

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории индивидуальной жилой застройки  
"Царицыно" в п. Щепкин Аксайского района**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект планировки территории

Основная часть

106-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай  
2022 г.

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	106-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	106-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	106-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	106-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

### СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Прим.
1	<b>106-ПП1</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>106-ПП1</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>106-ПП1</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории		
	5	Красные линии		
	6	Очередность планируемого развития территории		
	7	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	<b>106-ПП1</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж планировки территории		

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории (далее – проект) 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 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.

Проект разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в августе 2022 г. ООО "Архитектура и градостроительство" в М 1:1000.

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

Территория, охватываемая проектом, расположена в западной части поселка Щепкин Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области. Общая площадь территории, определяемой границей проекта, составляет 31,3 га.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:1710;
- с юга - земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:1512;
- с востока – территория, в состав которую входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:6844, 61:02:0600006:6189;
- с запада – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:2694, 61:02:0600006:6019.

Проектируемая территория расположена:

- в границах ЗОУИТ 61:02-6.733 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона № 6)»;
- в границах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены);
- частично в охранных зонах инженерных коммуникаций.

В границах проектируемой территории планируется образовать 49 кварталов для развития индивидуальной жилой застройки. В западной части проектируемой территории

планируется размещение территории общего пользования - рекреационной зоны для отдыха населения (сквер, бульвар и т.д., с возможностью размещения площадок общего пользования).

В соответствии с действующим генеральным планом Щепкинского сельского поселения, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 28.12.2021 № 38, территория проектирования расположена в черте населенного пункта п. Щепкин Аксайского района Ростовской области, в границах функциональных зон: «Зона застройки малоэтажными жилыми домами», «Зона озелененных территорий общего пользования». В границах жилых зон предусматривается размещение преимущественно жилья различного типа (индивидуальные жилые дома; блокированные; малоэтажные; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового назначения; объекты коммерческого назначения; культовые объекты; гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей. Зона озелененных территорий общего пользования относится к зоне рекреационного назначения.

Таким образом, разработка проекта осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана Щепкинского сельского поселения.

Основная связь рассматриваемой территории с п. Щепкин осуществляется за счет существующих автомобильных дорог местного значения согласно действующему генеральному плану Щепкинского сельского поселения.

В границах проектируемой территории предполагается разместить кварталы, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, объектов благоустройства и коммунального назначения.

### **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. Щепкин 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 И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Планировочная структура территории выполнена в соответствии с основными положениями действующего генерального плана Щепкинского сельского поселения.

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 29.06.2022 № 87, выделяемые элементы планировочной структуры расположены в территориальной зоне

развития малоэтажной жилой застройки (Ж-2/1). формирования благоприятных условий развития новых территорий для жилого строительства. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки.

В границах проектируемой территории запланирована застройка объектами, характерными в основном для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства».

Однако для создания наиболее благоприятной среды для жизнедеятельности населения в границах проектируемого района предусматривается создание инженерно-транспортной инфраструктуры, объектов обслуживания жилой застройки, спорта и благоустройства:

- в границах кварталов 6, 9, 11, 31, 34, 38, 39 предлагается разместить объекты, в том числе характерные для видов разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание», «Благоустройство территории», «Бытовое обслуживание», «Деловое управление», «Магазины»;
- в границах квартала 49 предлагается разместить объекты, в том числе характерные для видов разрешенного использования: «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий», «Обеспечение занятий спортом в помещениях», «Площадки для занятий спортом», «Оборудованные площадки для занятий спортом», «Благоустройство территории».

## **5. КРАСНЫЕ ЛИНИИ**

Проектом планировки предусмотрено установление красных линий элементов планировочной структуры (кварталов).

Установление красных линий осуществлялось с учетом пропускной способности улиц, интенсивности пешеходного движения, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов улично-дорожной сети (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Красные линии отделяют территорию, предназначенную для застройки, от улично-дорожной сети и территории общего пользования.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий кварталов проектируемой территории приведен в системе координат МСК-61 (зона 2) в таблице № 1.

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

Таблица № 1

КВ 1	№ точки	Координаты точек красной линии	
		X	Y
	1	440076.94	2208153.04
	2	440076.68	2208133.04
	3	440076.42	2208113.1865
	4	440083.4229	2208113.1797
	5	440083.4229	2208097.19
	6	440083.4231	2208081.19
	7	440083.4234	2208065.19
	8	440083.4236	2208049.19
	9	440083.4239	2208027.5451
	10	440116.3553	2208027.4356
	11	440115.7855	2208049.172
	12	440115.3662	2208065.1665
	13	440114.947	2208081.161
	14	440114.5276	2208097.1555
	15	440114.1082	2208113.15
	16	440113.59	2208133.05
	17	440113.06	2208153.05
КВ 2	1	440110.31	2208258.0401
	2	440078.305	2208258.0299
	3	440077.98	2208233.04
	4	440077.72	2208213.04
	5	440077.46	2208193.04



Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	6	440077.1349	2208168.0288
	7	440112.669	2208168.0486
	8	440112.0158	2208193.04
	9	440111.49	2208213.04
	10	440110.97	2208233.04
KB 3	1	440109.92	2208273.04
	2	440078.5	2208273.03
	3	440079.53	2208353.02
	4	440107.83	2208353.03
KB 4	1	440106.28	2208412.0
	2	440106.78	2208393.02
	3	440107.3	2208373.03
	4	440107.3	2208373.03
	5	440079.79	2208373.02
	6	440079.79	2208373.02
	7	440080.05	2208393.02
	8	440080.3	2208412.0
KB 5	1	440007.9072	2208073.6128
	2	440068.4229	2208073.3999
	3	440068.4229	2208027.6025
	4	440007.3147	2208027.8158
KB 6	1	440068.4229	2208088.4
	2	440068.4229	2208113.19
	3	440068.8627	2208147.0175
	4	440008.86	2208147.01

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	5	440008.1013	2208088.6122
КВ 7	1	440008.96	2208155.01
	2	440009.61	2208205.01
	3	440069.7157	2208205.01
	4	440068.96	2208155.02
КВ 8	1	440069.71	2208213.01
	2	440070.36	2208263.01
	3	440010.36	2208263.0
	4	440009.71	2208213.0
КВ 9	1	440071.12	2208321.0
	2	440070.47	2208271.01
	3	440010.47	2208271.0
	4	440011.12	2208321.0
КВ 10	1	440011.22	2208329.0
	2	440071.22	2208329.0
	3	440071.55	2208354.0
	4	440071.87	2208379.0
	5	440011.87	2208378.99
КВ 11	1	440072.3	2208412.0
	2	440071.98	2208387.0
	3	439851.98	2208386.97
	4	439852.3	2208411.97
КВ 12	1	439992.9066	2208073.6626
	2	439927.9438	2208073.8786
	3	439927.3451	2208028.092

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	4	439992.3141	2208027.8681
КВ 13	1	439928.1021	2208088.8782
	2	439993.1009	2208088.6831
	3	439993.1009	2208088.6831
	4	439993.8588	2208147.01
	5	439928.86	2208147.0
	6	439928.42	2208113.33
	7	439928.1021	2208088.8782
	8	439993.1009	2208088.6831
КВ 14	1	439993.959	2208155.01
	2	439994.6089	2208205.0025
	3	439994.6089	2208205.0025
	4	439929.61	2208205.0
	5	439928.96	2208155.0
КВ 15	1	439989.71	2208213.0
	2	439989.71	2208213.0
	3	439990.36	2208263.0
	4	439930.36	2208262.99
	5	439929.71	2208213.0
КВ 16	1	439995.469	2208271.0
	2	439996.1189	2208320.9925
	3	439996.1189	2208320.9925
	4	439931.12	2208320.99
	5	439930.47	2208270.99
КВ 17	1	439996.2189	2208328.9925

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	2	439996.8689	2208378.99
	3	439996.8689	2208378.99
	4	439931.87	2208378.98
	5	439931.22	2208328.99
КВ 18	1	439912.3064	2208028.1459
	2	439912.9051	2208073.9286
	3	439848.2894	2208074.1318
	4	439848.1364	2208028.1169
КВ 19	1	439848.3393	2208089.1318
	2	439848.42	2208113.41
	3	439848.86	2208146.99
	4	439868.86	2208146.99
	5	439888.86	2208146.99
	6	439913.8605	2208146.995
	7	439913.4205	2208113.345
	8	439913.1012	2208088.9281
КВ 20	1	439913.9605	2208155.0
	2	439848.96	2208154.99
	3	439849.61	2208204.99
	4	439914.6106	2208204.9925
КВ 21	1	439914.7106	2208212.9925
	2	439915.3606	2208262.99
	3	439850.36	2208262.98
	4	439849.71	2208212.99
КВ 22	1	439916.1205	2208320.9825

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	2	439851.12	2208320.98
	3	439850.47	2208270.98
	4	439915.4705	2208270.99
КВ 23	1	439851.22	2208328.98
	2	439851.87	2208378.97
	3	439916.8706	2208378.98
	4	439916.2206	2208328.9825
КВ 24	1	439772.9228	2208074.3819
	2	439772.3198	2208027.9107
	3	439833.1362	2208028.0769
	4	439833.2895	2208074.1827
КВ 25	1	439833.42	2208113.42
	2	439833.3394	2208089.1816
	3	439813.3396	2208089.2482
	4	439793.3397	2208089.3146
	5	439773.1172	2208089.3819
	6	439773.43	2208113.48
	7	439773.86	2208146.98
	8	439793.86	2208146.98
	9	439813.86	2208146.98
	10	439833.86	2208146.99
КВ 26	1	439774.6173	2208204.98
	2	439773.97	2208154.98
	3	439833.96	2208154.99
	4	439834.61	2208204.98

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

КВ 27	1	439775.3697	2208262.97
	2	439774.72	2208212.97
	3	439794.71	2208212.98
	4	439814.71	2208212.98
	5	439834.71	2208212.98
	6	439835.04	2208237.98
	7	439835.36	2208262.98
	8	439815.36	2208262.98
	9	439795.36	2208262.97
КВ 28	1	439775.47	2208270.97
	2	439795.47	2208270.97
	3	439815.47	2208270.97
	4	439835.47	2208270.98
	5	439836.12	2208320.97
	6	439776.12	2208320.97
	7	439775.7978	2208295.97
КВ 29	1	439776.87	2208378.96
	2	439776.55	2208353.96
	3	439776.22	2208328.97
	4	439796.22	2208328.97
	5	439816.22	2208328.97
	6	439836.22	2208328.97
	7	439836.55	2208353.97
	8	439836.87	2208378.97
	9	439816.87	2208378.97

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	10	439796.87	2208378.96
КВ 30	1	439777.62	2208436.96
	2	439777.3	2208411.96
	3	439776.9784	2208386.96
	4	439796.98	2208386.96
	5	439816.98	2208386.97
	6	439836.98	2208386.97
	7	439837.3	2208411.97
КВ 31	1	439647.9175	2208074.799
	2	439647.2385	2208022.4593
	3	439732.6467	2208026.9358
	4	439750.0867	2208027.8499
	5	439757.3179	2208027.8697
	6	439757.9221	2208074.4333
КВ 32	1	439758.1167	2208089.4317
	2	439758.8179	2208143.48
	3	439648.8086	2208143.4806
	4	439648.1121	2208089.7975
КВ 33	1	439759.0125	2208158.48
	2	439649.0032	2208158.48
	3	439649.5611	2208201.48
	4	439759.5704	2208201.48
КВ 34	1	439759.765	2208216.48
	2	439760.3227	2208259.4707
	3	439650.3135	2208259.4759

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	4	439649.7557	2208216.48
КВ 35	1	439650.5081	2208274.47
	2	439760.5173	2208274.47
	3	439761.0752	2208317.47
	4	439651.066	2208317.47
КВ 36	1	439761.2698	2208332.47
	2	439651.2606	2208332.47
	3	439651.8183	2208375.46
	4	439761.8276	2208375.46
КВ 37	1	439762.0222	2208390.46
	2	439652.0129	2208390.46
	3	439652.5708	2208433.46
	4	439762.5801	2208433.46
КВ 38	1	439762.7747	2208448.46
	2	439652.7654	2208448.46
	3	439653.3232	2208491.45
	4	439763.3324	2208491.45
КВ 39	1	439763.527	2208506.4501
	2	439653.5178	2208506.45
	3	439654.0669	2208548.7746
	4	439764.0656	2208547.9267
КВ 40	1	439519.3971	2208075.1818
	2	439519.0108	2208015.7385
	3	439632.2888	2208021.6758
	4	439632.8417	2208074.8492



Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

КВ 41	1	439633.1115	2208089.8474
	2	439519.4947	2208090.1949
	3	439519.841	2208143.4838
	4	439633.8074	2208143.481
КВ 42	1	439634.002	2208158.48
	2	439634.5598	2208201.48
	3	439520.2182	2208201.5125
	4	439519.9385	2208158.48
КВ 43	1	439520.3157	2208216.5125
	2	439634.7545	2208216.48
	3	439635.3123	2208259.4766
	4	439520.5949	2208259.4751
КВ 44	1	439520.972	2208317.5025
	2	439636.0647	2208317.47
	3	439635.5068	2208274.47
	4	439520.6925	2208274.5025
КВ 45	1	439521.3489	2208375.4925
	2	439636.8171	2208375.46
	3	439636.2593	2208332.47
	4	439521.0692	2208332.4553
КВ 46	1	439521.7257	2208433.46
	2	439637.5695	2208433.46
	3	439637.0117	2208390.46
	4	439521.4464	2208390.4925
КВ 47	1	439637.7642	2208448.46

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	2	439638.3219	2208491.45
	3	439522.1026	2208491.45
	4	439521.8234	2208448.46
КВ 48	1	439522.2003	2208506.4825
	2	439638.5165	2208506.45
	3	439639.0671	2208548.8902
	4	439522.4796	2208549.4576
КВ 49	1	439772.3018	2207995.7993
	2	439833.1899	2207995.5968
	3	439833.1565	2208019.1818
	4	439772.2675	2208019.3843
	5	439772.3018	2208001.6634
КЛ 1	1	440121.2852	2208412.0
	2	440121.7748	2208393.415
	3	440122.2949	2208373.4201
	4	440122.4431	2208368.0352
	5	440124.9191	2208273.0448
	6	440125.9649	2208233.4299
	7	440126.4848	2208213.4342
	8	440127.0107	2208193.4319
	9	440128.066	2208153.0571
	10	440128.5849	2208133.4405
	11	440129.1031	2208113.5432
КЛ 2	1	439778.3795	2208494.95
	2	439778.05	2208469.96

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	3	439777.73	2208444.96
КЛ 3	1	439779.13	2208552.95
	2	439778.81	2208527.95
	3	439778.48	2208502.95
КЛ 4	1	439737.71	2208563.1303
	2	439758.49	2208562.9701
	3	439779.26	2208562.81
КЛ 5	1	439688.16	2208563.51
	2	439708.94	2208563.35
	3	439729.71	2208563.1919
КЛ 6	1	439638.6101	2208563.8942
	2	439659.39	2208563.73
	3	439680.1601	2208563.5739
КЛ 7	1	439589.06	2208564.28
	2	439609.8399	2208564.1159
	3	439630.61	2208563.96
КЛ 8	1	439527.58	2208564.75
	2	439544.01	2208564.62
	3	439560.29	2208564.5
	4	439581.06	2208564.34
	5	439581.06	2208564.34
КЛ 9	1	439507.5772	2208564.5303
	2	439507.1997	2208506.45
	3	439506.8228	2208448.46
	4	439506.4461	2208390.4967

	5	439506.0692	2208332.5067
	6	439505.6921	2208274.4749
	7	439505.6921	2208274.4749
	8	439505.3154	2208216.5168
	9	439504.9382	2208158.4842
	10	439504.3972	2208075.241
	11	439504.2676	2208055.3089

## 6. ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории предусмотрена в 2 этапа:

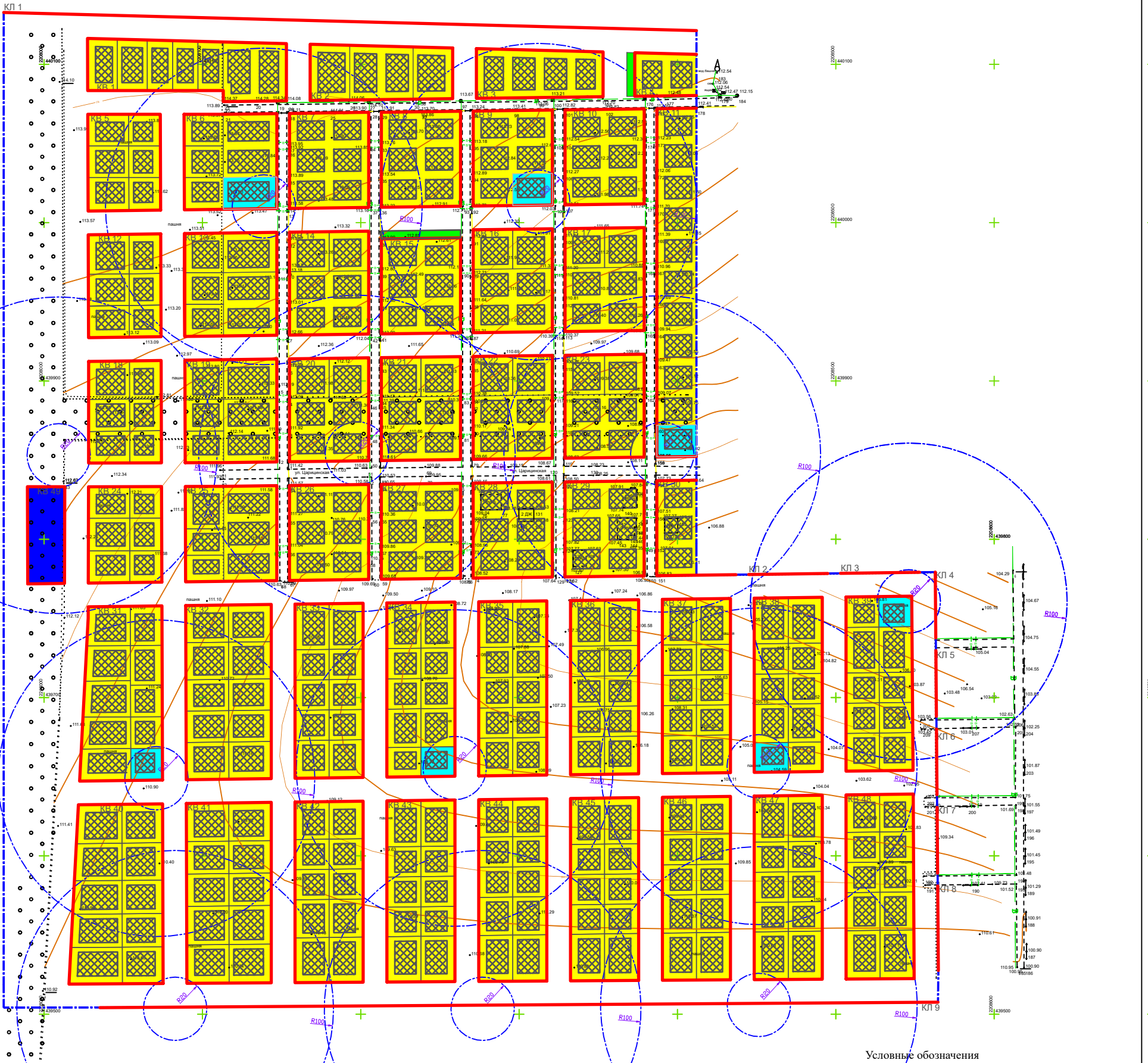
1. Строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры и устройства улично-дорожной сети, необходимые для функционирования объектов капитального строительства в границах проектируемой территории;
2. Освоение территории земельных участков (строительство объектов капитального строительства).

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1. Территория</b>				
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	31,3	31,3
1.2.	Территория под объекты, характерные для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства»	га	-	18,1
1.3.	Территория объектов	га	-	0,4

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в п. Щепкин Аксайского района

	обслуживания жилой застройки:			
1.4.	Благоустройство территории	га	-	0,04
1.5.	Территория объектов спорта	га	-	0,1
1.3.	Территория общего пользования	га	-	12,7
<b>2. Население</b>				
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	1,041
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	33,26
<b>3. Жилищный фонд</b>				
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м	-	52,05
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	2
<b>4. Объекты социального и культурно-бытового назначения</b>				
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест	-	78
4.2.	Общеобразовательные учреждения	мест	-	313
4.3.	Объекты здравоохранения	посещения в смену	-	129
4.4.	Предприятия бытового обслуживания	Рабочее место	-	10
4.5.	Магазины продовольственных товаров	кв. м	-	258
4.6.	Магазины непродовольственных товаров	кв. м	-	516
4.7.	Объекты общественно питания	Посадочное место	-	103



Условные обозначения

- Границы проектируемой территории
- Элемент планировочной структуры - квартал
- Элемент планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- Красные линии
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- территория индивидуальной жилой застройки
- территория объектов обслуживания жилой застройки
- благоустройство территории
- территория объектов спорта
- контейнерные площадки для сбора ТКО

Система координат: МСК-61 (Зона 2)

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в п. Шепкин Аксайского района			
Директор	Войнова Т.Г.		08.2022				
Архитектор	Мазина М.А.		08.2022	Проект планировки территории. Основная часть		Стадия	Лист
				Чертеж планировки территории М 1:2000		1	1
				ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.			

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории индивидуальной жилой застройки  
"Царицыно" в п. Щепкин Аксайского района**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект межевания территории

Основная часть

106-ПМ1

Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай  
2022 г.

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	106-ПП1	Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.	
2	106-ПП2	Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	
3	106-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	106-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	



### СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>106-ПМ1</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>106-ПМ1</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>106-ПМ1</b>	<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА</b>		
	1	Общие положения		
	2	Перечень, сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков		
	3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования		
	4	Публичный сервитут		
	5	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
4	<b>106-ПМ1</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж межевания территории		

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории (далее – проект) 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 или изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в августе 2022 г. ООО "Архитектура и градостроительство" в М 1:1000.

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

Таблица № 1. Сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Номер квартала	Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования	Способы образования земельного участка
КВ1	ЗУ1	611	«Для индивидуального жилищного строительства»	В соответствии с главой I.1. Земельного кодекса РФ
	ЗУ2	612		
	ЗУ3	508		
	ЗУ4	501		
	ЗУ5	494		
КВ2	ЗУ1	876	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	812		
КВ5	ЗУ1	516	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	516		
	ЗУ3	540		

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	ЗУ4	400	строительства»	
	ЗУ5	400		
	ЗУ6	413		
КВ6	ЗУ1	495	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	494		
	ЗУ3	497		
КВ12	ЗУ1	644	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	500		
	ЗУ3	516		
	ЗУ4	400		
	ЗУ5	516		
	ЗУ6	400		
КВ13	ЗУ1	610	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	490		
	ЗУ3	493		
	ЗУ4	843		
КВ14	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
КВ16	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
КВ17	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
КВ18	ЗУ1	621	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	483		
	ЗУ3	525		
	ЗУ4	403		
	ЗУ5	520		
	ЗУ6	404		
КВ19	ЗУ1	606	«Для индивидуального жилищного	
	ЗУ2	488		
	ЗУ3	486		

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	ЗУ4	841	строительства»	
КВ20	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
КВ21	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
КВ22	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
КВ23	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
КВ24	ЗУ1	520	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	400		
	ЗУ3	538		
	ЗУ4	414		
	ЗУ5	529		
	ЗУ6	403		
КВ25	ЗУ1	649	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	403		
	ЗУ3	401		
КВ31	ЗУ1	668	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	498		
	ЗУ3	626		
	ЗУ4	501		
	ЗУ5	672		
	ЗУ6	400		
	ЗУ7	615		
	ЗУ8	401		
	ЗУ9	642		
	ЗУ10	400	«Благоустройство территории»,	

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

			«Коммунальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Деловое управление», «Магазины»	
КВ32	ЗУ1	634	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	635		
	ЗУ3	633		
	ЗУ4	632		
	ЗУ5	533		
	ЗУ6	532		
	ЗУ7	534		
	ЗУ8	532		
	ЗУ9	633		
	ЗУ10	629		
КВ33	ЗУ1	621	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	621		
	ЗУ3	412		
	ЗУ4	412		
	ЗУ5	411		
	ЗУ6	411		
	ЗУ7	411		
	ЗУ8	411		
	ЗУ9	512		
	ЗУ10	512		
КВ34	ЗУ1	620	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	620		
	ЗУ3	412		
	ЗУ4	412		
	ЗУ5	410		
	ЗУ6	410		
	ЗУ7	522		
	ЗУ8	522		
	ЗУ9	401		
	ЗУ10	401	«Благоустройство территории»,	

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в п. Щепкин Аксайского района

			«Коммунальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Деловое управление», «Магазины»	
КВ35	ЗУ1	621	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	621		
	ЗУ3	412		
	ЗУ4	412		
	ЗУ5	411		
	ЗУ6	411		
	ЗУ7	411		
	ЗУ8	411		
	ЗУ9	512		
	ЗУ10	512		
КВ36	ЗУ1	620	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	620		
	ЗУ3	412		
	ЗУ4	412		
	ЗУ5	410		
	ЗУ6	410		
	ЗУ7	410		
	ЗУ8	410		
	ЗУ9	512		
	ЗУ10	512		
КВ37	ЗУ1	621	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	621		
	ЗУ3	412		
	ЗУ4	412		
	ЗУ5	411		
	ЗУ6	411		
	ЗУ7	411		
	ЗУ8	411		
	ЗУ9	512		
	ЗУ10	512		
КВ38	ЗУ1	620	«Для	

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в п. Щепкин Аксайского района

	ЗУ2	620	индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ3	412		
	ЗУ4	412		
	ЗУ5	410		
	ЗУ6	410		
	ЗУ7	522		
	ЗУ8	522		
	ЗУ9	401	«Благоустройство территории», «Коммунальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Деловое управление», «Магазины»	
	ЗУ10	401	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	КВ39	ЗУ1	400	
ЗУ2		400	«Благоустройство территории», «Коммунальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Деловое управление», «Магазины»	
ЗУ3		600	«Для индивидуального жилищного строительства»	
ЗУ4		600		
ЗУ5		400		
ЗУ6		400		
ЗУ7		402		

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	ЗУ8	402		
	ЗУ9	503		
	ЗУ10	503		
КВ40	ЗУ1	691	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	631		
	ЗУ3	691		
	ЗУ4	607		
	ЗУ5	650		
	ЗУ6	543		
	ЗУ7	669		
	ЗУ8	541		
	ЗУ9	764		
	ЗУ10	595		
КВ41	ЗУ1	647	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	647		
	ЗУ3	548		
	ЗУ4	548		
	ЗУ5	547		
	ЗУ6	547		
	ЗУ7	649		
	ЗУ8	652		
	ЗУ9	648		
	ЗУ10	651		
КВ42	ЗУ1	510	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	510		
	ЗУ3	410		
	ЗУ4	410		
	ЗУ5	410		
	ЗУ6	410		
	ЗУ7	517		
	ЗУ8	517		
	ЗУ9	609		
	ЗУ10	612		
КВ43	ЗУ1	625	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	625		
	ЗУ3	409		
	ЗУ4	409		



Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в п. Щепкин Аксайского района

	ЗУ5	409		
	ЗУ6	409		
	ЗУ7	401		
	ЗУ8	401		
	ЗУ9	616		
	ЗУ10	619		
КВ44	ЗУ1	509	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	509		
	ЗУ3	409		
	ЗУ4	409		
	ЗУ5	409		
	ЗУ6	409		
	ЗУ7	517		
	ЗУ8	517		
	ЗУ9	625		
	ЗУ10	628		
КВ45	ЗУ1	626	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	626		
	ЗУ3	409		
	ЗУ4	409		
	ЗУ5	410		
	ЗУ6	410		
	ЗУ7	401		
	ЗУ8	401		
	ЗУ9	633		
	ЗУ10	636		
КВ46	ЗУ1	509	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	509		
	ЗУ3	409		
	ЗУ4	409		
	ЗУ5	409		
	ЗУ6	409		
	ЗУ7	517		
	ЗУ8	517		
	ЗУ9	641		
	ЗУ10	644		
КВ47	ЗУ1	625	«Для	

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района

	ЗУ2	625	индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ3	409		
	ЗУ4	409		
	ЗУ5	409		
	ЗУ6	409		
	ЗУ7	401		
	ЗУ8	401		
	ЗУ9	649		
	ЗУ10	652		
КВ48	ЗУ1	503	«Для индивидуального жилищного строительства»	
	ЗУ2	503		
	ЗУ3	406		
	ЗУ4	406		
	ЗУ5	406		
	ЗУ6	406		
	ЗУ7	514		
	ЗУ8	514		
	ЗУ9	656		
	ЗУ10	659		
КВ49	ЗУ1	1436	«Обеспечение спортивно- зрелищных мероприятий», «Обеспечение занятий спортом в помещениях», «Площадки для занятий спортом», «Оборудованные площадки для занятий спортом», «Благоустройство территории»	

**3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО  
ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования	Способы образования земельного участка
ЗУ1	119887	«Улично-дорожная сеть»	В соответствии с главой I.1. Земельного кодекса РФ
ЗУ2	250	«Благоустройство территории»	
ЗУ3	138		

#### 4. ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

На чертеже межевания отображены границы возможного установления публичного сервитута для прохода, проезда в границах проектируемой улично-дорожной сети.

#### 5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	<b>Площадь проектируемой территории:</b>	га	31,3
2	<b>Площадь проектируемой территории по формам собственности:</b>		
2.1	земли федеральной собственности	га	-
2.2	земли региональной собственности	га	-
2.3	земли муниципальных образований	га	-
2.4	земли частной собственности	га	31,3
3	<b>Площадь проектируемой территории по категории земель:</b>		
3.1	земли сельскохозяйственного назначения	га	-
3.2	земли населенных пунктов	га	31,3
3.3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны	га	-

Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в  
п. Щепкин Аксайского района


3.4	земли особо охраняемых территорий и объектов	га	-
3.5	земли лесного фонда	га	-
3.6	земли водного фонда	га	-
3.7	земли запаса	га	-

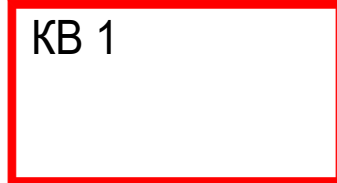



КЛ 1





Условные обозначения

- 

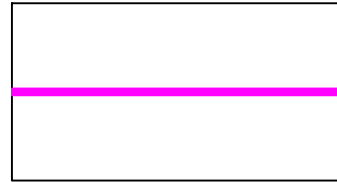
Границы проектируемой территории
- 

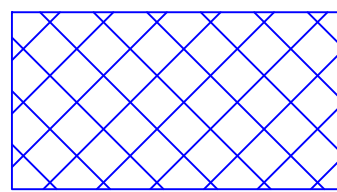
Элемент планировочной структуры - квартал
- 

Элемент планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- 

Красные линии
- 

Границы образуемого или изменяемого земельного участка
- ЗУ1

Условный номер образуемого или изменяемого земельного участка
- 

Линия отступа от красной линии
- 

Публичный сервитут (проект.)

Система координат: МСК-61 (Зона 2)

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории индивидуальной жилой застройки "Царицыно" в п. Щепкин Аксайского района		
Директор	Войнова Т.Г.		08.2022	Проект межевания территории. Основная часть		
Архитектор	Мазина М.А.		08.2022	Чертеж межевания территории М 1:2000		
				Стадия	Лист	Листов
					1	1
				ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.		