

**ООО «Ярдиз»**

ИНН 6102061821, ОГРН 1146181003418

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

**Проект планировки территории и проект межевания территории в  
состав которой входит земельный участок с кадастровым номером  
61:02:0080339:27**

**Проект планировки территории  
Основная часть**

Положения о характеристиках и об очередности  
планируемого развития территории

**Я2137/1-2019-ППМТ.ПЗ.1**

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

Директор

Голец Е.С.

ГИП

Голец Е.С.

ГАП

Прибыльская Ю.Г.

Архитектор

Семенюк П.В.

2019 г.



7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.
8. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
9. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район».
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.
11. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
12. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
13. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Задача данного проекта установить красные линии, выделить элементы планировочной структуры (кварталы или части кварталов, улицы, проезды) и образовать новые земельные участки.

## **2. Размещение в системе функционального зонирования.**

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории, проект планировки и проект межевания разработан на территорию, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:27

Вся проектируемая территория расположена в пределах п. Верхнетемерницкий Щепкинского сельского поселения Аксайского района, представляет собой территорию в границах двухконтурного земельного участка с к/н 61:02:0080339:27, общей площадью 1,1 га, свободную от застройки.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Я2137/1-2019-ППМТ.ПЗ.1	Лист
						3

В соответствии с генеральным планом Щепкинского сельского поселения проектируемая территории, располагается в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в южной части п. Верхнетемерницкий и ограничена:

- с севера – ул. Астероидная;
- с юго-запада – пер. Задиакальный
- с востока – бул. Галиио Галилея;

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения проектируемая территория расположена в зоне Ж-4 – Зона коллективных садоводств.

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

Задача данного проекта установить красные линии, выделить элементы планировочной структуры (кварталы или части кварталов, улицы, проезды) и образовать новые земельные участки.

### 3. Архитектурно-планировочная организация территорий.

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории, проект планировки и проект межевания разработан на территорию, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:27.

Планировочная структура проектируемой территории, общей площадью 1.1 га, решена с учетом существующей ситуации и вновь разработанной и утвержденной документации по планировке территории, а также положениями генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района, основой планировочной структуры новой застройки

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

						Я2137/1-2019-ППМТ.ПЗ.1	Лист 4
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			

является сложившееся планировочная структура п. Верхнетемерницкий и существующие улицы и проезды ограничивающие проектируемую территорию.

Основная задача данного проекта - создание жилой зоны, с застройкой жилыми садовыми домами.

На проектируемой территории предлагается разместить 6 земельных участков под строительство жилых садовых домов, а также 4 земельных участка отвести под территорию общего пользования.

Реализация выше изложенных положений осуществлена следующим образом:

Установлена красная линия части квартала по существующим ул. Астероидная, пер. Задиакальному, бул. Галилео Галилея и проектируемому проезду с выходом на бул. Галилео Галилея.

Доступ к образуемым земельным участкам с территории общего пользования предоставлен по средствам существующих улиц и проектируемого проезда. Предлагается образовать следующие земельные участки, входящие в состав функциональных зон.

Квартал	№ ЗУ по проекту	Функциональное зонирование / вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
	:ЗУ1	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Ведение садоводства (код 13.2)	1500
	:ЗУ2;:ЗУ3, :ЗУ6-:ЗУ8	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Ведение садоводства (код 13.2)	7500
	:ЗУ4	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	751
	:ЗУ5; :ЗУ9	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Земельные участки (территории) общего пользования (код 13.0)	1423
	:ЗУ10	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Земельные участки (территории) общего пользования (код 13.0)	76
	:ЧЗУ1	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Часть земельного участка (публичный сервитут)	756

Красные линии определены с учетом параметров проектируемых улиц.

Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № подл	Подп. и дата	Интв. № подл
Ли	Изм.	№ докум.
Подп.	Дата	

Я2137/1-2019-ППМТ.ПЗ.1

Лист

5

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

Изм.	
ист	
докум.	
п.	
ата	
ПШМТ.ПЗ.2	
ист	

#### 4. Положения о характеристиках планируемого развития территории

##### I. Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
<b>Территория</b>				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (по постановлению № 152, от 4.03.2019 Администрации Аксайского района). Площадь территории в красных линиях элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), в том числе: зон жилого назначения (:ЗУ1; :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ6-:ЗУ8), территорий общего пользования (:ЗУ4; ЗУ5; :ЗУ9; :ЗУ10);	кв.м  кв.м кв.м	11250  9000 2250	
2.	Общая площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды, площади; прочие территории общего пользования	га га га га	0.1 0.05 0.05 -	
3.	Из общей территории элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) – территории зеленых насаждений, в том числе: озеленение территории общего пользования; озеленение придомовых территорий	га га га	- - -	
4.	Из общей территории: земли частной собственности;	га	0	
5.	Из общей территории: зон планируемого размещения объектов: федерального значения (№ №__ - __); регионального значения (№ №__ - __); местного значения (№ №__ - __);	га га га		
6.	Из общей площади территории – участки автостоянок для постоянного хранения автомобилей	га	-	
<b>Население</b>				
8.	Численность населения	человек	25	
9.	Плотность населения	человек/га	32	норма жилообеспеченности 30 м²/человека
<b>Жилищный фонд</b>				

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

Изм.	
ист	
докум.	
п.	
ата	

10.	Общая площадь жилых домов	м <sup>2</sup>	900	
11.	Плотность жилого фонда	м <sup>2</sup> /га	818	
12.	Коэффициент застройки		0.1	
13.	Коэффициент плотности застройки		0.1	
14.	Средняя этажность	этажей	2	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
	Коммунальная зона (:ЗУ10)	объект	1	
Транспортной инфраструктуры				
	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения: (КВЗ :ЗУ1) временного хранения:		13	В границах собственного земельного участка
		машино-мест	13	
		машино-мест	-	
Социальной инфраструктуры				

### II. Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды на пожаротушение	м <sup>3</sup> /сут  л/с	1887.6  15
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	м <sup>3</sup> /сут	1597.2
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	1535
4.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	м <sup>3</sup> /час	6519
5.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла		
6.	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	3205
7.	Телефонизация	Беспроводные технологии GSM, CDMA, кабельная ВОЛС		

ПШМТ.ПЗ.2

ист	
-----	--

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

Изм.	
ист	
докум.	
л.	
ата	

8. Радио Беспроводное (в диапазоне УКВ, FM)

### III. Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max	Площадь застройки, min-max м <sup>2</sup>	Общая площадь, min-max м <sup>2</sup>	Площадь участка, <u>Нормативная фактическая</u> , min-max, м <sup>2</sup>	Население/мест, человек max	Примечания
				Количество этажей (в том числе подземных) min-max	Процент застройки, max %	Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, м <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Объекты капитального строительства жилого назначения</b>									
1	ЗУ1		Жилой садовый дом	2	75 5	150	1500	4	Проектируемый
2	ЗУ2		Жилой садовый дом	2	75 5	150	1500	4	Проектируемый
3	ЗУ3		Жилой садовый дом	2	75 11	150	1500	4	Проектируемый
4	ЗУ6		Жилой садовый дом	2	75 5	150	1500	4	Проектируемый
5	ЗУ7		Жилой садовый дом	2	75 5	150	1500	4	Проектируемый
6	ЗУ8		Жилой садовый дом	2	75 5	150	1500	4	Проектируемый
			Всего:			900	9000	24	
<b>Объекты обслуживания жилой застройки</b>									

ПМТ.ПЗ.2

ист

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

Изм.	
ист	
докум.	
п.	
ата	

<b>Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры</b>									
Всего:									
<b>Объекты капитального строительства коммунальной, транспортной инфраструктур</b>									
Всего:				-		-		-	

### 5. Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Очередь	Этапы			Примечания
					проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Объекты капитального строительства жилого назначения</b>								
1	ЗУ1		Жилой садовый дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
2	ЗУ2		Жилой садовый дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического		

ППМТ.ПЗ.2

ист

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

Изм.	
ист	
докум.	
п.	
ата	

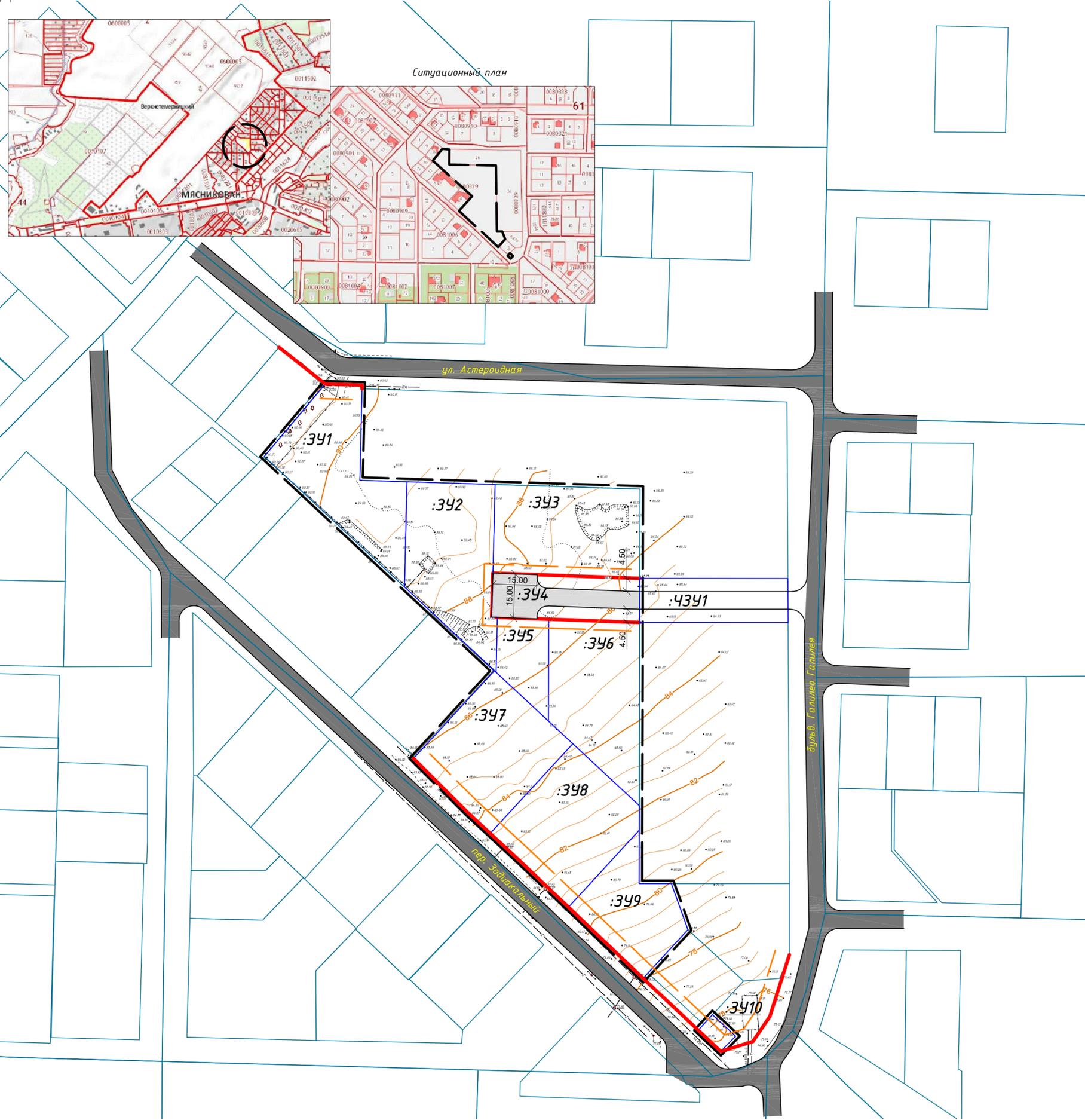
3	ЗУ3		Жилой садовый дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	обеспечения 3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
4	ЗУ6		Жилой садовый дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
5	ЗУ7		Жилой садовый дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
6	ЗУ8		Жилой садовый дом	1	1- проведение кадастровых работ, 2- подготовка разрешительной документации	3 – проведение строительных работ, размещение сетей инженерно-технического обеспечения		
<b>Объекты обслуживания жилой застройки</b>								
<b>Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры</b>								
<b>Объекты капитального строительства коммунальной, транспортной инфраструктур</b>								

ПШМТ.ПЗ.2

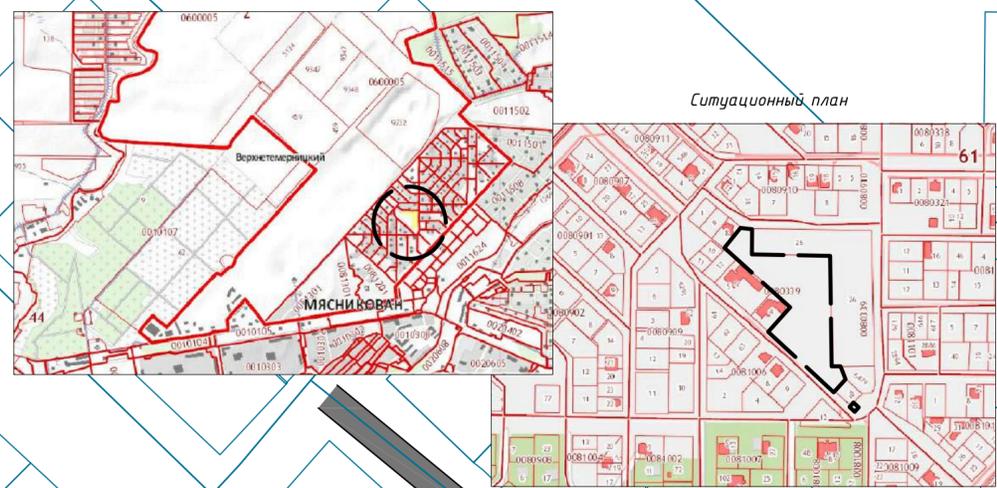
ист	
-----	--



ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ



Ситуационный план



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Границы учтенных земельных участков по данным ЕГРН
	Устанавливаемые красные линии
	Линия регулирования застройки (линия отступа)
	Проектируемая проезжая часть улиц и проездов
	Проезжая часть существующих улиц и проездов
	Зеленые насаждения на территории общего пользования (улицы, проезды)
	Земельные участки (территории) общего пользования
	Ведение садоводства
	Условный номер земельного участка
	Условный номер части земельного участка (публичный сервитут)

ЭКСПЛИКАЦИЯ 34, 434

Квартал по проекту	№ 34 по проекту	Функциональное зонирование / вид разрешенного использования	Площадь, м²
	:341	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Ведение садоводства (код 13.2)	1500
	:342; :343; :346-:348	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Ведение садоводства (код 13.2)	7500
	:344	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	751
	:345; :349	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	1423
	:3410	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	76
	:4341	Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Часть земельного участка (публичный сервитут)	756

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

Система координат - МСК 61

						Я2137/1-2019-ППМТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61.02.0080339:27			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Голец Е. С.			2018		П		
ГАП		Голец Е. С.							
Архитектор		Прибыльская Ю. Г.							
Выполнил						План красных линий М 1:1000	ООО "Ярдиз"		