

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории  
земельных участков, расположенных в ст. Грушевой по пер.

Рахманинский.

Проект планировки территории.

Основная часть

23-2023-ПП1

Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Манухин Н.Н.

г. Аксай  
2023 г.

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	23-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	23-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>23-2023-ПП1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>23-2023-ПП1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>23-2023-ПП1.ПЗ</b>	<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Грушевского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Инженерное обеспечение территории		
4	<b>23-2022-ПП1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертёж планировки территории		

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, характерных для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки, выполненной ООО «НПП «Кадастр-Дон» в ноябре 2022г в М 1:1000 и представленной на электронном носителе.

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

Территория, проектирования расположена в станице Грушевская.

Территория проектирования граничит:

- с севера — земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600002:1056, 61:02:0600002:1057, 61:02:0600002:1058, 61:02:0600002:1058, 61:02:0600002:1060, 61:02:0600002:1061 для индивидуального жилищного строительства по пер. Лядовский в ст. Грушевская;
- с юга — переулок Рахманинский;
- с востока — земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:1074 по пер. Рахманинский, 169;
- с запада — земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:1065 по пер. Рахманинский, 151.

Проектируемая территория полностью расположена в ЗОУИТ 61:00-6.1405 «Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов)» (3, 4, 5, 6 подзоны).

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

Проектируемая территория расположена в станице Грушевской Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району — III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) — минус 18 °С.

Расчетная температура наружного воздуха летняя — плюс 28,8 °С.

Средняя температура отопительного периода — плюс 0,4 °С.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °С.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м<sup>2</sup>).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м<sup>2</sup>).

Снежный покров неустойчивый, средняя высота 15-20 см. Наибольшая глубина промерзания почвы – 60 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Сейсмичность района, согласно СНиП II-7-81\* составляет 6 баллов.

Грунты – суглинок тяжелый пылеватый твердый, просадочный, незасоленный; суглинок тяжелый пылеватый полутвердый, непросадочный, незасоленный; (тип просадочности грунтов уточнить после проведения инженерно-геологических изысканий).

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м<sup>2</sup>).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед, подтопление в период 1% паводка.

Рельеф территории пологий, с понижением в северном направлении.

#### **4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

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

Утвержденным проектом планировки и межевания в квартале, в котором размещены земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600002:3267, 61:02:0600002:3268, 61:02:0600002:3269, 61:02:0600002:3272, 61:02:0600002:3273, было предусмотрено размещение

21 земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов. В настоящее время количество участков в данном квартале осталось без изменения.

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

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

Согласно Правилам землепользования и застройки Грушевского сельского поселения, в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 21.11.2022 № 106, участки расположены в территориальной зоне развития индивидуальной жилой застройки (Ж-2/5).

Предельные параметры и площади земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:3267, 61:02:0600002:3268, 61:02:0600002:3269, 61:02:0600002:3272, 61:02:0600002:3273 соответствуют градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Грушевского сельского поселения.

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

**Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м; Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельного участка – 15 метров, минимальная длина земельного участка не нормируется. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м. Общая площадь

		самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	индивидуального жилого дома должна составлять не менее 34 кв.м. Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые], ванные и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел. Высота помещений жилых комнат и кухни должна быть не менее 2,5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ земельного участка до жилого дома – 3 м, до вспомогательных строений – 1м. Минимальная площадь земельных участков не нормируется для: - образуемых земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, не являющиеся самовольными постройками; - образуемых земельных участков при наличии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные участки.
--	--	--	---

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

Расстояние до красной линии:

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

В случае отсутствия утвержденной красной линии расстояние до:

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

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

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

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

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

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

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

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20 настоящих Правил.

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

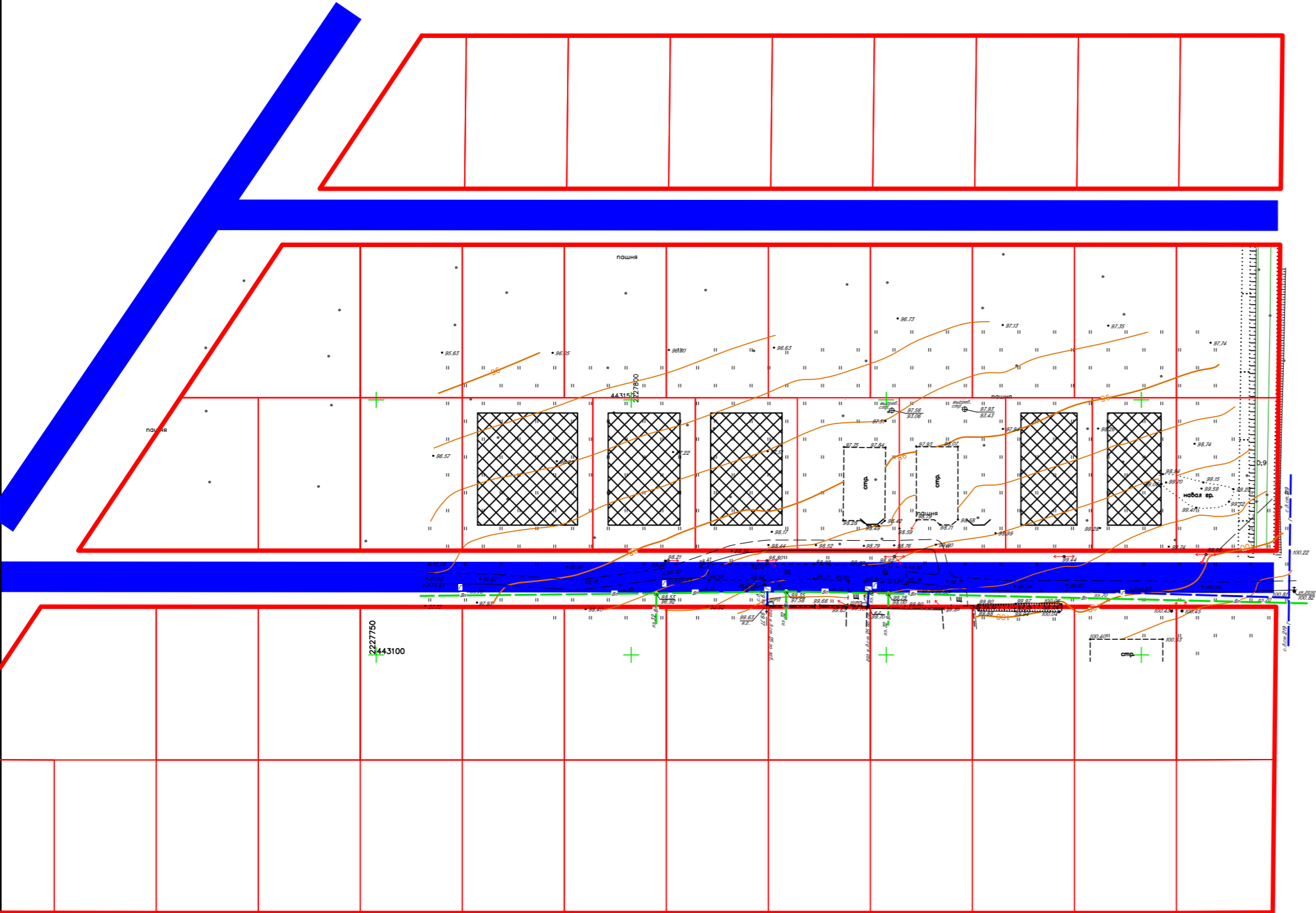
Проектирование новой улично-дорожной сети данным проектом не предусматривается. Транспортное и пешеходное движение организовано по существующей улично-дорожной сети.

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

## **6.ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

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

ЧЕТРЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Красная линия (утверждённая)
  - Границы земельных участков, состоящих на кадастровом учете
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, характерных для вида разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства"
  - 0227950 443100
  - Граница существующих элементов планировочной структуры - кварталов
  - Улично-дорожная сеть (существующая)
  - 0227950 443100
- Элементы планировочной структуры

				23-2023-ПП1			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории земельных участков, расположенных в ст. Грушевской по пер. Рахманинский.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата				
Директор	Войнова Т.Г.		01.23 г.	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
					ПП	1	1
Архитектор	Манухин Н.Н.		01.23 г.	Чертёж планировки территории, М 1:1000		ООО "Архитектура и градостроительство"	