

ООО "Ярдиз"

ИНН 6102061821, ОГРН 1146181003418

346720, Россия, Ростовская область, г. Аксай, ул. Садовая, 31, 8(863)505-02-75, 8-938-154-84-86, e-mail: info@yardiz.ru

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большелогского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха) в части квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сафировая, Аметистовая и переулком Доломатовый.

*Проект планировки территории
Основная часть*

*Положения о характеристиках и об очередности планируемого развития
территории
Графические материалы*

Я-314 7-2022-ППМТ

Том 1

ООО «ЯрдиЗ»

ИНН 6102061821, ОГРН 1146181003418

346720, Россия, Ростовская область, г. Аксай, ул. Садовая, 31, 8(863)505-02-75, 8-938-154-84-86, e-mail: info@yardiz.ru

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большелогского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышевахы) в части квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый.

*Проект планировки территории
Основная часть*

*Положения о характеристиках и об очередности
планируемого развития территории*

Я-3147-2022-ППМТ.ПЗ.1

Директор

Голец Е.С.

ГИП

Голец Е.С.

ГАП

Прибыльская Ю.Г.

Архитектор

Головкина Е.А.

2022 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

1. Введение

Данный проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания подготовлен в соответствии с заданием на разработку внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большелогского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха) в части квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый.

В основу проекта положены следующие материалы:

1. Задание на разработку внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории части Большелогского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха) в части квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый.

2. Схема территориального планирования Большелогского сельского поселения.

3. Материалы генерального плана Большелогского сельского поселения.

4. Правила землепользования и застройки Большелогского сельского поселения.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021).

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021)

7. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

8. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Большелогское сельское поселение».

Подп. и дата		Взам. инв. №		Инв. № дубл.		Подп. и дата																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
--------------	--	--------------	--	--------------	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

9. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

10. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»

11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Задача данного проекта установить красную линию вдоль восточной стороны пер. Доломатовый и образовать новые границы и площадь земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010401:228 (:ЗУ1). Способ образования земельного участка :ЗУ1 – путем перераспределения земельного участка за счет земель Большелогского сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Размещение в системе функционального зонирования.

В соответствии с заданием на разработку внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большелогского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха), внесение изменений в проект планировки и проект межевания разработаны на территорию в части квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый.

Вся проектируемая территория расположена в пределах Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, представляет собой территорию в границах одного квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый, застроенную индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с генеральным планом Большелогского сельского поселения проектируемая территории, располагается в функциональной зоне застройки

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лит	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата	Я-3147-2022-ППМТ.ПЗ.1					3

индивидуальными жилыми домами, в северной части х. Камышеваха Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области и ограничена:

с севера – ул. Рубиновая;

с юга – ул. Сапфировая;

с запада – пер. Доломатовый;

с востока – ул. Аметистовая;

Согласно Правилам землепользования и застройки Большелогского сельского поселения проектируемая территория расположена в зоне Ж-1/3 – Зона существующей жилой застройки.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории решается задача, выделения элементов планировочной структуры, определения границ размещения линейных объектов (элементов улиц, инженерных сетей и сооружений), рационального использования территории, с учетом соблюдения всех строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил.

Задача данного проекта установить красную линию вдоль восточной стороны пер. Доломатовый и образовать новые границы и площадь земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010401:228 (:ЗУ1). Способ образования земельного участка :ЗУ1 – путем перераспределения земельного участка за счет земель Большелогского сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Архитектурно-планировочная организация территорий.

В соответствии с заданием на разработку внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большелогского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха), внесение изменений в проект планировки и проект межевания разработаны на территорию в части квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый.

Инв. № подл.	Подп. и дата	<p>Задача данного проекта установить красную линию вдоль восточной стороны пер. Доломатовый и образовать новые границы и площадь земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010401:228 (:ЗУ1). Способ образования земельного участка :ЗУ1 – путем перераспределения земельного участка за счет земель Большелогского сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена.</p>					
		Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист		
<p>3. Архитектурно-планировочная организация территорий.</p> <p>В соответствии с заданием на разработку внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большелогского сельского поселения Аксѣйского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышеваха), внесение изменений в проект планировки и проект межевания разработаны на территорию в части квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый.</p>							
Лит	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата	Я-3147-2022-ППМТ.ПЗ.1		4

Планировочная структура проектируемой территории находится в границах одного квартала, расположенного между улицами Рубиновая, Сапфировая, Аметистовая и переулком Доломатовый, решена с учетом существующей ситуации и вновь разработанной и утвержденной документации по планировке территории, а также положениями генерального плана Большелогского сельского поселения, основой планировочной структуры новой застройки является сложившееся планировочная структура х. Камышеваха, а также существующие улицы и проезды, ограничивающие проектируемую территорию.

Основная задача данного проекта – создание жилой зоны, с застройкой индивидуальными жилыми домами.

На проектируемой территории предлагается разместить 1 земельный участок (сформировать новые границы земельного участка с кадастровым номером 61602:0010401:228), с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства (код 2.1).

Реализация вышеизложенных положений осуществлена следующим образом:

Устанавливается красная линия квартала по восточной стороне существующего пер. Доломатовый, землям муниципального образования «Большелогское сельское поселение».

Доступ к образуемому земельному участку с территории общего пользования предоставлен посредством существующего переулка Доломатовый, расположенного с западной стороны проектируемого земельного участка.

Предлагается образовать следующие земельные участки, входящие в состав функциональных зон, согласно следующей экспликации:

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗУ

№ квартала	№ земельного участка	Функциональное зонирование / вид разрешенного использования	Площадь, м ²
КВ 11	:3У1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1313,68

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лит.	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата	Я-3147-2022-ППМТ.ПЗ.1					5

Красные линии определены с учетом параметров проектируемых улиц.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата

Я-3147-2022-ППМТ.ПЗ.1

№ подл	дата	№Взам. инв. №	дубл.Инв. №	дата

Изм.	ист	докум.	п.	ата

4. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь проектируемого земельного участка в границах квартала	кв.м	1313,68	
2.	Общая площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды, площади; прочие территории общего пользования	га га га га	- - - -	
3.	Из общей территории элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) – территории зеленых насаждений, в том числе: озеленение территории общего пользования; озеленение придомовых территорий	га га га	- - -	
4.	Из общей территории: земли частной собственности;	га		
5.	Из общей территории: зон планируемого размещения объектов: федерального значения (№ № ____ - ____); регионального значения (№ № ____ - ____); местного значения (№ № ____ - ____);	га га га га		
6.	Из общей площади территории – участки автостоянок для постоянного хранения автомобилей	га	-	
Население				
8.	Численность населения	человек	-	
9.	Плотность населения	человек/га	-	норма жилообеспеченности30 м²/человека
Жилищный фонд				
10.	Общая площадь жилых домов	м²	-	
11.	Плотность жилого фонда	м²/га	-	

№ подл	дата	№Взам. инв. №	дубл. Инв. №	дата

Изм.	ист	докум.	п.	ата

12.	Коэффициент застройки				
13.	Коэффициент плотности застройки				-
14.	Средняя этажность	этажей			-
Фактические показатели обеспечения территории и территориальной доступности объектов для населения					
Коммунальной инфраструктуры					
	Коммунальная зона		объект		-
Транспортной инфраструктуры					
	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения; в том числе: временного хранения;		машино-мест машино-мест		В границах собственного земельного участка
Социальной инфраструктуры					

II. Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды на пожаротушение	м³/сут	
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	л/с	
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	м³/сут	
4.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	л/с	
5.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	м³/час	
6.	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	
7.	Телефонизация	Беспроводные технологии GSM, CDMA, кабельная ВОЛС		
8.	Радио	Беспроводное (в диапазоне УКВ, FM)		

III. Характеристики объектов капитального строительства

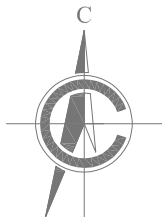
№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max	Площадь застройки, min-max м²	Общая площадь, min-max м²	Площадь участка, Нормативная фактическая, min-max, м²	Население/мест, человек max	Примечания
				Количество этажей (в том числе подземных) min-max	Процент застройки, max %	Общая площадьстроенных, встроено-присоединенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, м²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения									
1	341		Индивидуальный жилой дом	2	- 50	150	1313,68	4	Проектируемый
			Всего:			150	1313,68	4	
Объекты обслуживания жилой застройки									
Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры									
Объекты капитального строительства коммунальной, транспортной инфраструктуры									

№ подл	дата	№Взам. инв. №	дубл.Инв. №	дата

Изм.	ист	докум.	п.	ата

5. Положения об очередности планируемого развития территории

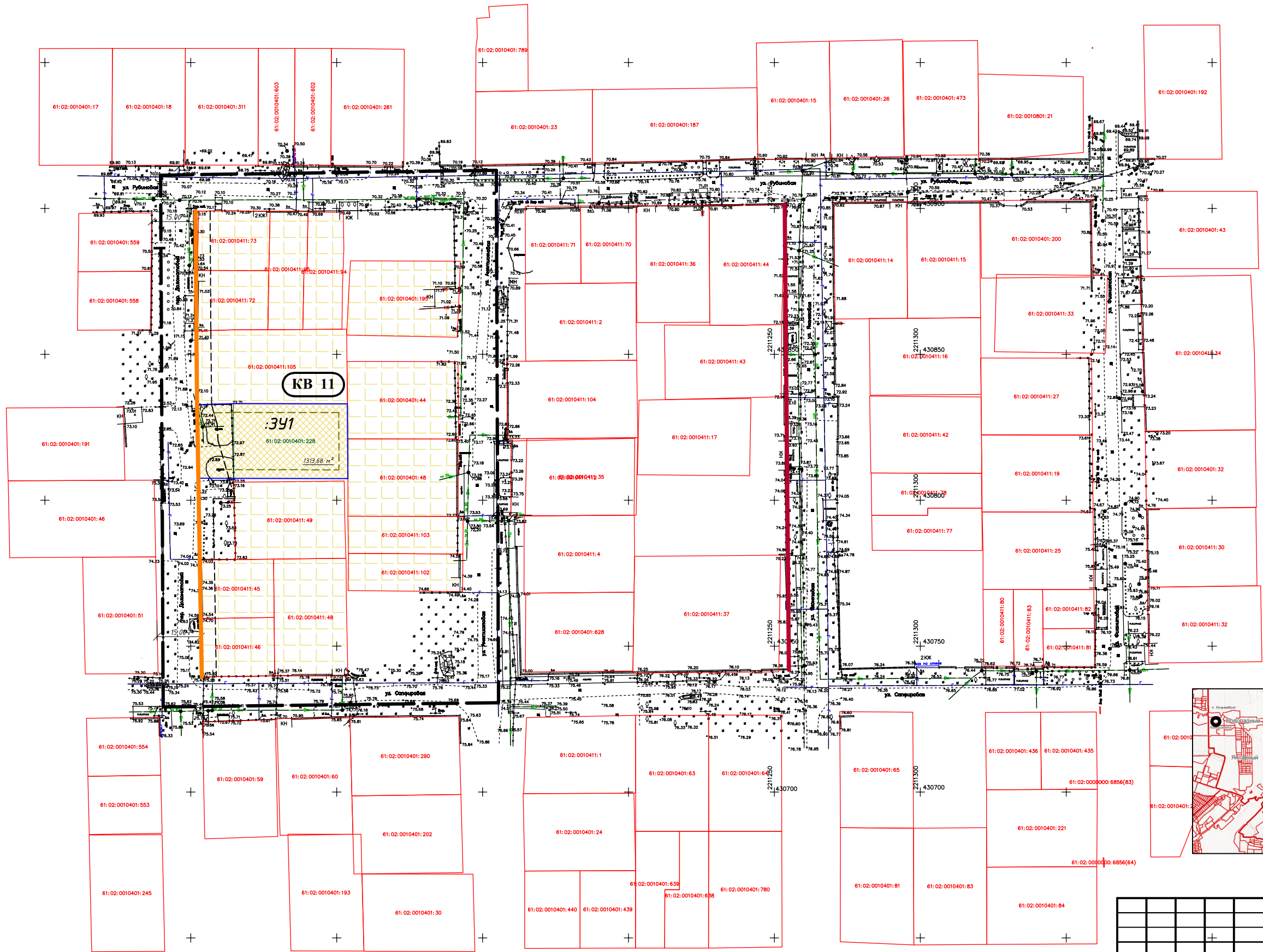
№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Очередь	Этапы			Примечания
					проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты капитального строительства жилого назначения								
1	3У1		Индивидуальный жилой дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 - проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
Объекты обслуживания жилой застройки								
Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры								
Объекты капитального строительства коммунальной, транспортной инфраструктур								



ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

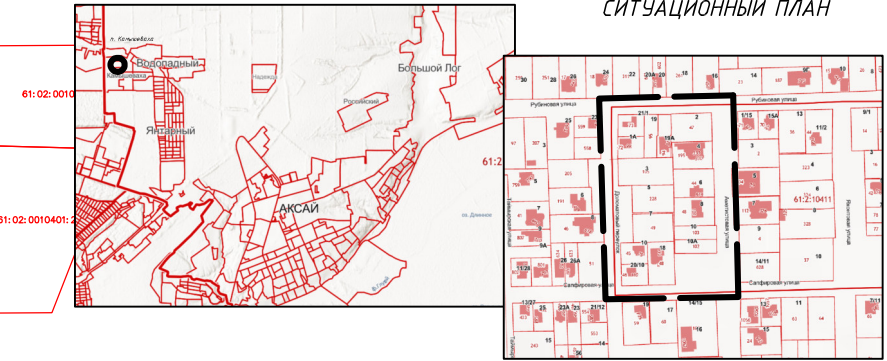
	Граница проектируемой территории
	Границы учтенных земельных участков по данным из ЕГРН
	Границы изменяемого земельного участка по данным из ЕГРН
	Границы образуемых земельных участков
	Устанавливаемые красные линии кварталов
	Установленные красные линии кварталов
	Линия отступа от красных линий
	Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
	Номер квартала
	Условный номер формируемого земельного участка
	Площадь земельного участка
	Проектируемые земельные участки с в.р.и. для разрешенного использования
	Существующие земельные участки с в.р.и. для индивидуального жилищного строительства



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗУ

№ квартала	№ земельного участка	Функциональное зонирование / вид разрешенного использования	Площадь, м²
KB 11	:391	Зона застройки индивидуальными жилыми домами / Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1313,68

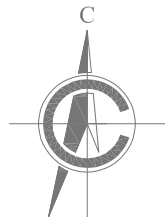
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



						Я-2147-2022-ППМТ				
						Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большепольского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышевахы) в части квартала, расположенного между улицами Руденко, Сафари, Аметистовая и переулок Долгострой.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть.		Стадия	Лист	Листов
Директор		Голец Е.С.			08.22			П		
ГИП		Голец Е.С.			08.22					
ГАП		Прибыльская Ю.Г.			08.22					
Архитектор		Головкина Е.А.			08.22	План красных линий М 1:1000		ООО "Ярдиз"		
Выполнил										

Система координат МСК-61, зона 2
Система высот - Балтийская
Топографический план выполнен ООО "Ярдиз" в июне 2022 г.

Изм. №	Изм. №	Изм. №
полн.	полн.	полн.
полн.	полн.	полн.



РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Границы учтенных земельных участков по данным из ЕГРН
	Границы изменяемого земельного участка по данным из ЕГРН
	Границы образуемых земельных участков
	Устанавливаемые красные линии кварталов
	Установленные красные линии кварталов
	Линия отступа от красных линий
	Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
	Номер квартала
	Условный номер формируемого земельного участка
	Площадь земельного участка
	Поворотная точка и ее номер

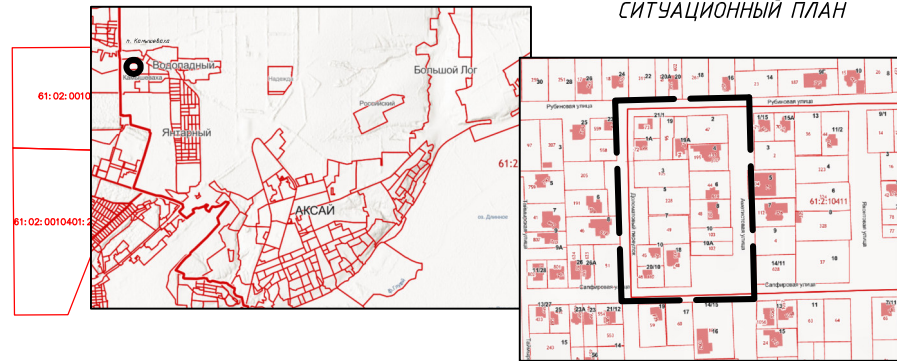
КАТАЛОГ КООРДИНАТ
поворотных точек устанавливаемой красной линии

№ точки	Координаты точек	
	x	y
1	430899.14	2211051.62
2	430858.04	2211051.87
3	430739.50	2211053.75
4	430832.79	2211052.12
10	430807.54	2211052.56

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗУ

№ квартала	№ земельного участка	Функциональное зонирование / вид разрешенного использования	Площадь, м²
KB 11	:391	Зона застройки индивидуальными жилыми домами/ Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1313,68

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



						Я-314.7-2022-ППМТ			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части Большепольского сельского поселения Аксайского района (п. Водопадный, п. Янтарный, х. Камышевахы) в части квартала, расположенного между улицами Рудинская, Сапфировая, Аметистовая и переулок Доломатовский.			
			+						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Голец Е.С.			08.22		П		
ГИП		Голец Е.С.			08.22				
ГАП		Прибыльская Ю.Г.			08.22				
Архитектор		Головкина Е.А.			08.22	Разбивочный план красных линий М 1:1000	ООО "Ярдиз"		
Выполнил									

Система координат МСК-61, зона 2
Система высот - Балтийская
Топографический план выполнен ООО "Ярдиз" в июне 2022 г.

Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №
Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №
Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №
Изм. №	Изм. №	Изм. №	Изм. №