

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

Проект планировки территории.

Основная часть.

Том 1

02-2023-ПП1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Попов А.В.

г. Аксай  
2023 г.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

---

### **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	02-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	02-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	02-2023-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	02-2023-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>02-2023-ПП1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>02-2023-ПП1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>02-2023-ПП1.ПЗ</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Старочеркасского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Инженерное обеспечение территории		
4	<b>02-2023-ПП1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж планировки территории		

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

---

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в масштабе 1:1000 ООО «Архитектура и градостроительство» в июне 2022 г. и представленной на электронном и бумажном носителе.

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

### **3.**

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в Ростовской области, Аксайском районе, Старочеркасском сельском поселении в юго-западной части ст. Старочеркасская по ул. Береговая. Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – береговая полоса р. Дон;
- с востока – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:3766;
- с севера – улица Береговая;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:696.

Проектируемая территория обременена:

- ЗОУИТ 61:02-6.1014 Граница зон затопления. Участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай).

- ЗОУИТ 61:00-6.850 Прибрежная защитная полоса р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, Усть-Донецкий район.

- ЗОУИТ 61:00-6.729 Водоохранная зона р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, Усть-Донецкий район.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

---

В соответствии с правилами землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения, проектируемая территория расположена в территориальной зоне Р-1- отдых (рекреация).

Проектируемая территория расположена в границах второго и третьего пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения. По северной части проектируемой территории проходит линия электропередач 10 кВ., 0,4 кВ.

#### **4. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Проектируемая территория расположена в Старочеркасском сельском поселении 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.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

---

Рельеф территории спокойный с общим понижением в южном направлении.

## **5. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Планировочная структура территории учитывает положения действующего генерального плана Старочеркасского сельского поселения.

На проектируемой территории планируется разместить объекты характерные для видов разрешенного использования земельных участков «туристическое обслуживание». На чертеже планировки территории указаны границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, характерных для видов разрешенного использования земельных участков «туристическое обслуживание», «коммунальное обслуживание».

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны, в состав которой входят проектируемые участки, для видов разрешенного использования земельных участков «туристическое обслуживание», «коммунальное обслуживание» минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируется.

Проектом планировки территории устанавливается проектируемая красная линия.

Перечень координат характерных точек проектируемой красной линии приведен в таблице №1.

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	423591.35	2227517.60
2	423584.89	2227513.82
3	423570.70	2227525.79
4	423534.72	2227579.62
5	423508.97	2227603.79
6	423454.03	2227651.65

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

Транспортное и пешеходное движение запроектировано в соответствии с улично-дорожной сетью действующего генерального плана Старочеркасского сельского поселения, в

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

---

соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616, правилами землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения и сложившейся улично-дорожной сетью района проектирования.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий «транспорт - транспорт» при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее 25м и 40м. Для условий «пешеход – транспорт» размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8х40м и 10х50м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

Территории улиц и придомовые территории должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями.

Стоянки для хранения личного автомобильного транспорта разместить в пределах отведенных земельных участков, исключая территории общего пользования.

## **6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Инженерное обеспечение территории осуществлять за счет существующих инженерных коммуникаций.

Водоснабжение объекта запроектировать от существующей сети водоснабжения.

Водоотведение запроектировать в водонепроницаемые локальные очистные сооружения.

Электроснабжение объекта запроектировать от существующих сетей электроснабжения в соответствии с полученными техническими условиями для подключения к электрическим сетям.

Газоснабжение объекта осуществлять от существующих централизованных сетей газоснабжения.

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Красная линия утвержденная
- Красная линия проектируемая
- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- 1

Номера точек проектируемой красной линии
- Территория проектируемая для туристического обслуживания.
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. (не нормируются)
- Территория проектируемая для коммунального обслуживания.
- Элементы планировочной структуры
- Существующая улично-дорожная сеть
- Береговая полоса
- Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса
- Охранная зона ЛЭП 10 кВ.

Система координат - мск 61 (зона 2)  
Система высот - Балтийская

				02-2023-ПП1			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в ст. Старочеркасской.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		02.23		ПП	1	1
Вед. архитектор	Попов А.В.		02.23				
Архитектор				Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2023 г.		



ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

Проект межевания территории.

Основная часть.

Том 3

02-2023-ПМ1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Попов А.В.

г. Аксай  
2023 г.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

### СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	02-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	02-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	02-2023-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	02-2023-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

### СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>02-2023-ПМ1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>02-2023-ПМ1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>02-2023-ПМ1.ПЗ</b>	<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Старочеркасского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках		
	5	Технико-экономические показатели проекта межевания территории.		
4	<b>02-2023-ПМ1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж межевания территории		

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект межевания территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «туристическое обслуживание».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в масштабе 1:1000 ООО «Архитектура и градостроительство» в феврале 2023 г. и представленной на электронном носителе и бумажном варианте.

## **2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ СТАРОЧЕРКАССКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в Ростовской области, Аксайском районе, Старочеркасском сельском поселении в юго-западной части ст. Старочеркасская по ул. Береговая. Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – береговая полоса р. Дон;
- с востока – земельный участок с кадастровым номером 61:02:010102:3766;
- с севера – улица Береговая;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:696.

Проектируемая территория обременена:

- ЗОУИТ 61:02-6.1014 Граница зон затопления. Участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай).

- ЗОУИТ 61:00-6.850 Прибрежная защитная полоса р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, Усть-Донецкий район.

- ЗОУИТ 61:00-6.729 Водоохранная зона р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, Усть-Донецкий район. В соответствии с правилами землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения, проектируемая территория расположена в территориальной зоне Р-1-отдых (рекреация).

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

Проектируемая территория расположена в границах второго и третьего пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения. По северной части проектируемой территории проходит линия электропередач 10 кВ., 0.4 кВ.

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

Проектируемая территория расположена в Старочеркасском сельском поселении Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 оС.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 оС.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 оС.

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.

Рельеф территории спокойный с общим понижением в южном.

### **4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-61 зона 2.

Проектом межевания территории образуются земельный участок с видом разрешенного использования «туристическое обслуживание» и земельный участок с видом разрешенного

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

использования «коммунальное обслуживание».

**Сведения об образуемых земельных участках**

<b>ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗУ:1</b>	
Площадь земельного участка ЗУ:1	8786.00 кв. м.
Адрес земельного участка	Ростовская область, Аксайский район, ст. Старочеркасская
Вид разрешенного использования	Туристическое обслуживание
Категория земель	Земли населенных пунктов

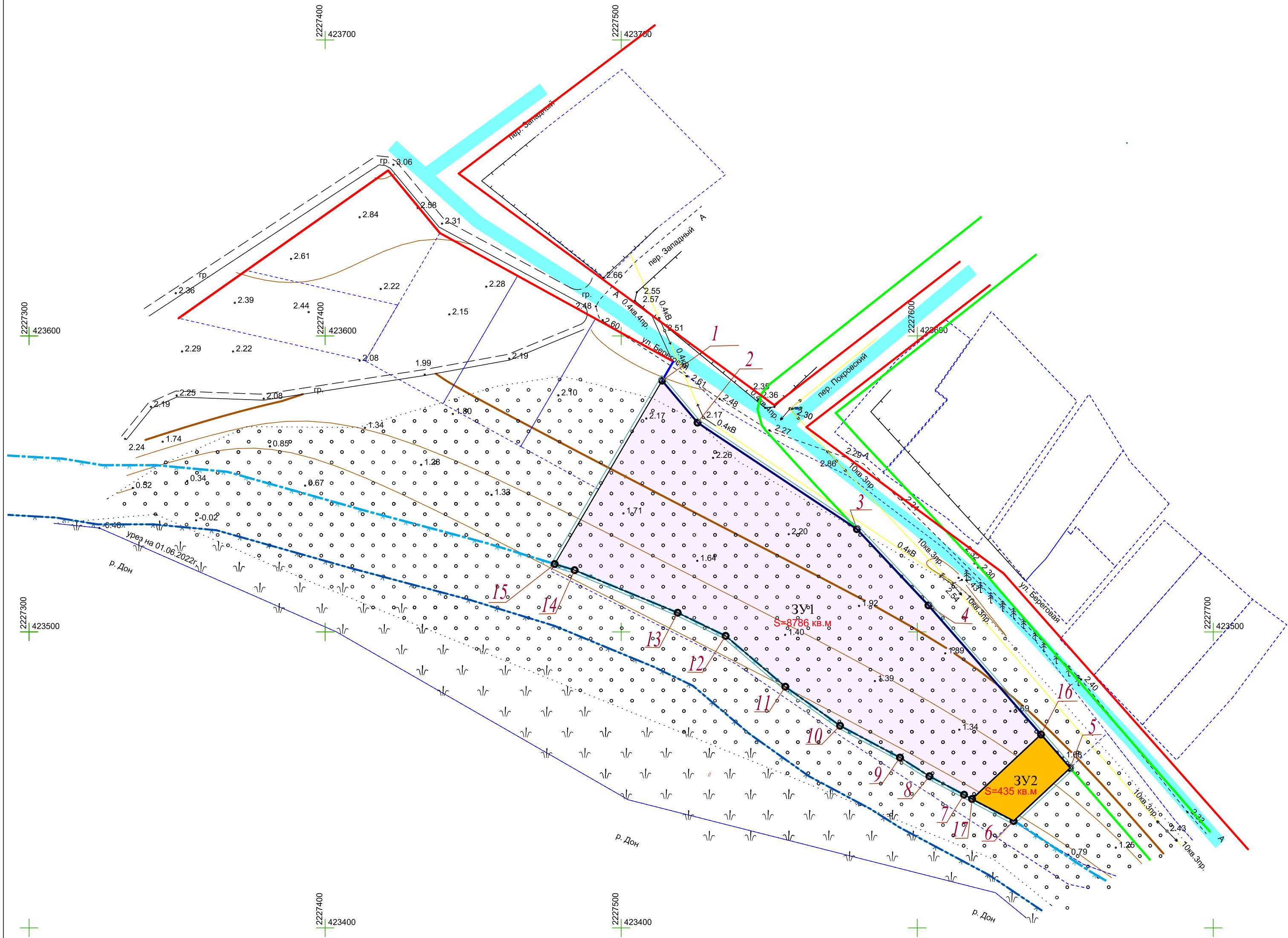
<b>ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗУ:2</b>	
Площадь земельного участка ЗУ:2	435.00 кв. м.
Адрес земельного участка	Ростовская область, Аксайский район, ст. Старочеркасская
Вид разрешенного использования	Коммунальное обслуживание
Категория земель	Земли населенных пунктов

**Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания**

Обозначение характерных точек границ проектируемой территории	Координаты точек	
	X	Y
1	423584.89	2227513.82
2	423570.70	2227525.80
3	423534.71	2227579.63
4	423508.97	2227603.80

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042 расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская, ул. Береговая.

5	423454.02	2227651.65
6	423436.11	2227632.54
7	423445.01	2227615.81
8	423451.24	2227604.11
9	423457.54	2227594.17
10	423468.30	2227573.94
11	423481.49	2227555.45
12	423498.67	2227535.27
13	423506.49	2227519.09
14	423520.87	2227484.27
15	423522.94	2227477.53



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Красная линия утвержденная
- Красная линия проектируемая
- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Территория проектируемая для туристического обслуживания.
- Территория проектируемая для коммунального обслуживания.
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий. (Совпадает с проектируемой красной линией.)
- 8786 кв.м Площадь участка
- 3У1 Номер земельного участка
- Номера точек углов поворота образуемых участков.
- Существующая улично-дорожная сеть
- Береговая полоса
- Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса
- Охранная зона ЛЭП 10 кВ.

Система координат - мск 61 (зона 2)  
Система высот - Балтийская

				02-2023-ПП1			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в ст. Старочеркасской.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		02.23		ПП	1	1
Вед. архитектор	Попов А.В.		02.23				
Архитектор				Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2023 г.		