

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0600004:3378**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

Основная часть

140-2022-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай
2022 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	140-2022-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	140-2022-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	140-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	140-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	140-2022-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	140-2022-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	140-2022-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	5	Красные линии		
	6	Улично-дорожная сеть		
	7	Инженерное обеспечение территории		
	8	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	140-2022-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ с учетом особенностей, утвержденных Федеральным законом от 14.03.2022 N 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

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

Проект разработан на основе инженерно-топографического плана территории, выполненного в июле 2022 г. ООО "Консультационный центр".

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена с западной стороны п. Октябрьский Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:2949, 61:02:0600004:2953, 61:02:0600004:2950, 61:02:0600004:2959, 61:02:0600004:2967;
- с юга – автомобильная дорога регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»; земли, государственная собственность на которые не разграничена;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:3377;
- с востока – земли, государственная собственность на которые не разграничена, лесополоса, автомобильная дорога межмуниципального значения "подъезд от "Магистраль "Дон"-п. Щепкин-г. Ростов-на-Дону" к пос. Октябрьский".

Проектируемая территория расположена:

- ЗОУИТ61:00-6.1405 «Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов)» (3, 4, 5, 6 подзоны);
- частично в ЗОУИТ61:02-6.733 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона № 6)»;

- частично в ЗОУИТ61:02-6.399 «Охранная зона линии электропередач-10 кВ Краснодарский край – Серпухов 1-2 нитки 263-284 км, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район»;
- частично в ЗОУИТ61:02-6.1179 «Зона минимальных расстояний до магистрального газопровода Краснодарский край - Серпухов 1 нитка, 83-1070 (Ростовская область, участок 267-278 км)»;
- частично в ЗОУИТ61:00-6.1452 «Зона минимальных расстояний до газопровода Краснодарский Край - Серпухов 2 нитка 257-327 км»;
- в границах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены);
- частично в охранных зонах инженерных коммуникаций.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические характеристики приведены согласно СП 131.13330.2020 по ближайшему нормируемому населенному пункту г. Ростов-на-Дону, расположенному в непосредственной близости от п. Октябрьский Аксайского района.

Климат континентальный, несколько смягченный близостью Азовского и Черного морей.

Температура воздуха имеет резко выраженный годовой ход. Зима неустойчивая, с частыми оттепелями, устанавливается в конце ноября. Весна наступает в первой декаде апреля, в это время прогревание воздуха идет очень быстро и устойчиво переходит через 5°C. Лето устанавливается в первой половине мая, когда средняя суточная температура устойчиво переходит через 15°C. Средняя продолжительность безморозного периода 190 дней.

Среднегодовое количество осадков составляет 488 494 мм, из них на летний период приходится 180 300 мм. Средний покров снега 20 см.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов в районе изысканий достигает 0,7 1,0 м.

В холодное время года преобладают восточные ветра, в теплое западные и северо западные. Восточные ветра в летнее время имеют суховейный характер, а западные приносят более влажный и холодный воздух. Наибольшая скорость ветра до 15 м/сек, наблюдается в холодное время года при восточных направлениях.

Упругость водяного пара, содержащегося в воздухе, зависит от температуры воздуха. Наименьших значений она достигает зимой (4 5 мб). Наибольших летом (15 16 мб). Абсолютная

влажность имеет годовой ход, соответствующий параллельному ходу температуры. Относительная влажность воздуха г. Ростове-на-Дону высокая. Среднегодовая влажность составляет 72 73%. Наиболее часто в атмосферном давлении города повторяется градация от 1000 до 1013 мб, с максимумом в конце весны и начале осени (84 82%).

По многолетним данным на описываемой территории туманы отмечаются большой устойчивостью и повторяемостью в течение всего года. Образование тумана в большинстве случаев связано с адвекцией (адвективные, адвективно радиационные туманы). Оптимальные условия для туманообразования лежат в пределах скорости ветра от 1 5 до 6 10 м/сек.

С наступлением теплого периода отмечается развитие грозовой деятельности. Грозы начинаются в основном в апреле и заканчиваются в октябре. Грозовой период составляет 7 месяцев. Общее количество дней в году за многолетний период достигает 24 27 дней, с наибольшим количеством в июне и июле (6 8 дней).

Ветровой район III.

Снеговой район II.

Гололёдный район III.

Участок работ расположен в IV дорожно климатической зоне.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Параметры разрешенного использования проектируемых объектов капитального строительства и предельные параметры соответствуют требованиям, установленным градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 28.12.2022 № 117 (далее – ПЗЗ).

Согласно ПЗЗ выделяемый элемент планировочной структуры – производственная зона, расположена в территориальной зоне промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности (П-2/23). Зона П-2 выделена в целях обеспечения комплексного и устойчивого развития территории сельского поселения с учетом решений генерального плана и правовых условий формирования предприятий и производств в границах территориальной зоны с санитарно-защитной зоной не более 100 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого

предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Санитарно-защитные зоны объектов, размещаемых в данной территориальной зоне, не должны выходить за пределы границ территориальной зоны.

В границах планируемого элемента планировочной структуры планируется размещать следующие объекты, характерные для видов разрешенного использования:

- объекты производственных, коммунальных и складских объектов капитального строительства IV класса (зона планируемого размещения объектов на чертеже планировки территории – 4)

4.0	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.1	Деловое управление	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)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры

		предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	<p>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>
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 21%.</p>
6.2	Тяжелая промышленность	Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 22%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>

6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности).	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 21%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.	<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 не нормируется.</p>

			<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 32%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.4	Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 33%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.5	Нефтехимическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 28%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.6	Строительная	Объекты капитального	Минимальная/максимальная

	промышленность	строительства, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<p>площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 27%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 21%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.

		запасов) на открытом воздухе	<p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 21%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – 35%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.3.3	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>

			<p>Минимальный процент застройки – 50 %.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
6.3.4	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	<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 не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальный процент застройки – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>

- объекты дорожного сервиса (зона планируемого размещения объектов на чертеже планировки территории – 1, 2, 3)

4.9.1.1	Заправка транспортных средств	<p>Размещение автозаправочных станций*;</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса</p>	<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>
4.9.1.2	Обеспечение	Размещение зданий для предоставления гостиничных	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не

	дорожного отдыха	услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	<p>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>
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	<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>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	<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</p>

			соседнего участка - 1 м.
--	--	--	--------------------------

Примечание: * Поскольку проектируемый земельный участок расположен в ЗОУИТ 61:00-6.1405 «Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов)» (3, 4, 5, 6 подзоны), размещение автозаправочных станций возможно исключительно для осуществления розничной торговли бензином и дизтопливом.

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.

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.

Ниже приведена таблица с координатами характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планируемого элемента планировочной структуры в системе координат МСК-61 (зона 2):

Условный номер зоны планируемого размещения ОКС	№ характерной точки	Координаты точек	
		X	Y
1	1	439074,1973	2213042,829
	2	439073,6504	2213058,406
	3	439072,2939	2213087,649
	4	439071,3581	2213111,186
	5	439071,1325	2213127,803
	6	439071,6573	2213165,207

	7	439071,4402	2213194,616
	8	439070,6929	2213225,55
	9	439070,6777	2213231,224
	10	439071,4831	2213241,538
	11	439071,8398	2213246,419
	12	439071,8401	2213248,26
	13	439058,3177	2213247,901
	14	439057,0544	2213247,783
	15	439055,6203	2213240,156
	16	439056,1891	2213042,793
	1	439074,1973	2213042,829
2	1	439173,2222	2213250,953
	2	439075,8401	2213248,366
	3	439075,8397	2213246,273
	4	439075,4718	2213241,237
	5	439074,6781	2213231,074
	6	439074,6928	2213225,604
	7	439075,4398	2213194,679
	8	439075,6575	2213165,193
	9	439075,1328	2213127,802
	10	439075,357	2213111,293
	11	439076,2902	2213087,821
	12	439077,6471	2213058,569
	13	439078,1995	2213042,837

	14	439091,5331	2213042,863
	15	439092,37	2213058,15
	16	439092,57	2213082,26
	17	439091,71	2213143,16
	18	439091,01	2213189,76
	19	439173,7	2213203,29
	1	439173,2222	2213250,953
3	1	439200,115	2213251,662
	2	439376,7408	2213253,142
	3	439377,3323	2213224,712
	4	439179,5052	2213222,799
	5	439179,2219	2213251,108
	1	439200,115	2213251,662
4	1	439179,5652	2213216,8
	2	439377,4571	2213218,712
	3	439378,8002	2213154,159
	4	439380,2872	2213082,192
	5	439348,9	2213089,05
	6	439329,52	2213092,5
	7	439294,24	2213096,51
	8	439281,193	2213096,343
	9	439232,53	2213095,72
	10	439166,97	2213077,35
	11	439110,32	2213042,9

	12	439097,5427	2213042,875
	13	439098,3686	2213057,961
	14	439098,5704	2213082,278
	15	439097,7094	2213143,247
	16	439097,0871	2213184,675
	17	439179,7513	2213198,2
	1	439179,5652	2213216,8

В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» до установления с первой по шестую подзон приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного

транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 августа 2017 г. № 1055 «О федеральных органах исполнительной власти, уполномоченных на осуществление функций, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 4 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 4 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» в отношении аэродромов государственной авиации является Министерство обороны Российской Федерации.

5. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

Транспортное и пешеходное движение организовывается по существующим и проектируемым автомобильным дорогам.

Доступ к проектируемой территории предусмотрен с восточной стороны согласно техническим условиям, выданным Министерством транспорта Ростовской области от 03.11.2021 № 15.3/3178, в части устройства примыкания от автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения подъезд "Магистраль "Дон"- п. Щепкин-г.Ростов-на-Дону" к пос. Октябрьский".

Парковки для постоянного хранения автомобильного транспорта размещать на территории земельных участков.


6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ


Инженерное обеспечение объектов застройки на проектируемой территории осуществляется за счет подключения к существующим инженерным коммуникациям.


**7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**


№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2022 год	Расчетный срок
Площадь территории – всего 9,7 га				
1.	Зона планируемого размещения производственных, коммунальных и складских объектов капитального строительства IV класса опасности	га	-	3,6
2.	Зона планируемого размещения объектов дорожного сервиса	га	-	1,7


Условные обозначения


- 

Граница территории проектирования (планируемый элемент планировочной структуры - производственная зона)
- 

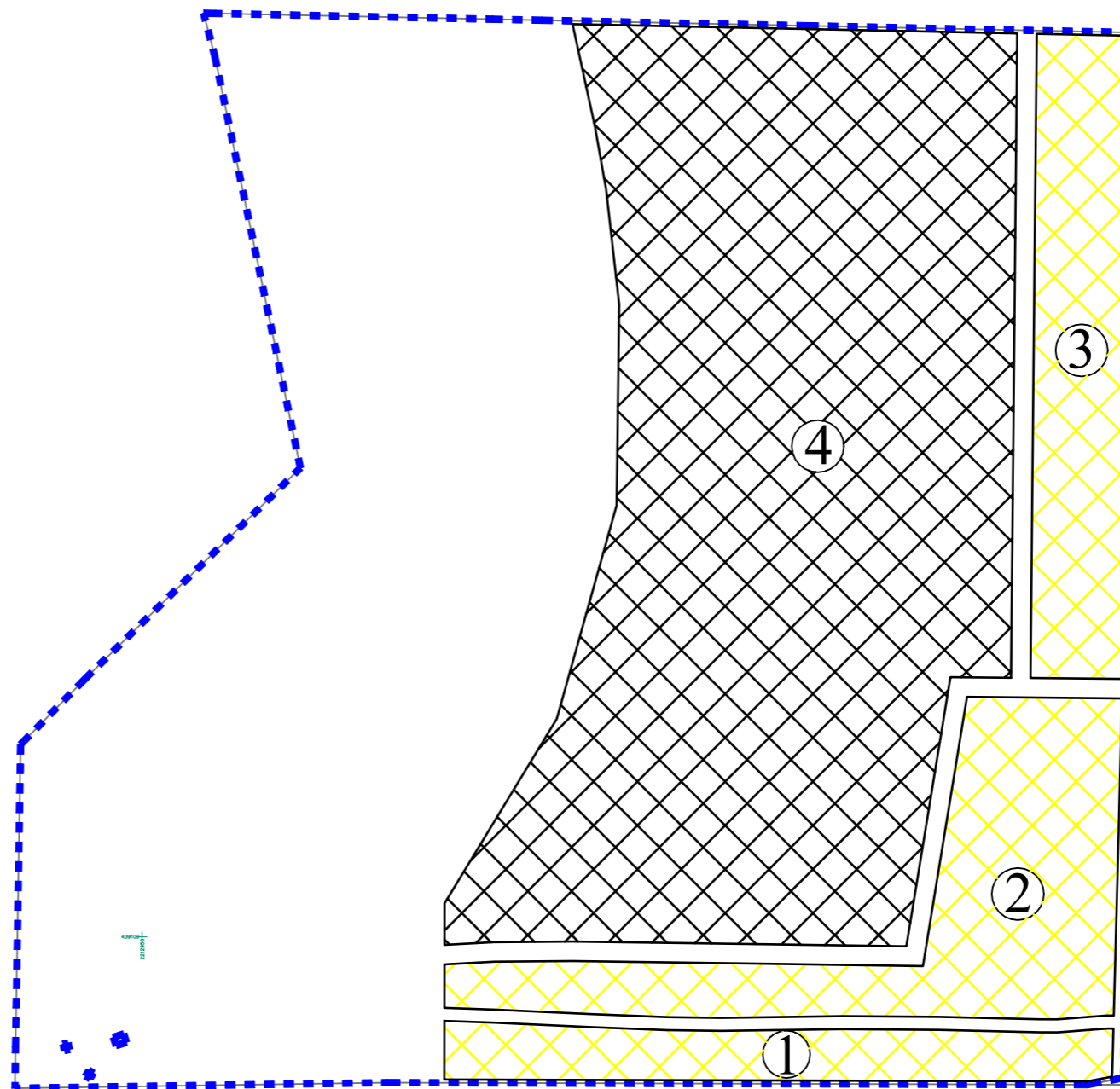
Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- 

Границы зон планируемого размещения производственных, коммунальных и складских объектов капитального строительства IV класса опасности
- 

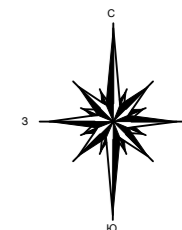
Границы зон планируемого размещения объектов дорожного сервиса
- 

существующий элемент планировочной структуры - автомобильная дорога
- 

Условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства



автомобильная дорога межмуниципального значения "подъезд от "Магистраль "Дон", п. Щепкин-г. Ростов-на-Дону" к пос. Октябрьский"



автомобильная дорога регионального значения "Северный обход Ростова-на-Дону"

Система координат: МСК-61 (Зона 2)

*Примечание: санитарно-защитные зоны объектов, размещаемых в данной территориальной зоне, не должны выходить за пределы границ территориальной зоны)

				140-2022-ПП1			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:3378			
Директор	Войнова Т.Г.		12.2022				
Архитектор	Мазина М.А.		12.2022	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
					П	1	1
				Чертеж планировки территории М 1:2000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.		

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок с
кадастровым номером 61:02:0600004:3378

Проект межевания территории

Основная часть

140-2022-ПМЗ

Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай

2022 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	140-2022-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	140-2022-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	140-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	140-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	140-2022-ПМ1. С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	140-2022-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	140-2022-ПМ1. ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Перечень, сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков		
	4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования		
4	140-2022-ПМ1. ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж межевания территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ с учетом особенностей, утвержденных Федеральным законом от 14.03.2022 N 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, выделения элементов планировочной структуры, определения характеристик планируемого развития территории.

Проект разработан на основе инженерно-топографического плана территории, выполненного в июле 2022 г. ООО "Консультационный центр".

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ЩЕПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена с западной стороны п. Октябрьский Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:2949, 61:02:0600004:2953, 61:02:0600004:2950, 61:02:0600004:2959, 61:02:0600004:2967;
- с юга – автомобильная дорога регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»; земли, государственная собственность на которые не разграничена;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:3377;
- с востока – земли, государственная собственность на которые не разграничена, лесополоса, автомобильная дорога межмуниципального значения "подъезд от "Магистраль "Дон"- п. Щепкин-г. Ростов-на-Дону" к пос. Октябрьский".

Проектируемая территория расположена:

- ЗОУИТ 61:00-6.1405 «Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов)» (3, 4, 5, 6 подзоны);
- частично в ЗОУИТ 61:02-6.733 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона № 6)»;

- частично в ЗОУИТ61:02-6.399 «Охранная зона линии электропередач-10 кВ Краснодарский край – Серпухов 1-2 нитки 263-284 км, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район»;
- частично в ЗОУИТ61:02-6.1179 «Зона минимальных расстояний до магистрального газопровода Краснодарский край - Серпухов 1 нитка, 83-1070 (Ростовская область, участок 267-278 км)»;
- частично в ЗОУИТ61:00-6.1452 «Зона минимальных расстояний до газопровода Краснодарский Край - Серпухов 2 нитка 257-327 км»;
- в границах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены);
- частично в охранных зонах инженерных коммуникаций.

3. ПЕРЕЧЕНЬ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом межевания территории образование новых земельных участков не предусматривается.

Кадастровый номер земельного участка	№ точки	Координаты точек границы земельного участка (в системе координат МСК-61 (зона 2))		Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования	Планируемая категория земельного участка
		X	Y			
61:02:0600004:3378	1	439383,64	2212968,91	97492	«Предпринимательство», «Деловое управление», «Магазины», «Производственная деятельность», «Тяжелая промышленность», «Автомобилестроительная промышленность» , «Легкая промышленность», «Фармацевтическая промышленность», «Пищевая	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и
	2	439383,57	2212972,56			
	3	439381,8	2213057,57			
	4	439381,48	2213072,87			
	5	439379,8	2213154,18			
	6	439377,72	2213254,15			
	7	439056,73	2213251,46			
	8	439054,62	2213240,27			
	9	439055,24	2213025,14			
	10	439053,52	2212910,99			

	11	439066,14	2212911,17		промышленность», «Нефтехимическая промышленность», «Строительная промышленность», «Склады», «Складские площадки», «Целлюлозно-бумажная промышленность», «Заправка транспортных средств», «Обеспечение дорожного отдыха», «Автомобильные мойки», «Ремонт автомобилей», «Электронная промышленность», «Ювелирная промышленность»	земли иного специального назначения
	12	439159,12	2212912,74			
	13	439179,53	2212932,8			
	14	439244,01	2212998,63			
	15	439370,33	2212972,38			
	1	439383,64	2212968,91			
	16	439069,13	2212941,16			
	17	439070,22	2212944,36			
	18	439067,62	2212945,15			
	19	439066,62	2212942,04			
	16	439069,13	2212941,16			
	20	439058,99	2212933,68			
	21	439058,19	2212935,03			
	22	439056,48	2212933,99			
	23	439057,28	2212932,64			
	20	439058,99	2212933,68			

	24	439067,38	2212927,24			
	25	439065,44	2212927,7			
	26	439065,08	2212926,18			
	27	439067,02	2212925,72			
	24	439067,38	2212927,24			

