЯ.....</u>	<u>45</u>
<u>3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....</u>	<u>48</u>
<u>РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</u>	<u>55</u>
<u>РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ</u> <u>СРЕДЫ И ОТОБРАЖЕНИЮ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</u> .....	<u>59</u>
<u>5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</u>	<u>60</u>
<u>5.1.1 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ</u> <u>ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА.....</u>	<u>60</u>
<u>5.1.2 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ</u> <u>ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ.....</u>	<u>61</u>

5.1.3 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ОТ АЭРОПОРТОВ.....	62
5.1.4 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ.....	63
<b>РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ.....</b>	<b>65</b>
6.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	65
6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА.....	66
6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА.....	67
<b>РАЗДЕЛ 7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....</b>	<b>69</b>

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Проект планировки территории разработан на основании Постановления Главы Администрации Аксайского района №82 от 17.02.2021г. о разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:7422.

Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации», от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2021 года).

Проект разработан в соответствии с заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями на 14 июля 2022 года);
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 28.09.2001 г. (с изменениями 14 июля 2022 года);
- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» с изменениями на 30.04.2021г.;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года);
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (в действ. ред.);
- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 9;
- Областной закон «О градостроительной деятельности в Ростовской области» от 27 ноября 2014 года N 267-ЗС (с изменениями на 26 мая 2021 года);
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. №616;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, в редакции Решения Собрании депутатов Щепкинского сельского поселения Аксайского района от 30.06.2016 г. № 159.

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:1000, в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD, в системе координат МСК-61 (зона 2) и Балтийской высотной системе.

Проект разработан на основе Генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 28.12.2021г. №38 и в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, в редакции Решения Собрании

депутатов Аксайского района от 29.06.2022г. №87.

Проект планировки разработан с учетом следующего перечня исходных данных:

№ п/п	Наименование документа	листов	Примечание
1	Постановления главы Администрации Аксайского района №82 от 17.02.2021г. о разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:7422	1	
Для разработки документации по планировке территории заказчик запрашивает следующую информацию:			
2	Отчет по результатам инженерно-геодезических изысканиях		
3	Письмо № 20/1-3651 от 01.04.2022 информация об объектах культурного наследия, археологического наследия	2	
4	Письмо № 05-0/4 от 04.04.2022 Газпром о технической возможности подключения к сетям	1	
5	ТУ № 68 от 15.03.2022 РОССЕТИ ЮГ	1	
6	Гидрогеологическое заключение о возможности водоснабжения	сшив	
7	– кадастровый план территории (в электронном виде);	-	Выгрузка в векторном формате
8	– выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков;		В электронном виде

*Проектом планировки устанавливаются:*

- красные линии;
- границы планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА П. ЩЕПКИН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЩЕПКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

Проект планировки и проект межевания земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Щепкин, северо-восточная часть поселка, ЗУ с кадастровым номером 61:02:0600006:7422 (рис. 1), разработан на основании генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Площадь проектируемой территории составляет 91403+/-106 кв.м.

Территория, подлежащей планировке и межеванию ограничена:

- с северной стороны с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600006:1297;
- с восточной стороны с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600006:1029;
- с южной стороны с земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600006:829, 61:02:0000000:6552;
- с западной стороны с земельным участком 61:02:0000000:6918, выделенным для размещения объекта связи, а также ЗУ территорий жилой застройки.

Данная территория не пересекается транзитными инженерными коммуникациями и свободна от объектов капитального строительства.



Рис.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре населенного пункта п.Щепкин Щепкинского сельского поселения

### 1.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

#### Климат.

Проектируемая территория расположена в климатическом районе III-B, в зоне с очень теплым летом и умеренно мягкой зимой с неустойчивым увлажнением.

Среднегодовая температура воздуха равна 8,9°

Средняя температура в январе –5,7° С средняя температура июля до 23,0°С

Температура самой холодной пятидневки равна -22°C,

Зимняя вентиляционная температура составляет -8°C.

Продолжительность отопительного периода 173 дня.

Количество осадков в среднем за год - 500-548мм.

Высота снежного покрова чаще всего (60% зим) не превышает 20см.

Преобладают ветры восточного направления, особенно в холодный период. Наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления.

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

#### Гидрография

В границах территории Щепкинского сельского поселения Аксайского района развит водоносный комплекс, приуроченный к отложениям сарматского горизонта неогена.

#### Инженерно-геологические условия.

По данным ранее выполненных геологических изысканий территория Щепкинского сельского поселения сложена желто-бурыми делювиальными суглинками, скифскими красно-бурыми глинами неогеновых отложений, аллювиальными глинистыми илами, покрытыми почвенно-гумусированным комплексом толщиной от 0.2-1.6м. На высоких участках рельефа суглинки просадочные. Мощность просадочной толщи достигает 8м. Территория относится преимущественно к I типу просадочности.

Грунтовые воды находятся на глубине от 0.2м-9.9м. Изменение уровня грунтовых вод происходит в период сезонных колебаний. Уклон зеркала грунтовых вод направлен в сторону реки Тузлов.

Участок проектируемого строительства находится в северной части п. Щепкин муниципального образования «Щепкинское сельское поселение».

Абсолютные отметки поверхности рельефа местности в Балтийской высотной системе колеблются от 104.43 м до 99.76 м. Поверхность земельного участка ровная, спокойная, с уклоном в юго-западном направлении.

### **1.3 ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектируемая территория включает в себя земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:7422.

№	КН земельного участка	Уточненная площадь, кв.м	Разрешенное использование/ по документу	Категория земель	Форма собственности
1.	61:02:0600006:7422	91403 +/-106	для сельскохозяйственного использования; для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; земли сельскохозяйственного использования	Земли населённых пунктов	Частная собственность

На территории проектируемого ЗУ отсутствуют зеленые насаждения, строения, а также инженерные коммуникации. Согласно Письму № 20/1-3651 от 01.04.2022 комитета по охране ОКН Ростовской области, наличие полезных ископаемых и объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) не установлено, в границах проектируемого земельного участка необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы до начала проведения земляных работ.

Проектируемая территория расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

– с юго-западной стороны проходит граница приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-

Дону "Северный" (подзона б) (карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района РО);

- северо-восточный угол земельного участка частично захватывает граница 3-ой, 5-ой, 6-ой подзон приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) (карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района РО);

- приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный), строительство возможно при согласовании с Министерством обороны РФ.

Проектируемый земельный участок граничит:

- с северной стороны с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600006:1297;
- с восточной стороны с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600006:1029;
- с южной стороны с земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600006:829, 61:02:0000000:6552;
- с западной стороны с земельным участком 61:02:0000000:6918, выделенным для размещения объекта связи, а также ЗУ территорий жилой застройки.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, проектируемая территория расположена в территориальной зоне: Ж-2/1 - Зона развития малоэтажной жилой застройки. Зона выделена для формирования благоприятных условий развития новых территорий для жилого строительства. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки.

#### **1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.**

Проект выполнен на основе генерального плана и правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (далее ГП и ПЗЗ).

По генеральному плану Щепкинского сельского поселения, планируемая территория согласно карте функциональных зон расположена в *Зоне застройки индивидуальными жилыми домами* и входит в границу населенного пункта пос. Щепкин (рис.2).

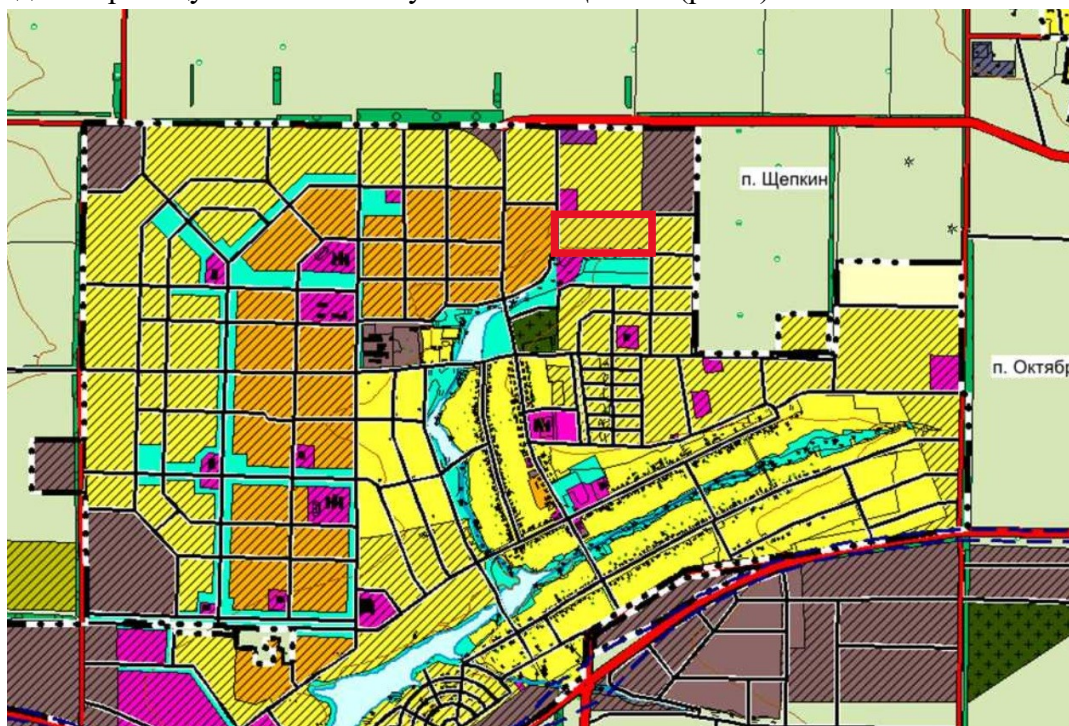


Рис.2. Фрагмент карты функциональных зон ГП Щепкинского сельского поселения.

Проектируемая территория на карте градостроительного зонирования территории Щепкинского сельского поселения (ПЗЗ Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области) относится к территориальной *Зоне развития малоэтажной жилой застройки Ж-2/1* (код 2.1).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами данной территориальной зоны.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж 2/1:

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	<p>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);</p> <p>выращивание сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков (кроме земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) – 400/3000 кв. м., в том числе в случае образования земельных участков путем перераспределения за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена.</p> <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости – 400 кв. м./не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельного участка – 15 метров, минимальная длина земельного участка не нормируется.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м.</p> <p>Общая площадь индивидуального жилого дома должна составлять не менее 34 кв.м.</p>

			<p>Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухонь и (или) кухни-столовые], ванные 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 – 1 м.</p>
2.1.1	Малоэтажная много-квартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3 м, до вспомогательных строений – 1 м.</p>
2.3.	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на террито-	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2000 кв. м. для одной блок-секции.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не</p>

		рию общего пользования (жи- лые дома блокированной застройки); разведение деко- ративных и плодовых дере- вьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооруже- ний; обустройство спортив- ных и детских площадок, пло- щадок для отдыха	нормируется.  Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3м, до вспомогательных строений – 1м.  Минимальные отступы от границ соседних земельных участков, на которых расположены блоки пла- нируемого к реконструкции блоки- рованного жилого дома – не норми- руются
2.7.1.	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино- места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Максимальная/минимальная пло- щадь земельных участков – 250 кв. м/18 кв.м.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормиру- ются.  Предельная высота зданий, строе- ний, сооружений от уровня земли - 4 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
2.7.2.	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 250 кв. м/18 кв.м.  Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.  Предельные линейные размеры земельных участков не

		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	<p>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 1 м.</p>
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)	<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 1 м.</p>
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	<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 1 м.</p>
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не

		помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	<p>нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>
3.2.1	Дома социального обслуживания	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	<p>Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:</p> <p>некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>

		<i>интересам</i>	
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 4.7</a>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<p>Максимальная/минимальная 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 земельного участка – 3</p>

			м.
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<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>
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);</p> <p>размещение станций скорой помощи;</p> <p>размещение площадок санитарной авиации</p>	<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>
3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	<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>

			Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
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>
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по 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>
3.6.	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не</p>

		<i>содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3</i>	<p><i>нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p> <p><i>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</i></p>
3.6.1	<i>Объекты культурно-досуговой деятельности</i>	<i>Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев</i>	<p><i>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p> <p><i>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</i></p>
3.6.2	<i>Парки культуры и отдыха</i>	<i>Размещение парков культуры и отдыха</i>	<p><i>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p> <p><i>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</i></p>
3.8.	<i>Общественное управление</i>	<i>Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает</i>	<p><i>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p>

		<i>в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2</i>	<p>ются.</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 - 3 м.</p>
3.8.1	<i>Государственное управление</i>	<i>Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги</i>	<p>Максимальная/минимальная 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 - 3 м.</p>
3.8.2	<i>Представительская деятельность</i>	<i>Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации</i>	<p>Максимальная/минимальная 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 - 3 м.</p>
3.9	<i>Обеспечение научной деятельности</i>	<i>Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного</i>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p>

		использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	<p>ются.</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 - 3 м.</p>
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	<p>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)</p>	<p>Максимальная/минимальная 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 - 3 м.</p>
3.9.2	Проведение научных исследований	<p>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)</p>	<p>Максимальная/минимальная 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>

			<i>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</i>
3.9.3	<i>Проведение научных испытаний</i>	<i>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</i>	<p><i>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p> <p><i>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</i></p>
3.10.1	<i>Амбулаторное ветеринарное обслуживание</i>	<i>Объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных</i>	<p><i>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p> <p><i>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</i></p>
4.1.	<i>Деловое управление</i>	<i>Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой 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)</i>	<p><i>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p>

			Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка – 3 м.
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8.1; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p>
4.3.	Рынки	Объекты капитального строительства, сооружения, нестационарные торговые объекты, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м	<p>Максимальная/минимальная 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 - 3 м.</p>
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.	<p>Максимальная/минимальная 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>

			<i>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</i>
4.5.	<i>Банковская и страховая деятельность</i>	<i>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги</i>	<p><i>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p> <p><i>Минимальные отступы от границ соседнего участка 3м.</i></p>
4.6.	<i>Общественное питание</i>	<i>Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</i>	<p><i>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p> <p><i>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</i></p>
4.7.	<i>Гостиничное обслуживание</i>	<i>Размещение гостиниц</i>	<p><i>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</i></p> <p><i>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</i></p> <p><i>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</i></p> <p><i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</i></p>

			Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок, ледовых арен с количеством сидячих мест от 200 зрителей	<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 - 3 м.</p>
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	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная 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>
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)	<p>Максимальная/минимальная 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>

			Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков - не нормируется/30 кв.м.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
5.1.4	Оборудованные	Размещение сооружений для	Максимальная/минимальная

	площадки для занятий спортом	занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	<p>площадь земельных участков - не нормируется/30 кв.м.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
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	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p> <p>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.</p>
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	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество</p>

		<p>военизированная служба;</p> <p>размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	<p>надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</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, велосодорожек и объектов велосотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>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 нормируется</p>
12.0.2	Благоустройство территории	<p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли</p>

		щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется
--	--	---	--

**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.**

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 индивидуального жилого дома - 3 м;
- 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 6,0 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать одного этажа.

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.

## **РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.**

Принятые в проекте границы элементов планировочной структуры учитывают основные положения решений Генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Согласно Карте планируемого размещения объектов местного значения (автомобильные дороги местного значения) Щепкинского сельского поселения на прилегающей к рассматриваемой территории расположены улицы местного значения. В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», ширина и поперечный профиль улиц в пределах красных линий принимается 15 метров.

#### **Расчет населения:**

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области расчетные показатели жилищной обеспеченности в сельской малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются.

Расчет жилищного строительства на территории формируемых кварталов жилой застройки выполнен исходя из следующих условий:

- размещения на одном земельном участке одного индивидуального малоэтажного жилого дома и проживания в нем одной семьи из 3 чел.

Ниже приведен расчет площади индивидуальных жилых домов и, соответственно, количества проживающих:

индивидуальная застройка – 106 домов.

$106 \times 3 \text{ чел.} = 318 \text{ чел.}$

Итого численность перспективного населения: 318 человек.

Вывод: Расчетное количество населения составляет: **318 человек.**

#### **Цели подготовки документации по планировке территории.**

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Также подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Требования к развитию планируемой территории

Исходя из вышеизложенных факторов, развитие территории подразумевает выполнение значимых градостроительных задач:

1. Установить красные линии вдоль улиц местного значения, а также территорий общего пользования.
2. Определить границы элементов планировочной структуры – кварталы, границы которых принять по формируемым красным линиям.

### **Описание планировочного и архитектурно-пространственного решения**

Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в пространстве населенного пункта п. Щепкин Щепкинского сельского поселения и задач, сформулированных заказчиком, предполагающие размещение на рассматриваемой территории участков малоэтажного жилищного строительства.

### **Обоснования композиционной схемы и выбор основного планировочного направления.**

**Проектное решение.** Основным фактором, повлиявшим на размещение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, стал вариант архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения застройки, который лег в основу предложенной структуры.

Главным планировочным направлением архитектурно-планировочного решения выбрано направление запад-восток – направление пешеходных и транспортных связей, вдоль которых предусмотрено размещение жилых кварталов индивидуальной жилой застройки. Планировочное решение кварталов индивидуальной жилой застройки выполнено компактно и рационально, с обеспечением квартального объезда и возможностью подъезда к каждому жилому дому.

### **Планировочное и объемно-пространственное решение**

Согласно выбранному планировочному решению сформировано 6 жилых кварталов в виде линейных жилых образований. Границами кварталов приняты формируемые красные линии, границей квартала №6 с южной стороны принята граница планируемого микрорайона. Всего в кварталах планируется разместить 106 земельных участков для размещения индивидуальных жилых домов. Квартальная структура формирует удобные пешеходные и транспортные связи в жилой застройке.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке проектирования выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

### **Решение транспортного обслуживания территории**

Решение по транспортному обслуживанию территории согласуется с генеральным планом сельского поселения, который является документом территориального планирования муниципального образования.

Согласно решениям, принятым в генеральном плане со всех сторон к планируемой территории прилегают планируемые улицы и дороги местного значения. (рис. 3)

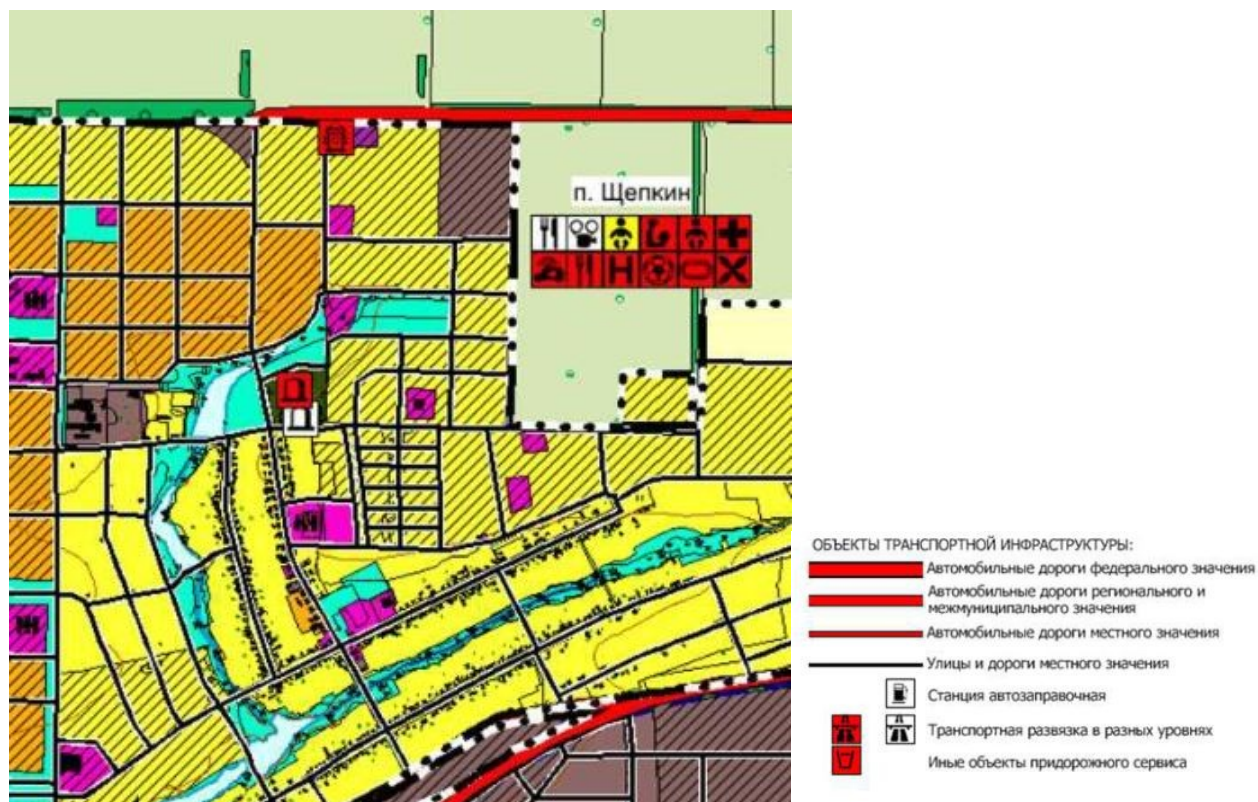


Рис. 3. Фрагмент Генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Транспортные связи территории с внешними дорогами осуществляются за счет организации нескольких въездов с планируемой улицы, прилегающей к планируемой территории с западной стороны.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», ширина и поперечный профиль улиц в пределах красных линий принимается 15 метров.

В составе проекта планировки выполнена схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, обеспечивающая сообщение проектируемой территории со сложившейся застройкой населенного пункта.

Ширина улиц в жилой зоне в красных линиях составляет 15 м и включает в себя 2-х полосную автодорогу шириной 6 м (3 м на каждую полосу), тротуары вдоль проезжих частей шириной 1,75-2,0 м, полосы озеленения, примыкающие к автодороге, и велосипедная полоса шириной 1,5 метра.

Проезжие части проектируются с асфальтобетонным покрытием односкатным профилем, в бордюрах. Расчетная нагрузка на покрытие – 16,0 тн, для возможности проезда пожарной техники. Продольные уклоны проезжих частей выполнены не менее 5 ‰.

Движение пешеходов предусматривается по тротуарам вдоль проезжих частей. Пешеходные тротуары предусматриваются асфальтированными, с поперечным уклоном 5‰.

Хранение автомашин в жилой застройке осуществляется на приусадебных участках согласно Местным нормам градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области. Постоянное хранения автомобилей граждан, проживающих на территории проектируемого микрорайона, предусмотрено на территориях индивидуальных приусадебных участках на открытых площадках, или во встроено-пристроенных гаражах. При условии наличия в каждой

семье 1-2 автомобилей, на приусадебных участках проектируемого микрорайона возможно разместить до 200 легковых автомобилей.

Маршрутное и автобусное сообщение осуществляется в соответствии с транспортной схемой Щепкинского сельского поселения. Ближайшая остановка общественного транспорта находится по адресу: Россия, Ростовская область, Аксайский район, Щепкинское сельское поселение, посёлок Щепкин, Мирная улица, остановка «Благодатный», расстояние до границ проектируемой территории составляет – 300 метров.

#### **Формирование зеленых зон и пешеходных связей.**

Проектом планировки предусматривается комплекс мер по организации системы зеленых насаждений, которые необходимы для улучшения микроклиматических условий, в т. ч. создание благоприятных возможностей для кратковременного отдыха людей, повышение эстетических достоинств жилой среды, снижение уровня солнечной радиации, снижение общего шумового фона, уменьшение количества пыли и повышение относительной влажности воздуха.

Озеленение проектируемой территории предусматривается как целостная и непрерывная система зеленых насаждений на территориях приусадебных участков жилых кварталов и озеленение пешеходных дорожек вдоль улиц и дорог, размещение детской игровой площадки и площадки отдыха взрослого населения.

Площадь озелененных территорий общего пользования вдоль проезжих частей составляет 0,81 га.

То есть, на 1 чел. приходится  $8100 : 318 = 25,5$  м<sup>2</sup> на чел., что выше минимальных нормативных требований (12 м<sup>2</sup> на чел).

Так же согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, к южной границе планируемого микрорайона прилегает зона озелененных территорий общего пользования, предназначенная для размещения парков, скверов, бульваров, зеленых насаждений предназначенных для благоустройства территорий и тд. Что также создаст благоприятную среду для отдыха людей, прогулок, тихого отдыха, занятий спортом.

## **2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Согласно статье 42 ГрК РФ следует выделять следующие зоны размещения ОКС, а именно «жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры».

#### **Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения (индивидуальные жилые дома)**

Зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного на листе 5 графической части тома 2. Границы сформированы по периметру земельных участков индивидуальных жилых домов.

Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3 м, отступ застройки от красной линии улицы определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий и составляет 5 метров (согласно Статья 28.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. Зона развития малоэтажной жилой застройки (код Ж-2/1; Ж-2/2) « Правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области».

**Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – коммунального назначения (трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и др. инженерные сооружения)**

Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м, отступ застройки от красной линии улицы определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий и составляет 5 метров (согласно Статья 28.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. Зона развития малоэтажной жилой застройки (код Ж-2/1; Ж-2/2) « Правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области». Также при определении границ планируемого размещения объектов капитального строительства учитываются охранные зоны объектов коммунальной назначения.

### 2.3. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии с проектом планировки территории определён баланс рассматриваемой территории включающий территории жилой застройки и территории общего пользования.

Таблица 7

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение
	<b>Площадь рассматриваемой территории</b>	<b>га</b>	<b>9,14</b>
<b>1.</b>	<b>Территория кварталов в красных линиях - всего в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>6,81</b>
1.1.	Территория жилой застройки	га	5,78
1.2.	Участки коммунального обслуживания	га	0,94
1.3	Благоустройство территории	га	0,09
<b>4.</b>	<b>Территория общего пользования (улично-дорожная сеть) - всего в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>2,33</b>
4.1.	дорожное полотно	га	0,91
4.2	придорожное озеленение	га	0,81

4.3	тротуары	га	0,61
-----	----------	----	------

### **РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**

#### **3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.**

Жилая застройка имеет квартальную организацию, ограничена территориями общего пользования: проектируемыми жилыми улицами.

В «квартале» выделяются земельные участки проектируемой жилой застройки для отдельных домов (домовладений) в соответствии с проектом межевания территории.

При разработке документации по планировке территории требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания обеспечивает население рассматриваемой территории.

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области для разработки документации по планировке территории размер земельного участка определяется в соответствии со Статьей 28.1. Градостроительных регламентов «Жилые зоны. Зона развития малоэтажной жилой застройки (код Ж-2/1; Ж-2/2)», для индивидуального жилищного строительства - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв.м.

##### **3.1.1. ПОКАЗАТЕЛИ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ**

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области расчетные показатели жилищной обеспеченности в сельской малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются.

Расчет жилищного строительства на территории формируемых кварталов жилой застройки выполнен исходя из следующих условий:

- размещения на одном земельном участке одного индивидуального малоэтажного жилого дома и проживания в нем одной семьи из 3 чел.

Ниже приведен расчет площади индивидуальных жилых домов и, соответственно, количества проживающих:

индивидуальная застройка – 106 домов.

106 х 3 чел. = 318 чел.

**Вывод:** Расчетное количество населения составляет: **318 человек.**

### 3.1.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРУЕМЫХ КВАРТАЛОВ

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области расчетные показатели жилищной обеспеченности в сельской малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются.

Интенсивность использования территории населенного пункта сельского поселения определяется коэффициентом застройки (Кз) и коэффициентом плотности застройки (Кпз).

Кз - коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).

для «Квартала 1»:

$K_{\text{застройки}} = 4140\text{м}^2 / 1,4787 \text{ га} = \mathbf{0,2799}$

4140м<sup>2</sup> - площадь застройки

для «Квартала 2»:

$K_{\text{застройки}} = 3240\text{м}^2 / 1,1061 \text{ га} = \mathbf{0,2929}$

3240м<sup>2</sup> - площадь застройки

для «Квартала 3»:

$K_{\text{застройки}} = 1500\text{м}^2 / 0,5431 \text{ га} = \mathbf{0,2762}$

1500м<sup>2</sup> - площадь застройки

для «Квартала 4»:

$K_{\text{застройки}} = 3000\text{м}^2 / 1,1168 \text{ га} = \mathbf{0,2686}$

3000м<sup>2</sup> - площадь застройки

для «Квартала 5»:

$K_{\text{застройки}} = 1500\text{м}^2 / 0,5596 \text{ га} = \mathbf{0,2680}$

1500м<sup>2</sup> - площадь застройки

для «Квартала 6»:

$K_{\text{застройки}} = 3150\text{м}^2 / 1,0670 \text{ га} = \mathbf{0,2952}$

3150м<sup>2</sup> - площадь застройки,

что не превышает нормативный коэффициент при застройке сельской жилой зоны равный 0,3, согласно таблице 3 МНГП Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Кпз - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

для «Квартала 1»:

$K_{\text{плотн.застройки}} = 8280\text{м}^2 / 1,4787 \text{ га} = \mathbf{0,5599}$

для «Квартала 2»:

$K_{\text{плотн.застройки}} = 6480\text{м}^2 / 1,1061 \text{ га} = \mathbf{0,5858}$

для «Квартала 3»:

$K_{\text{плотн.застройки}} = 3000\text{м}^2 / 0,5431 \text{ га} = \mathbf{0,5523}$

для «Квартала 4»:

Кплотн.застройки=  $6000\text{м}^2/1,1168 \text{ га} = 0,5372$

для «Квартала 5»:

Кплотн.застройки=  $3000\text{м}^2/0,5596 \text{ га} = 0,5361$

для «Квартала 6»:

Кплотн.застройки=  $6300/1,0670 \text{ га} = 0,5904$

что не превышает нормативный коэффициент при застройке сельской жилой зоны равный 0,6, согласно таблице 3 МНГП Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

## 3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

### 3.2.1. ДОШКОЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - ДОО.

Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, «Карта планируемого размещения объектов местного значения п. Щепкин» лист 2.1 к северной границе проектируемой территории прилегает зона «общественно-деловые зоны», в границах которой планируется размещение объекта местного значения – детское дошкольное учреждение на 110 мест.

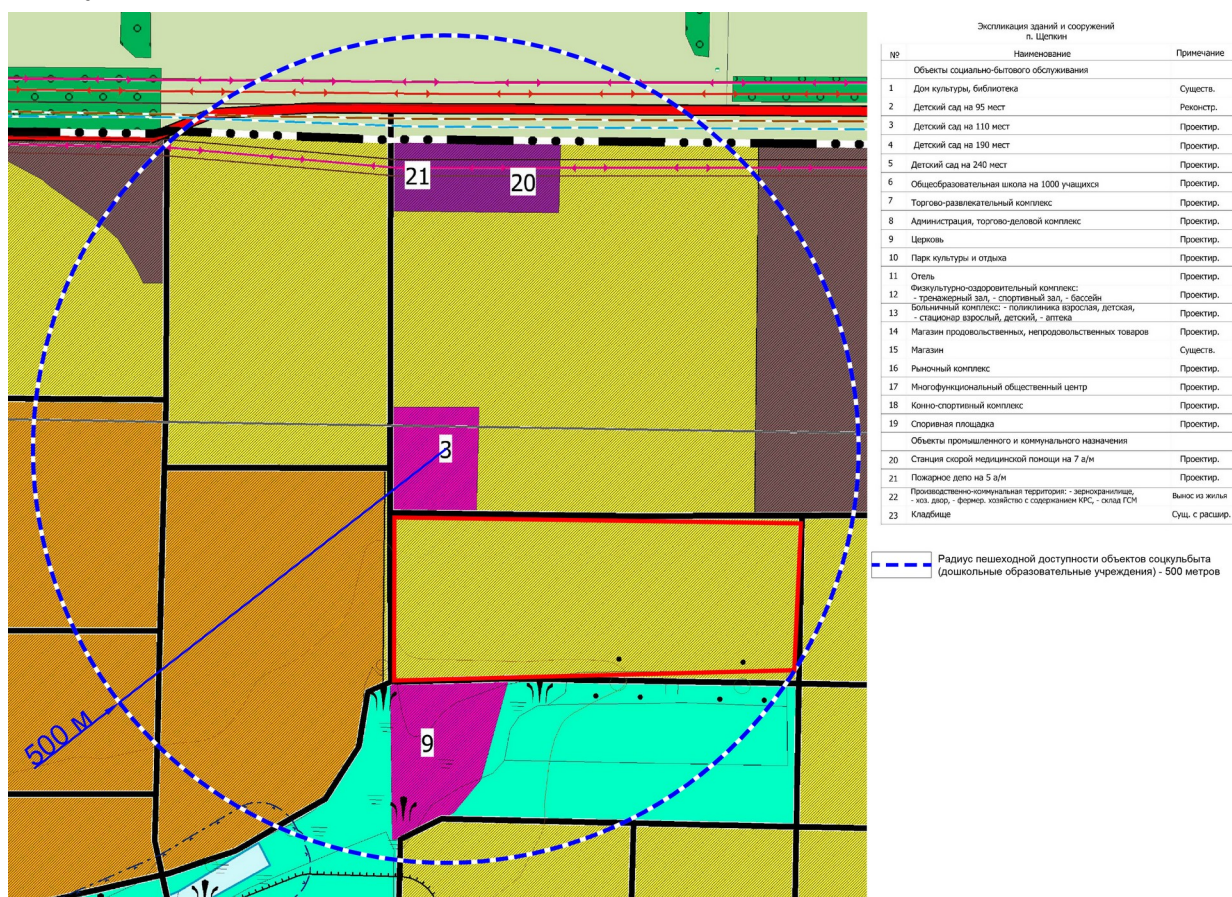


Рис. 4. Фрагмент Генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, Карта планируемого размещения объектов местного значения п. Щепкин.

Согласно разделу 2 «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения», пункт 2.2 «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социально культурного обслуживания населения», подпункт 2.2.1 «Дошкольные образовательные учреждения» Местных нормативов градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области,

минимально допустимый уровень обеспеченности в дошкольных образовательных организациях составляет 51 мест на 1000 жителей.

$$318 \times 51 / 1000 = 16 \text{ мест, где}$$

- 318 проектируемое население на территории планируемого микрорайона.

Таким образом, детское дошкольное учреждение, расположенное на территории, прилегающей к проектируемому микрорайону, будут посещать 16 детей дошкольного возраста, согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения.

Радиус пешеходной доступности к ДООУ для жителей проектируемого микрорайона составляет 500 метров.

### 3.2.2. ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - ОО.

Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, «Карта планируемого размещения объектов местного значения п. Щепкин» лист 2.1 на расстоянии 1 км планируется размещение объекта местного значения – общеобразовательная школа на 1000 мест.

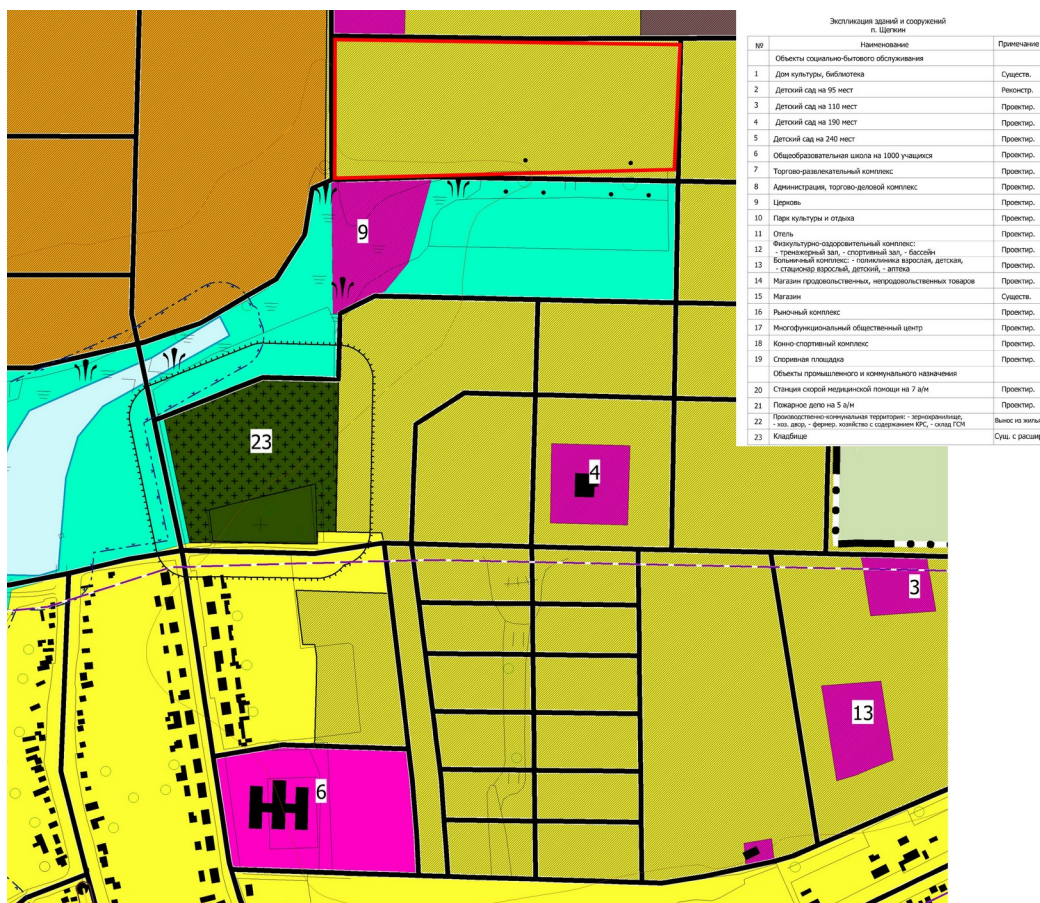


Рис. 5. Фрагмент Генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, Карта планируемого размещения объектов местного значения п. Щепкин.

Согласно разделу 2.2. Нормативы обеспеченности объектами в области образования «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», минимально допустимый уровень обеспеченности в общеобразовательных учреждениях составляет 121 мест на 1000 жителей.

$$318 \times 121 / 1000 = 39 \text{ мест, где}$$

- 318 проектируемое население на территории планируемого микрорайона.

Таким образом, общеобразовательную школу, проектируемую в пределах транспортной доступности, будут посещать 39 учащихся 1-11 классов, согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения.

Согласно МНГП Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, допускается размещение общеобразовательных учреждений на расстоянии транспортной доступности: для обучающихся I ступени обучения – 20 мин. (в одну сторону), для обучающихся II и III ступени не более 50 мин. (в одну сторону). Ближайшая остановка общественного транспорта находится по адресу: Россия, Ростовская область, Аксайский район, Щепкинское сельское поселение, посёлок Щепкин, Мирная улица, остановка «Благодатный», расстояние до границ проектируемой территории составляет – 300 метров.

Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, «Карта планируемого размещения объектов местного значения п. Щепкин» лист 2.1 на расстоянии не более 1 км планируется размещение объекта местного значения – общеобразовательная школа на 1000 мест.

### 3.2.3. ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ.

Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, «Карта планируемого размещения объектов местного значения п. Щепкин» лист 2.1 на расстоянии 1 км планируется размещение объекта местного значения – больничный комплекс: - поликлиника взрослая и детская, стационар взрослый и детский, аптека.

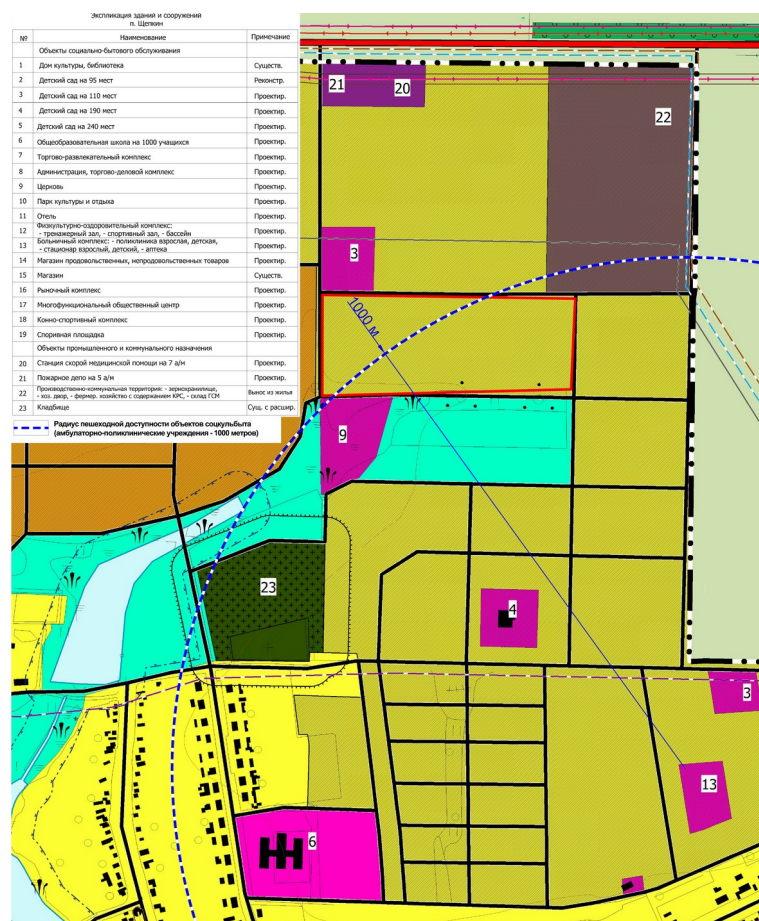


Рис. 6. Фрагмент Генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, Карта планируемого размещения объектов местного значения п. Щепкин.

Согласно пункту 2.7. «Расчетные показатели максимально допустимой территориальной доступности объектов местного значения», таблица №29 МНГП Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, радиус пешеходной доступности объектов соцкультбыта (амбулаторно-поликлинические учреждения – 1000 метров).

Также на расстоянии 500 метров от планируемой территории микрорайона генеральным планом Щепкинского сельского поселения предусматривается размещение станции скорой медицинской помощи 7 автомобилей.

### 3.2.4. ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА.

Расчет обеспеченности населения объектами физической культуры и спорта на участке ведется согласно пункту 2.3. Нормативы объектов местного значения в области физической культуры и массового спорта, Таблица 6 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район»».

Таблица 8

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Необходимо по расчету, м2	Принято проектом, м2
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед. изм./ 1 тыс. жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	2	3	4	5
Проектируемое население 318 человека				
- спортивные залы	80 м <sup>2</sup> площади пола на 1 тыс. чел.	Радиус транспортной доступности – 30 мин.*	25	Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения проектируемый физкультурно-оздоровительный комплекс: тренажерный зал, спортивный зал, бассейн
- бассейны крытые и открытые общего пользования	25 м <sup>2</sup> зеркала воды на 1 тыс. чел.	Радиус транспортной доступности – 30 мин.*	8	Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения проектируемый физкультурно-оздоровительный комплекс: тренажерный зал, спортивный зал, бассейн
- плоскостные сооружения	1949м2 на тыс. чел.	Радиус транспортной доступности – 30 мин.*	620	Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения проектируемая спортивная площадка

\* Радиус пешеходной доступности 30 минут – 2 -2,5 км.

На расстоянии 1000 метров от планируемой территории микрорайона генеральным планом Щепкинского сельского поселения предусматривается размещение физкультурно-оздоровительного комплекса: тренажерный зал, спортивный зал, бассейн, а также на расстоянии 1200 метров от планиру-

емой территории микрорайона предусматривается размещение спортивных площадок, что соответствует нормативному радиусу транспортной доступности физкультурно-спортивных сооружений поселкового значения.

### 3.2.5. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА.

Расчет обеспеченности населения объектами учреждения культуры на участке ведется согласно пункту 2.2. «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социально культурного обслуживания населения», подпункт 2.2.4. «Учреждения культуры», таблицы 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области».

ТАБЛИЦА 9

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Необходимо по расчету	Принято проектом, м2
	минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	2	3	4	5
Расчетное население 318 человек				
Услуги культурно-досуговых учреждений	50 зрительских мест на 1000 жителей	Радиус транспортной доступности: не более 15 минут*	16 мест	Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения существующий дом культуры
Обеспеченность библиотечным фондом	225 книг на 1000 жителей	Радиус транспортной доступности: не более 15 минут*	72 книги	Согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения существующая библиотека

\* Радиус пешеходной доступности 15 минут – 1,5 км.

На расстоянии 1500 метров от планируемой территории микрорайона, согласно генеральному плану Щепкинского сельского поселения, находится дом культуры и библиотека, что соответствует нормативному радиусу транспортной доступности к учреждениям периодического обслуживания, к которым относятся клубы, библиотеки, кинотеатры, дома молодежи или школьников.

### 3.2.6. СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОВСЕДНЕВНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Расчет показателей минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного обслуживания ведется согласно СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (в действ. ред.).

Таблица 10

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5
Расчетное население 318 человек				
Продовольственные магазины	м(2) торговой площади на 1000 жителей	100	32	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров - существующие и проектируемые согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м(2) торговой площади на 1000 жителей	200	64	
Аптечный пункт	По заданию на проектирование	1	1	Проектируемая аптека согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения
Отделение банка	Одно операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.	1	1	Проектируемый многофункциональный общественный центр согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения
Отделение связи	По заданию на проектирование	1	1	Существующее отделение почты согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	4	1	Проектируемый многофункциональный общественный центр согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения
Предприятия общественного питания	место на 1 тыс. чел.	40	13	Существующее кафе согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения

### 3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

#### 3.3.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.

Решение по транспортному обслуживанию территории согласуется с генеральным планом сельского поселения, который является документом территориального планирования муниципального образования. Генеральный план Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, утвержденный Решением Собрании депутатов Аксайского района "Об утверждении изменений в генеральный план Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области".

Согласно решениям, принятым в генеральном плане со всех сторон к планируемой территории прилегают планируемые улицы и дороги местного значения.

Транспортные связи территории с внешними дорогами осуществляются за счет организации нескольких въездов с планируемой улицы местного значения, прилегающей к планируемой территории с западной стороны.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», ширина и поперечный профиль улиц в пределах красных линий принимается 15 метров.

В составе проекта планировки выполнена схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, обеспечивающая сообщение проектируемой территории со сложившейся застройкой населенного пункта.

Ширина улиц в жилой зоне в красных линиях составляет 15м и включает в себя 2-х полосную автодорогу шириной 6 м (3 м на каждую полосу), тротуары вдоль проезжих частей шириной 1,75-2,0 м, полосы озеленения, примыкающие к автодороге и велосипедная полоса шириной 1,5 метра.

Проезжие части проектируются с асфальтобетонным покрытием односкатным профилем, в бордюрах. Расчетная нагрузка на покрытие – 16,0 тн, для возможности проезда пожарной техники. Продольные уклоны проезжих частей выполнены не менее 5 ‰.

Движение пешеходов предусматривается по тротуарам вдоль проезжих частей. Пешеходные тротуары предусматриваются асфальтированными, с поперечным уклоном 5‰.

### **3.3.2. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.**

Хранение автомашин в жилой застройке осуществляется на приусадебных участках согласно Местным нормам градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области. Постоянное хранения автомобилей граждан, проживающих на территории проектируемого микрорайона, предусмотрено на территориях индивидуальных приусадебных участках на открытых площадках, или во встроено-пристроенных гаражах. При условии наличия в каждой семье 1-2 автомобилей, на приусадебных участках проектируемого микрорайона возможно разместить до 200 легковых автомобилей.

### **3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.**

Проектом планировки предусматривается комплекс мер по организации системы зеленых насаждений, которые необходимы для улучшения микроклиматических условий, в т. ч. создание благоприятных возможностей для кратковременного отдыха людей, повышение эстетических достоинств жилой среды, снижение уровня солнечной радиации, снижение общего шумового фона, уменьшение количества пыли и повышение относительной влажности воздуха. Озеленение проектируемой территории предусматривается как целостная и непрерывная система зеленых насаждений на территориях приусадебных участков жилых кварталов и озеленение пешеходных дорожек вдоль улиц и дорог, размещение детской игровой площадки и площадки отдыха взрослого населения.

Площадь озелененных территорий общего пользования вдоль проезжих частей составляет 0,81 га.

То есть, на 1 чел. приходится  $8100 : 318 = 25,2$  м<sup>2</sup> на чел., что значительно выше минимальных нормативных требований (12 м<sup>2</sup> на чел.).

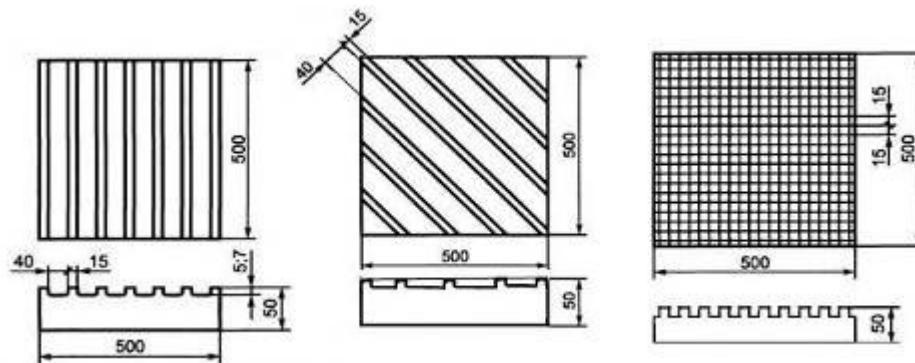
Так же согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, к южной границе планируемого микрорайона прилегает зона озелененных территорий общего пользования предназначенная для размещения парков, скверов, бульваров, скверов, зеленых насаждений предназначенных для благоустройства территорий и тд. Что также создаст благоприятную среду и обеспечит планируемую территория площадками для отдыха детей и взрослых, занятий спортом, прогулок, тихого отдыха.

При подготовке проектной документации в обязательном порядке необходимо предусмотреть выполнение мероприятий, указанных в СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001». В проекте предусмотрены меры по обеспечению беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) внутри жилой застройки, а также возможность подъезда к каждому жилому дому с учетом выполнения требований основных нормативных документов.

Направления на пешеходных путях рекомендуется обозначать с помощью специальных тактильных покрытий. Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов должно быть из твердых материалов, ровным, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а также предотвращающим скольжение, т.е. сохраняющим крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге. Основные направления движения должны хорошо освещаться и иметь ширину не менее 1,8 м для лучшего маневрирования.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения или предприятия в соответствии с ГОСТ Р 51256 и ГОСТ Р 52875.

## Тактильное мощение

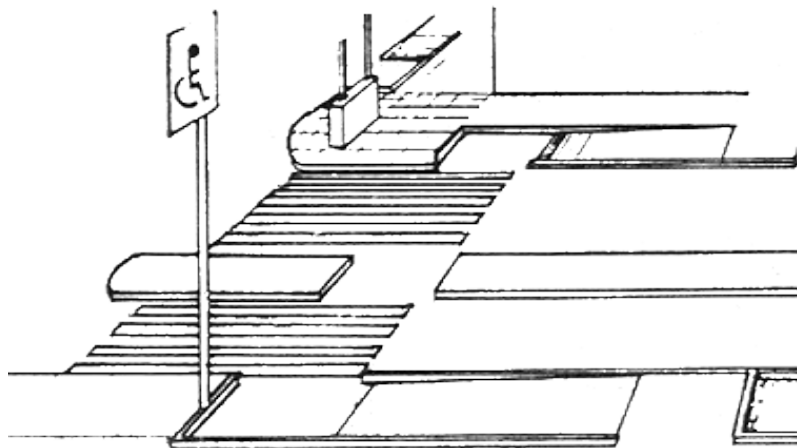


Требования к участкам озеленения и благоустройства и их элементам:

- граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 15 см или должен быть организован съезд;
- отсутствие озеленения, закрывающего обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках;
- отсутствие элементов фитодизайна, создающих иллюзию падающих растений, затененность проходов и проездов, а также выступающих крон, стволов, корней;
- применение линейных посадок деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения;
- отсутствие затенения озеленением сигналов, информационных устройств, ограждений опасных мест;
- применение элементов благоустройства, позволяющих использовать их с высоты кресла-коляски;
- элементы рекламы и знаки не должны закрывать полностью входы, площадки на путях движения;
- подсветка или световая маркировка мест размещения элементов благоустройства, входов в беседки, павильоны, парковые сооружения в темное время суток;
- расположение элементов благоустройства смежно с путями пешеходного движения;
- размещение элементов благоустройства с учетом возможности маневрирования на кресле-коляске;
- устройство опор (поручней и т.п.) для отдыха у мест пользования элементами благоустройства.

Повышение комфорта данной категории населения рекомендуется осуществлять путем: сокращения необходимого пути и времени для получения на одном месте нескольких услуг, увеличения числа мест отдыха, получения заблаговременно нужной информации, применения эргономичного оборудования и др.

### Схема организации съезда с тротуара



Согласно СП 59.13330.2020 На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно	5%, но не менее одного места;
- от 101 до 200 включительно	5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100;
- от 201 до 500 включительно	8 мест и дополнительно 2% числа мест свыше 200;
- 501 и более	14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500.

Каждое специализированное машино-место для транспортного средства инвалида должно быть обозначено дорожной разметкой по [ГОСТ Р 51256](#) и, кроме того, на земельном участке здания - дорожными знаками по [ГОСТ Р 52289](#) и [ГОСТ Р 52290](#), внутри зданий - знаком доступности, выполняемым на вертикальной поверхности (стене, стойке и т.п.) за габаритами проходной части пешеходных путей на высоте от 1,5 до 2,0 м, в иных случаях - на высоте 2,1 м до нижнего края знака.

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание - не далее 100 м; при реконструкции, слож-

ной конфигурации земельного участка допускается увеличивать расстояние от зданий до стоянок (парковок), но не более 150 м.

В стесненных условиях вблизи каждого доступного входа в здание следует предусматривать отдельные места для кратковременной остановки транспортных средств, перевозящих инвалидов, для их посадки/высадки.

### **3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

- проектируемая территория расположена в климатическом районе III-B, в зоне с очень теплым летом и умеренно мягкой зимой с неустойчивым увлажнением
- среднегодовая температура воздуха равна 8,9°
- средняя температура в январе –5,7°
- средняя температура июля до 23,0°С
- температура самой холодной пятидневки равна -22°С,
- зимняя вентиляционная температура составляет -8°С
- продолжительность отопительного периода 173 дня
- количество осадков в среднем за год - 500-548мм
- высота снежного покрова чаще всего (60% зим) не превышает 20см.

Преобладают ветры восточного направления, особенно в холодный период. Наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления.

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

#### **3.6.1. ВОДОСНАБЖЕНИЕ.**

Раздел выполнен с учетом требований:

- СП 31.13330.2021. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
- СанПиН 2.1.4.1110-02.Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- количество проживающих — 318 чел;
- класс функциональной опасности — Ф1.4 (жилье).

Согласно Местным нормам градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области при разработке раздела водоснабжения в документации по планировке территории удельное среднесуточное (за год) водопотребление на одного человека **250 л/сут.**

#### **Расчет водопотребления**

Таблица № 11

№№ по плану красных линий	Наименование водопотребителей	Жители	Среднесуточный расход, м3/сут.
Жилой квартал № 1			
1 – 24	Индивидуальный жилой дом	24 х 3 = 72	18,0
Жилой квартал № 2			
1 - 21	Индивидуальный жилой дом	21 х 3 = 63	15,75
Жилой квартал № 3			
1 – 10	Индивидуальный жилой дом	10 х 3 = 30	7,5
Жилой квартал № 4			
1 - 20	Индивидуальный жилой дом	21 х 3 = 60	15,0
Жилой квартал № 5			
1 - 10	Индивидуальный жилой дом	10 х 3 = 30	7,5
Жилой квартал № 6			
3 - 23	Индивидуальный жилой дом	21 х 3 = 63	15,75
	Всего по микрорайону		79,50

Согласно п. 5.1 примечания 2 к табл. 1 СП 31.13330.2021 учитывается дополнительный расход в размере 10 % от среднесуточного расхода  $79,50 \times 0,1 = 7,95$  м3/сут.

Расход на полив принят с учетом полива зеленых насаждений (0,81 га) и проезжих частей улиц, площадок и тротуаров (1,52 га):

- полив зеленых насаждений  $3,0 \text{ л/м}^2 \times 8100 = 24,30$  м3/сут;
- полив твердых покрытий  $0,4 \text{ л/м}^2 \times 15200 = 6,08$  м3/сут.

Общий среднесуточный расход составит:

$$Q_{\text{ср.сут.}} = 79,50 + 7,95 + 24,30 + 6,08 = 117,83 \text{ м3/сут.}$$

Максимальный суточный расход согласно СП 31.13330.2021, п. 5.2, табл. 2,  $\alpha = 1,3$ ;  $\beta = 2,5$ .

$$Q_{\text{max.сут.}} = 117,83 \times 2,5 = 294,58 \text{ м3/сут.}$$

Максимальный часовой расход:

$$K_{\text{час.max}} = 1,3 \times 2,5 = 3,25$$

$$Q_{\text{час.max}} = 294,58 \times 3,25 / 24 = 39,89 \text{ м3/час.}; 11,08 \text{ л/сек.}$$

#### Схема водоснабжения

Согласно гидрогеологическому заключению о возможности водоснабжения, в границах проектируемой территории имеется возможность водоснабжения проектируемой застройки от планируемого водозабора. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 зона санитарной охраны подземного водозабора принята 50 м. Водоснабжение проектируемого микрорайона будет обеспечено от проектируемого собственного водозабора, устраиваемого в северо-восточной части территории, с размещением участка водохозяйственных сооружений в составе насосных станций I-го и II-го подъема, водонапорной башни, установок химической и бактериологической очистки и резервуаров аварийного запаса воды. Далее, сетями микрорайонного водопровода, прокладываемого по проектируемым улицам, в пределах

красных линий с устройством кольцевания их, будет обеспечиваться водопотребление жилой застройки. Гарантийный напор 20 м обеспечит нормальное водопотребление в любой точке проектируемой территории.

#### Разводящая сеть

Разводящая сеть микрорайона принята хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, кольцевая. Разводящая сеть принята из полиэтиленовых труб ПЭ 80 SDR 17,6-225 x 16,6; ПЭ 80 SDR 17,6-160 x 9,5; ПЭ 80 SDR 17,6- 110 x 8,1; ГОСТ 18599-2001.

Глубина заложения сетей – 1,8 м до верха трубы. На водопроводной сети предусмотрены колодцы с запорной арматурой и пожарными гидрантами. Учет расходуемой воды в проектируемой застройке производится водомерами. Водомеры устанавливаются в каждом секторе в наружных колодцах. Согласование по выбору места и типа водомера определяются местными службами Водоканала при получении технических условий на подключение к проектируемой сети.

#### Пожаротушение

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через 150 м. На стадии схемы пожарные гидранты на схемах не показаны.

Расход на наружное пожаротушение – 15 л/сек.

Расход на внутреннее пожаротушение – 5 л/сек.

У мест расположения пожарных гидрантов предусмотреть установку флюоресцентных указателей согласно ГОСТ 12.4.009-83\*, ГОСТ Р12.4.026-2001. Освещение знаков – уличными светильниками, расположенными не далее 5,0 м от знаков.

Для установки отключающей арматуры и пожарных гидрантов на проектируемой сети водопровода предусмотреть колодцы d=1500 мм из сборных ж/б элементов.

### **3.6.2. ВОДООТВЕДЕНИЕ.**

Раздел выполнен с учетом требований:

- СП 32.13330.2018. Канализация. Наружные сети и сооружения;
- МНГП Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской.

Согласно пункту 4.1 СП 32.13330.2018. «Канализация. Наружные сети и сооружения.» схема водоотведения разрабатывается в соответствии с документами территориального планирования поселения. В связи с чем, принципиальная схема водоотведения с проектируемого микрорайона принята согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, в соответствии с которой восточнее проектируемого микрорайона планируется строительство

самотечного канализационного коллектора. Поэтому данным разделом проекта планировки схема водоотведения от проектируемой застройки решена централизованной.

Схема централизованного водоотведения в данном микрорайоне принята следующая: хозяйственно-бытовые стоки от жилой застройки самотечной по уличной канализационной сети по естественному уклону собираются в единый канализационный коллектор, самотеком или напором (определить проектной документацией).

Самотечная сеть канализации микрорайона принимается из полипропиленовых труб «Прагма» по ТУ 2248-001 -7616 7990 – 2005 Ø 160; Ø 200 мм и из труб ПВХ Ø 110 по ТУ 6 – 19 – 307.86.

На сети предусматриваются смотровые колодцы из сборного железобетона согласно нормам СНиП 2.04.03 – 85.

#### 3.6.1.2 Расчет водоотведения

Максимальный суточный расход: 294,58 м<sup>3</sup>/сут.

$Q_{\text{час.мах.}} = 294,58 \times 2,6 / 24 = 31,91 \text{ м}^3/\text{час.}/3,6 = 8,86 \text{ л/сек.}$

Расчет самотечного коллектора рассчитывается на пропуск 8,86 л.

Так как планируемый срок ввода в эксплуатацию самотечного канализационного коллектора согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения запланировано на 2031 год, проектом предлагается (до ввода в эксплуатацию канализационного коллектора) в качестве системы водоотведения и очистки применять септики, предназначенные для сбора и последующей очистки хозяйственных и бытовых сточных вод из индивидуальных жилых домовладений в условиях отсутствия централизованной системы канализации.

#### 3.6.2.2. Сведения об отведении поверхностных стоков

В целях благоустройства планируемой территории, ее общих и санитарных условий, проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства сети водостоков закрытого типа.

#### 3.6.3. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

В данном разделе проекта рассмотрены вопросы предварительных проектных решений по электроснабжению проектируемой жилой застройки, определены расчетные нагрузки и источники электроснабжения, даны предложения по электроснабжению и наружному освещению.

Расчет электрических нагрузок для жилых зданий выполнен на основании раздела 2. Расчетные электрические нагрузки «Инструкции по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94», таблица 2.1.5, п.2.

При расчете электрических нагрузок жилых зданий электрическая нагрузка на каждый коттедж принята – 4,5 кВт.

***Расчет нагрузок и выбор мощности  
трансформаторных подстанций***

№ по проекту планировки	Потребность	Коэффициент мощности	Единица измерения	Удельная расчетная нагрузка*	Общие расчетные нагрузки, кВт
	Одноквартирные усадебные жилые дома – 106шт.	0,92	кВт	4,5	4,5x106=477
	Наружное освещение	0,8	кВт	0,25	30,0
	Итого:		кВт		<b>507</b>

Примечание: удельная нагрузка принята с учетом кондиционеров.

Подключение объектов капитального строительства к электрическим сетям осуществляется на основании технических условий для присоединения к электрическим сетям РОССЕТИ ЮГ №68 от 15.03.2022г.

В юго-западной части проектируемой территории планируется размещение ТП, которая является точкой подключения проектируемой жилой застройки.

Прокладка кабельных электролиний на напряжении 10 кВ выполняется в соответствии с требованиями "Правил устройства электроустановок".

Опоры для прокладки сетей 0,4 кВ и сетей уличного освещения предусматриваются общие.

Распределительные сети 0,4 кВ выполняются самонесущим изолированным проводом СИП расчетного сечения с прокладкой по проектируемым опорам, тип которых определяется при проектировании по согласованию с Заказчиком.

Прокладка воздушных линий на напряжении 0,4 кВ выполняется в соответствии с требованиями "Правил устройства электроустановок".

Молниезащита жилых зданий предусматривается в соответствии с "Инструкцией по устройству молниезащиты зданий и сооружений" РД 34.21.122-87.

Принятая категория молниезащиты объектов – III.

Молниезащита предусматривает защиту от прямых ударов молнии и заноса высокого потенциала через наземные (надземные) металлические коммуникации.

Для защиты от прямых ударов молнии на кровле здания укладывается молниеприемная сетка (круг Ø8 мм с шагом ячеек 12×12м), которая через арматуру колон соединяется непрерывной электри-

ческой связью (сваркой) с арматурой фундаментов здания, являющихся естественным заземлителем.

Молниезащита осветительной сети предусматривается посредством заземления конструкций опор, осветительных приборов и нулевого провода питающей осветительной сети.

В рассматриваемой территории планировки и межевания располагаются дороги местного значения с нормируемой освещенностью покрытия 4 лк, а также спортивные сооружения и площадки отдыха населения со средней освещенностью не менее 10 лк.

Питание и управление наружным освещением предусматривается от РУ-0,4 кВ проектируемых КТП 6(10)/0,4 кВ.

Сети наружного освещения выполняются самонесущим изолированным проводом СИП расчетного сечения с прокладкой по проектируемым опорам, тип которых определяется при проектировании по согласованию с Заказчиком.

Ответвления к светильникам в опорах – кабелем марки КГ.

Прокладка сетей уличного освещения выполняется в соответствии с требованиями "Правил устройства электроустановок".

В качестве осветительных приборов используются консольные светильники типа ЖКУ со светодиодными лампами мощностью 125 Вт и 250 Вт.

Светильники крепятся на опорах.

### **3.6.5. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ И ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ.**

Раздел выполнен с учетом требований:

Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

СП 62.13330.2011\* Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с изменением № 1);

СП 42-101-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб.

Газификации населения на проектируемой территории осуществляется в соответствии с техническими условиями на подключение (техническое присоединение) ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» № 05-0/4 от 04.04.2022г.

Расчет газоснабжения по земельному участку жилой застройки выполнен в соответствии со СНиП 42-01-2002, «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления».

В кухнях жилых домов устанавливаются 4-х конфорочные газовые плиты и отопительные газовые котлы типа АОГВк-11,6.

Расход газа на проектируемую застройку определяется по формулам:

1. На плиты ПГ-4:

$Q_n = k_{sim} \times q_{nom} \times n$ , где:

$Q_n$  – общий расход газа на газовые плиты жилых зданий;

$k_{sim}$  – коэффициент одновременности, принимаемый по табл. 5, п. 3.20 СП 42-101-2003; в 106 индивидуальных жилых домах;

$k_{sim} = 0.183$ .

$n$  – число газовых приборов, равно 106 шт.

$q_{nom}$  – номинальный расход газа прибором (газовой плитой), равен 1,25 м<sup>3</sup>/ч.

$Q_n = 0,183 \times 1,25 \times 106 = 24,25$  м<sup>3</sup>/час.

2. Расход газа на отопительные приборы:

2.1. Расход газа на отопительные приборы АОГВк в усадебной жилой застройке:

$Q_{on1} = k_{on} \times q_{on1} \times n$ , где:

$Q_{on1}$  – общий расход газа на отопительные приборы жилых домов;

$k_{on}$  – коэффициент одновременности, принимаемый согласно прим. №2 к табл. 5. п. 3.20, СП 42-101-2003 – 0,85;

$q_{on1}$  – номинальный расход газа отопительным прибором равен 5,0 м<sup>3</sup>/ч

$n_2$  – число газовых приборов – 106 (для 106 индивидуальных жилых домов).

$Q_{on1} = 0,85 \times 5,0 \times 106 = 450,50$  м<sup>3</sup>/час.

Общий расход газа на перспективную жилую застройку:

$24,25 + 450,50 = 474,75$  м<sup>3</sup>/час.

Проектом принята следующая концепция обеспечения теплоснабжением перспективной застройки:

- источником теплоснабжения индивидуальной усадебной жилой застройки будут служить индивидуальные АОГВ, устанавливаемые в каждом жилом доме.

Для котлов принят расчетный температурный график тепловой сети: 137/72 оС со срезкой 115 оС – в отопительный период. В межотопительный период температура теплоносителя – 65 оС.

Горячее водоснабжение предусматривается по открытой схеме.

Регулирование отпуска тепла – централизованное качественное, путем изменения температуры теплоносителя в зависимости от изменения температуры наружного воздуха.

### **3.6.7. СВЯЗЬ.**

Проект телефонизации и радиофикации нового микрорайона возможно выполнить после получения технических условий.

Для телефонизации новой жилой застройки необходимо строительство оптико-волоконной линии связи с подключением к существующим сетям п. Щепкин. Общее количество абонентов – 106.

### **3.6.8. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ.**

Согласно п. 2.4.3. МНГП «Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области» при планировочной организации малоэтажной (индивидуальной, приусадебной и блокированной) застройки следует предусматривать хозяйственные площадки для мусоросборников. Расстоя-

ние от контейнерных площадок принимается до жилых зданий - не менее 20 м и не более 100 м. Санитарная очистка проектируемой территории будет осуществляться сбором твердого мусора в дворовые мусоросборники, устанавливаемые на огражденных контейнерных площадях с водонепроницаемым покрытием, с вывозом ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на полигон твердых бытовых отходов.

Количество твердых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или 1,0 м<sup>3</sup>, т. е. 318 х 300 = 95 400 кг, или **95,4** тн.

В комплекс санитарной очистки входит сбор бытового мусора, уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного мусора, который собирается в мусоросборники и вывозится на полигон ТБО.

## РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства (абзац 4 статьи 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87).

В проекте представлены ориентировочные (прогнозируемые заказчиком) данные по возможному развитию территории.

№ № п/п	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
			проектирование	строительство	реконструкция	
1	3	4	6	7	8	9
Квартал 1						
1	1	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
2	2	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
3	3	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	

4	4	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
5	5	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
6	6	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
7	7	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
8	8	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
9	9	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
10	10	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
11	11	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
12	12	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
13	13	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
14	14	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
15	15	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
16	16	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
17	17	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
18	18	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
19	19	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
20	20	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
21	21	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
22	22	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
23	23	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
24	24	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
25	25	Объекты инженерной инфраструктуры (Водохозяйственные сооружения)	I	II	-	
Квартал 2						
26	1	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
27	2	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
28	3	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
29	4	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
30	5	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
31	6	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
32	7	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
33	8	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
34	9	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
35	10	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
36	11	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
37	12	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
38	13	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
39	14	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
40	15	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
41	16	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
42	17	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
43	18	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
44	19	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
45	20	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
46	21	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
Квартал 3						
47	1	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	

48	2	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
49	3	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
50	4	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
51	5	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
52	6	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
53	7	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
54	8	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
55	9	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
56	10	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
Квартал 4						
57	1	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
58	2	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
59	3	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
60	4	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
61	5	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
62	6	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
63	7	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
64	8	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
65	9	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
66	10	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
67	11	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
68	12	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
69	13	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
70	14	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
71	15	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
72	16	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
73	17	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
74	18	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
75	19	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
76	20	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
Квартал 5						
77	1	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
78	2	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
79	3	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
80	4	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
81	5	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
82	6	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
83	7	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
84	8	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
85	9	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
86	10	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
Квартал 6						
87	1	Объекты инженерной инфраструктуры (Газораспределительный пункт)	I	II	-	
88	2	Объекты инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)	I	II	-	

89	3	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
90	4	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
91	5	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
92	6	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
93	7	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
94	8	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
95	9	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
96	10	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
97	11	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
98	12	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
99	13	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
100	14	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
101	15	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
102	16	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
103	17	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
104	18	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
105	19	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
106	20	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
107	21	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
108	22	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	
109	23	Индивидуальный жилой дом	I	II	-	

Очереди освоения территории:

- 1 строительство и ввод в эксплуатацию инженерно-транспортной инфраструктуры;
- 2 продажа земельных участков, строительство объектов капитального строительства (индивидуальные жилые дома).

## **РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ОТОБРАЖЕНИЮ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В основу разработки раздела заложены основные принципы Федерального Закона «Об охране окружающей среды»:

- соблюдение права человека на благоприятную среду обитания;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических интересов человека, общества и государства и т.д.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- СП 62.1330.2011 «Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- СНиП 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях, общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР от 05.08.1988 № 4690-88);

### **5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Одним из основных мероприятий по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки планируемой территории является установление зон с особыми условиями использования территории. Наличие тех или иных зон определяет систему градостроительных ограничений территории, от которых зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

В границах проекта планировки нет объектов, которые могут оказывать негативное воздействие на окружающую среду и нуждаются в установлении санитарных зон.

Зонами с особыми условиями использования территорий в границах планируемой территории являются охранные зоны инженерных коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение), приаэродромные территории. Схема границ зон с особыми условиями ис-

пользования территорий (планируемое положение) отображена на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия».

### 5.1.1 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА

В границах территории проектом планировки предлагается прокладка подземных кабельных линий 0,4 кВ, а также строительство одной блочно-модульной трансформаторной подстанций.

Охранные зоны линий электропередач устанавливаются согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередач – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередач от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии, приведенном в таблице;

Охранные зоны воздушных линий электропередач

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
1	2
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охрannая зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1-20	10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

б) вдоль подземных кабельных линий электропередач – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру

на расстоянии, указанном в подпункте «а» настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В настоящем проекте охранные зоны установлены от планируемых к размещению объектов электросетевого хозяйства и от существующей линии электропередач.

Характеристика охранных зон от объектов электросетевого хозяйства

№	Наименование объекта	Размер охранной зоны, м	Регламентирующий документ
1	2	3	4
<b>Охранная зона объектов электросетевого хозяйства</b>			
1	Воздушная линия электропередач 0,4 кВ	2	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160
2	Блочно-модульная трансформаторная подстанция	10	

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В том числе, в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач запрещается производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. Без письменного решения о согласовании сетевых организаций в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач юридическим и физическим лицам запрещаются земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта.

#### **5.1.2 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ**

Для создания системы газоснабжения на территории запроектирована прокладка газопроводов низкого давления.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны: вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода и пр. (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»).

Правила действуют на всей территории РФ и являются обязательными для юридических и физических лиц, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным выше:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

### **5.1.3 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ОТ АЭРОПОРТОВ**

Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования, установленных от аэропортов:

- приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону «Северный» (подзона № 6) (карты границ, ЗОУИТ выделенных по условиям охраны окружающей среды, Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области);
- подзоны № 3 приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) (карты границ ЗОУИТ, выделенных по условиям охраны окружающей среды, Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области);
- подзоны № 5 приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) (карты границ ЗОУИТ, выделенных по условиям охраны окружающей среды, Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области);
- подзоны № 6 приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) (карты границ ЗОУИТ, выделенных по условиям охраны окружающей среды, Правил

землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области)<sup>4</sup>

- приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный).

#### **5.1.4 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

Для создания системы водоснабжения на территории запроектирован водозабор в северо-восточной части территории, с размещением участка водохозяйственных сооружений в составе насосных станций I-го и II-го подъема, водонапорной башни, установок химической и бактериологической очистки и резервуаров аварийного запаса воды.

Согласно СанПиН "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" граница первого пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливается на расстоянии не менее 50 м от водозабора.

В прилагаемых материалах представлено письмо согласование с Комитетом по охране объектов культурного наследия Ростовской области, согласно которому в границах проектируемой территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации не установлено.

#### **5.2 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

Территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, древесно-кустарниковая растительность отсутствует.

Участок проектирования не попадает в установленные санитарно-защитные зоны промышленных объектов, предприятий, сооружений.

Проектируемые здания являются объектами гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

В период строительства непродолжительное по времени воздействие на атмосферный воздух обусловлено пылением и выбросами от передвижных источников – строительной техники и автотранспорта. В период эксплуатации источниками загрязнения воздушной среды являются выбросы автотранспорта на парковочных стоянках, влияние которых на атмосферный воздух предполагается в заведомо допустимых пределах.

Видами негативного воздействия на земельные ресурсы является нарушение исходного состояния почвенного покрова, образование отходов при строительстве и эксплуатации зданий.

В целях соблюдения санитарно-гигиенических условий на территории, а также защиты окружающей среды от загрязнения предусмотрены следующие мероприятия:

- озеленение территории с устройством газонов и посадкой крупноразмерных деревьев, способствующих поглощению пыли и шума, обогащению воздуха кислородом;
- устройство водонепроницаемых проездов, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием, уменьшающих запыленность и загрязненность территории;

- устройство специально-оборудованных площадок для сбора твердых коммунальных отходов, смета с твердых покрытий и проездов, оборудование площадок контейнерами для раздельного сбора отходов;
- отвод бытовых сточных вод в самотечную сеть канализации.

## **РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ**

### **6.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- локального характера;
- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом. На территории проекта планировки потенциально опасных и вредных объектов нет.

**Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации**

На основании Федерального закона от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом МЧС России от 14.11.2008 г. № 687, которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС, осуществляется в соответствии с совместным Приказом МЧС России, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации, Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

## 6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

Среди чрезвычайных ситуаций техногенного характера большая доля приходится на аварии на автодорогах, пожары в зданиях, на коммуникациях.

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий могут являться:

- нарушение правил дорожного движения;
- неровное дорожное покрытие с дефектами, отсутствие горизонтальной разметки и ограждений на опасных участках;
- недостаточное освещение дорог;
- качество покрытий – низкое сцепление, особенно зимой и другие факторы.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций на автотранспорте необходимо проведение следующего комплекса мероприятий:

- улучшение качества зимнего содержания дорог в период гололеда;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

Для нормального функционирования объектов жизнеобеспечения и предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций необходимо соблюдение специального режима в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории, чаще всего возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды.

Проектом не предусмотрено строительство на рассматриваемой территории пожарного подразделения, ввиду планируемого размещения в непосредственной близости от участка пожарного депо на 5а/м согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Планировочная структура застройки, размещение объектов, инженерных и транспортных сетей в проекте выполнена с учетом требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Согласно вышеуказанному Закону обеспечивается нормативная транспортная доступность машин пожарной охраны.

### **6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА**

На рассматриваемой территории возможны следующие неблагоприятные природные процессы и явления, способные привести к возникновению чрезвычайных ситуаций: просадочность пород, оползни и гололед.

С целью защиты населения от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий по предотвращению развития гололедных явлений, снежных заносов. Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют дорожные организации (предприятия), занимающиеся зимним содержанием автомобильных дорог общего пользования, на внутриквартальных территориях контроль за состоянием дорожных одежд, осуществляют домоуправляющие компании.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным Распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Профилактический способ позволяет снизить затраты дорожной службы на борьбу с зимней скользкостью, обеспечить допустимые сцепные качества покрытий и безопасность движения в зимний период, уменьшить вредное воздействие ПГМ на окружающую среду за счет применения рациональной технологии и минимально-допустимых норм распределения ПГМ.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций, утвержденной Приказом Минэнерго России от 30.06.2003 № 280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

## РАЗДЕЛ 7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории Площадь территории в границах кварталов, в том числе: - зон жилого назначения; - зон коммунальной инфраструктуры; - зон социальной инфраструктуры; - зон иного назначения.	га га га га	9,14 5,78 0,94 - 0,09	
2.	Площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды	га га га	2,33 0,81 1,52	
3.	Из общей территории кварталов – территории зеленых насаждений, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; озеленение иных зон	га га га	- - 0,09	
4.	Из общей территории: земли до разграничения собственности; земли частной собственности; земли муниципальной собственности; площадь территорий, предполагаемых к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд	га га га га	- 9,14 - -	
5.	Из общей территории: зон планируемого размещения объектов: местного значения	га	-	
6.	Из общей площади территории – участки автостоянок для постоянного хранения автомобилей	га	-	
7.	Численность населения	человек	318	
8.	Плотность населения	человек/га	35	жилобеспечен- ность - не нормируется
9.	Общая площадь жилых домов	кв.м	33060	

10.	Плотность жилого фонда	кв.м/га	5730	
11.	Коэффициент застройки		0,3	
12.	Коэффициент плотности застройки		0,6	
13.	Средняя этажность	этажей	2	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
14.	Трансформаторная подстанция (№ квартал 6, №объекта 2)	объект	1	
15.	Газораспределительный пункт (№ квартал 6, № объекта 1)	объект	1	
16.	Площадка водохозяйственных сооружений (скважина) (№ квартал 1, № объекта 25)	объект	1	
Транспортной инфраструктуры				
17.	Количество мест постоянного хранения автомобилей	машино-мест	200	на территориях индивидуальных приусадебных участках
Социальной инфраструктуры*				
18.	Детский сад	мест	16	радиус пешеходной доступности 500 метров
19.	Школа	мест	39	транспортная доступность 15 мин
20.	Больничный комплекс: -поликлиника взрослая и детская -стационар взрослый и детский -аптека	объект	1	территориальная доступность 1000 метров
21.	Спортивные залы	кв.м общей площади	25	радиус пешеходной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
22.	Бассейны крытые и открытые общего пользования	кв.м зеркала воды	8	радиус пешеходной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
23.	Плоскостные спортивные сооружения	кв.м общей	620	радиус пешеход-

		площади		ной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
24.	Продовольственные магазины	кв.м торговой площади	32	территориальная доступность 500 метров
25.	Непродовольственные магазины товаров первой необходимости		64	
26.	Аптечный пункт	объект	1	территориальная доступность 500 метров
27.	Отделение банка	объект	1	радиус пешеход- ной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
28.	Отделение связи	объект	1	радиус пешеход- ной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
29.	Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахер- ские и т.п.)	рабочих мест	1	радиус пешеход- ной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
30.	Предприятия общественного питания	мест	13	радиус пешеход- ной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
31.	Культурно-досуговые учреждения	мест	16	радиус пешеход- ной доступности 15 минут – 1,5 км.
32.	Обеспеченность библиотечным фондом	книг	72	радиус пешеход- ной доступности 15 минут – 1,5 км.

\* объекты социальной инфраструктуры находятся за границами планируемой территории согласно Генеральному плану Щепкинского сельского поселения



## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ



АДМИНИСТРАЦИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17. 02. 2021

№ 82

г. Аксай

О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:7422

Рассмотрев заявление Баранова Павла Александровича от 26.01.2021 № 63.6-У/70, в соответствии с письмом главного архитектора Аксайского района от 29.01.2021 № 63.6/762, статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить Баранову Павлу Александровичу разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:7422, с целью строительства индивидуальных жилых домов с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и объектов обслуживания жилой застройки.
2. Постановление опубликовать в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» и разместить на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации Аксайского района по вопросам строительства, архитектуры и территориального развития Горохова М.А.

Глава Администрации  
Аксайского района

Постановление вносит  
служба главного архитектора  
Аксайского района



В.И. Борзенко

Федеральное государственное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.11.2022, поступившего на рассмотрение 23.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1417958			
Кадастровый номер:		61:02:0600006:7422	
Номер кадастрового квартала:	61:02:0600006		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский		
Площадь, м2:	91403 +/- 106		
Кадастровая стоимость, руб:	533793.52		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования; для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; земли сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Балюк Алексей Эдуардович		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 2185018654696 М.П. 70399202381457472	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1417958			
Кадастровый номер:		61:02:0600006:7422	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Осипов Владимир Карлович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:02:0600006:7422-61/186/2021-5 18.08.2021 16:21:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	М.П. 61:02:0600006:7422-61/186/2021-5 Бюро технической инвентаризации государственной Р
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1417958			
Кадастровый номер: 61:02:0600006:7422			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
инициалы, фамилия		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		М.П.	
		Сертификат: 21850186346948704949220381157477	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			



Аксайский район электрических сетей  
производственного отделения  
«Центральные электрические сети»  
филиала ПАО «Россети Юг»  
«Ростовэнерго»  
ул. Западная, 35 Б, г. Аксай,  
Аксайский р-н, Ростовская обл.,  
Россия, 346720

от 15.03.2022г № 68  
на обращение от Н.О.Додда

тел.: +7 (86350) 3 22 59  
e-mail: aksres@re.rosseti-yug.ru

В.К. Осипову

г. Ростов-на-Дону,  
ул. Заводская, 1/38, к. 195

Уважаемый Владимир Карлович!

На Ваше обращение от 11.02.2022г, сообщаю - технологическое присоединение к электросетям земельного участка с кадастровым номером: 61:02:0600006:7422, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район - возможно согласно правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей по постановлению Правительства РФ №861 от 27.12.2004 года.

Начальник Аксайского РЭС

В.Г. Веренич



С.Д. Абрамович



**Правительство Ростовской области  
комитет по охране объектов культурного  
наследия Ростовской области  
(комитет по охране ОКН области)**

ул. Нижнебудявская, 29, г. Ростов-на-Дону, 344022  
тел./факс (863) 240-37-90 E-mail: [komitetokn@donland.ru](mailto:komitetokn@donland.ru) <http://okn.donland.ru>

01.04.2022 № 20/Г-3657

Осипову В.К.

На б/н от 28.02.2022

ул. Заводская, 1/38, к. 195,  
г. Ростов-на-Дону

Уважаемый Валерий Карлович!

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

На земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600006:7422, расположенном по адресу: Ростовская область, Аксайский район (площадь участка – 91403 кв. м), объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).

Также сообщаем, комитет не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

Согласно абзацу третьему ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), до утверждения границ территорий, предусмотренных пп. 34.2 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ, государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с абзацем третьим ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ в редакции, действовавшей до 04.08.2018, согласно которой объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Согласно абзацу двенадцатому ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ объектом государственной историко-культурной экспертизы является документация,

за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.

В соответствии с п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, государственная историко-культурная экспертиза проводится по инициативе заинтересованного органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического или физического лица на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, на указанном земельном участке необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы до начала проведения земляных работ.

И.о. председателя комитета  
по охране объектов культурного  
наследия Ростовской области –  
начальник отдела охраны  
объектов культурного наследия



И.В. Коробова