

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

Директор

Голец Е.С.

ГИП

Голец Е.С.

ГАП

Прибыльская Ю.Г.

Архитектор

Семенюк П.В.

2019 г.

1. Введение

Данный проект подготовлен на основании постановления администрации Аксайского района «О разрешении разработки проекта планировки и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:27» от 4.03.2019 № 152, в соответствии с заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:27 от 12.03.2019, утвержденного администрацией Аксайского района.

В основу проекта положены следующие материалы:

1. Постановление администрации Аксайского района «О разрешении разработки проекта планировки и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:27» от 4.03.2019 № 152
2. Задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:27 от 12.03.2019, утвержденного администрацией Аксайского района.
3. Схема территориального планирования Аксайского района Ростовской области
4. Материалы генерального плана Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.
5. Правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------|--------------|----------|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|--------|--|--|--|
| Подп. и дата | | Взам. инв. № | | Инв. № дубл. | | Подп. и дата | | Я2137/1-2019-ППМТ.ПЗ.1 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | Лит | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | Положения о характеристиках и об очередности планируемого развития территории | Лит | Лист | Листов | | | |
| | Директор | | | | | | | | | | | |
| | ГИП | | | | | | | 2 | 14 | | | |
| | ГАП | | | | | | ООО «Ярдиз» | | | | | |
| | Разработал | | | | | | | | | | | |

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.

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--|--|--|--|---|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл. | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | Я2137/1-2019-ППМТ.ПЗ.1 | | | | | 3 | |

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

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------|
| Инв. № подл | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | 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 | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | 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 ² |
|---------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| | :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.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | Я2137/1-2019-ППМТ.ПЗ.1 | | | | | 5 |

| | | | | | | | | |
|-----------|------|---------------|-------------|------|-----|--|--|--|
| № подл | дата | №Взам. инв. № | дубл.Инв. № | дата | | | | |
| Изм. | | | | | | | | |
| ист | | | | | | | | |
| докум. | | | | | | | | |
| п. | | | | | | | | |
| ата | | | | | | | | |
| ППМТ.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 |
| Территория | | | | |
| 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 | - | |
| Население | | | | |
| 8. | Численность населения | человек | 25 | |
| 9. | Плотность населения | человек/га | 32 | норма жилообеспеченности 30 м²/человека |
| Жилищный фонд | | | | |

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

| | | |
|-----------|--|--|
| Изм. | | |
| ист | | |
| докум. | | |
| п. | | |
| ата | | |
| ППМТ.ПЗ.2 | | |
| ист | | |

| | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-----|--------------------------------------------------|
| 10. | Общая площадь жилых домов | м² | 900 | |
| 11. | Плотность жилого фонда | м²/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, | | 13 | В границах собственного земельного участка |
| | в том числе: | | | |
| | постоянного хранения: (КВЗ :ЗУ1) | машино-мест | 13 | |
| | в том числе: | | | |
| | временного хранения: | 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 | м³/сут л/с | 1887.6 15 |
| 2. | Канализация | Расчетный расход стоков | м³/сут | 1597.2 |
| 3. | Ливневые стоки | Расчетный расход стоков | л/с | 1535 |
| 4. | Газоснабжение | Расчетный расход газа | м³/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 | | |

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

| | |
|--------|--|
| Изм. | |
| ист | |
| докум. | |
| п. | |
| ата | |

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|--|--------|---|--|---|--|---|--|
| | | | | | | | | - | |
| | | | | | | | | | |
| Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | Всего: | | | | | | |
| Объекты капитального строительства коммунальной, транспортной инфраструктур | | | | | | | | | |
| | | | | - | | - | | - | |
| | | | 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 |
| Объекты капитального строительства жилого назначения | | | | | | | | |
| 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 | | |

ПНМТ.ПЗ.2

ист

| № подл | | дата | №Взам. инв. № | дубл.Инв. № | дата |
|-----------|--|------|---------------|-------------|------|
| | | | | | |
| Изм. | | | | | |
| ист | | | | | |
| докум. | | | | | |
| п. | | | | | |
| ата | | | | | |
| ПШМТ.ПЗ.2 | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | ист | | | |

| | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|--|-------------------|---|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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 | | |
| Объекты обслуживания жилой застройки | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Объекты капитального строительства коммунальной, транспортной инфраструктур | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |



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 ЗУ, ЧЗУ

| Квартал по проекту | № ЗУ по проекту | Функциональное зонирование / вид разрешенного использования | Площадь, м² |
|--------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| | :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 12.0) | 1423 |
| | :ЗУ10 | Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | 76 |
| | :ЧЗУ1 | Зона ведения садоводства в границах населенного пункта / Часть земельного участка (публичный сервитут) | 756 |

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 | | |
| ГИП | Голец Е. С. | | | | | | | | |
| ГАП | Прибыльская Ю. Г. | | | | | | | | |
| Архитектор | | | | | | План красных линий М 1:1000 | 000 "Ярдиз" | | |
| Выполнил | | | | | | | | | |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инф. № подл. | Подп. и дата | Взам. инф. № |
| | | |