

АКСАЙСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером
61:02:0080339:26**

г. Аксай
2019 г

СОСТАВ ПРОЕКТА:

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

1. Чертеж планировки территории.
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.
3. Исходные данные.

Раздел 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

1. Схема размещения проектируемой территории в структуре Большеголгского сельского поселения.
3. Схема организации улично-дорожной сети.
4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

1. Чертеж межевания территории.
2. Схема границ зон действия публичных сервитутов.
3. Пояснительная записка.

Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

1. Границы зон с особыми условиями использования территории.

АКСАЙСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером
61:02:0080339:26

Проект планировки территории

Раздел 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Директор Войнова Т.Г.

Проверил Пашкова Л.В

Архитектор Москалец К.А

г. Аксай
2019 г

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:26 , разработан на основании постановления Администрации Аксайского района № 419 от 08.07.2019г. и в соответствии с:

1. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89*).
2. Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район» 2018г.
3. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения.
4. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной АМУП "Архитектура и градостроительство" и представлен в виде топографического плана М1:1000 на электронном носителе.

Данный проект планировки территории разрабатывается для установления красных линий территории общего пользования и квартала жилой застройки.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в п.Верхнетемерницкий, Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области и включает в себя земельный участок с кадастровым номером 61:02:0080339:26.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0000000:6479;
- с востока – земельные участки для строительства жилого дома с кадастровыми номерами 61:02:0081012:12, 61:02:0081101:621, 61:02:0081101:2894
- с запада – земельные участки для ведения гражданами садоводства и огородничества.
- с севера – земельные участки для индивидуальной жилой застройки с кадастровыми номерами 61:02:0080910:7, 61:02:0080910:8

Вдоль северной границы территории расположена ул,Астероидная п.Верхнетемерницкий.

Вдоль восточной границы территории расположен бульв.Галилео Галилея, п.Верхнетемерницкий.

Территория разработки проекта планировки расположена в приаэродромной территории.

Вдоль северной и восточной части территории проектирования проходят воздушные линии электропередачи мощностью 0,4 кВ и сеть водопровода .

1.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

КЛИМАТ

Проектируемая территория расположена в Щепкинском сельском

поселении Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 °C.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 °C.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 °C.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °C.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м²).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м²).

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.

Грунтовые воды – ниже 20 м.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м²).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

РЕЛЬЕФ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Рельеф территории сложный с большими перепадами высотных отметок.

1.3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно действующего генерального плана земельного участка расположен в функциональной зоне жилой застройки.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения. Территория разработки проекта планировки располагается в зоне ведения садоводства в границе населенного пункта.

На земельном участке планируется разместить объекты с видом разрешенного использования «ведение садоводства».

Правилами землепользования и застройки в территориальной зоне Ж-4 для вида разрешенного использования «ведение садоводства», для «коммунальное обслуживание» приведен следующий градостроительный регламент:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м; Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м. Общая площадь садового и жилого дома должна составлять не менее 34 кв.м. Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые], ванные и (или)

			<p>душевые, туалет или совмещенный санузел.</p> <p>Высота помещений жилых комнат и кухни должна быть не менее 2,5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка до садового дома, жилого дома - 3 м, до вспомогательных зданий, сооружений -1 м.</p> <p>Минимальная площадь земельных участков не нормируется для образуемых земельных участков, расположенных на территориях некоммерческих объединений, созданных до 25.10.2001г.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м;</p> <p>максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.</p>
13.0	Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не</p>

		<p>правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования</p>	<p>нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	---	--

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 1 м;
- для зданий производственного назначения - 1 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать с учетом противопожарных, зооветеринарных требований, требований технических регламентов, градостроительных и строительных норм и Правил.

Площадь застройки участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для функционирования объекта.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные

нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Данным проектом планировки устанавливаются красные линии территории общего пользования – улично-дорожной сети.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-1

Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
1	431724.33	2205801.19
2	431722.84	2205849.09
5	431721.34	2205897.29
7	431719.84	2205945.7

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-2

Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
7	431719.84	2205945.7
8	431689.06	2205945.85
11	431659.9	2205945.99

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-3

Обозначение координат	Координаты точек

Красной линии	X	Y
10	431659.93	2205895.68
11	431659.9	2205945.99

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-4		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
13	431644.93	2205895.65
12	431644.9	2205946.07

КАТАЛОГ КООРДИНАТ

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-1		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
12	431644.9	2205946.07
14	431615.21	2205946.21
16	431585.63	2205946.36
18	431556.25	2205946.5

ТРАНСПОРТНОЕ И ПЕШЕХОДНОЕ ДВИЖЕНИЕ

Согласно действующего генерального плана транспортное и пешеходное движение к участку предусматривается обеспечить через существующие и проектируемые дороги п.Верхнетемерницкий». Примыкающие к территории проектирования улицы – Астероидная, бульвар Галилео Галилея

Парковки для личного автомобильного транспорта планируется разместить на территории проектируемых земельных участков.

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

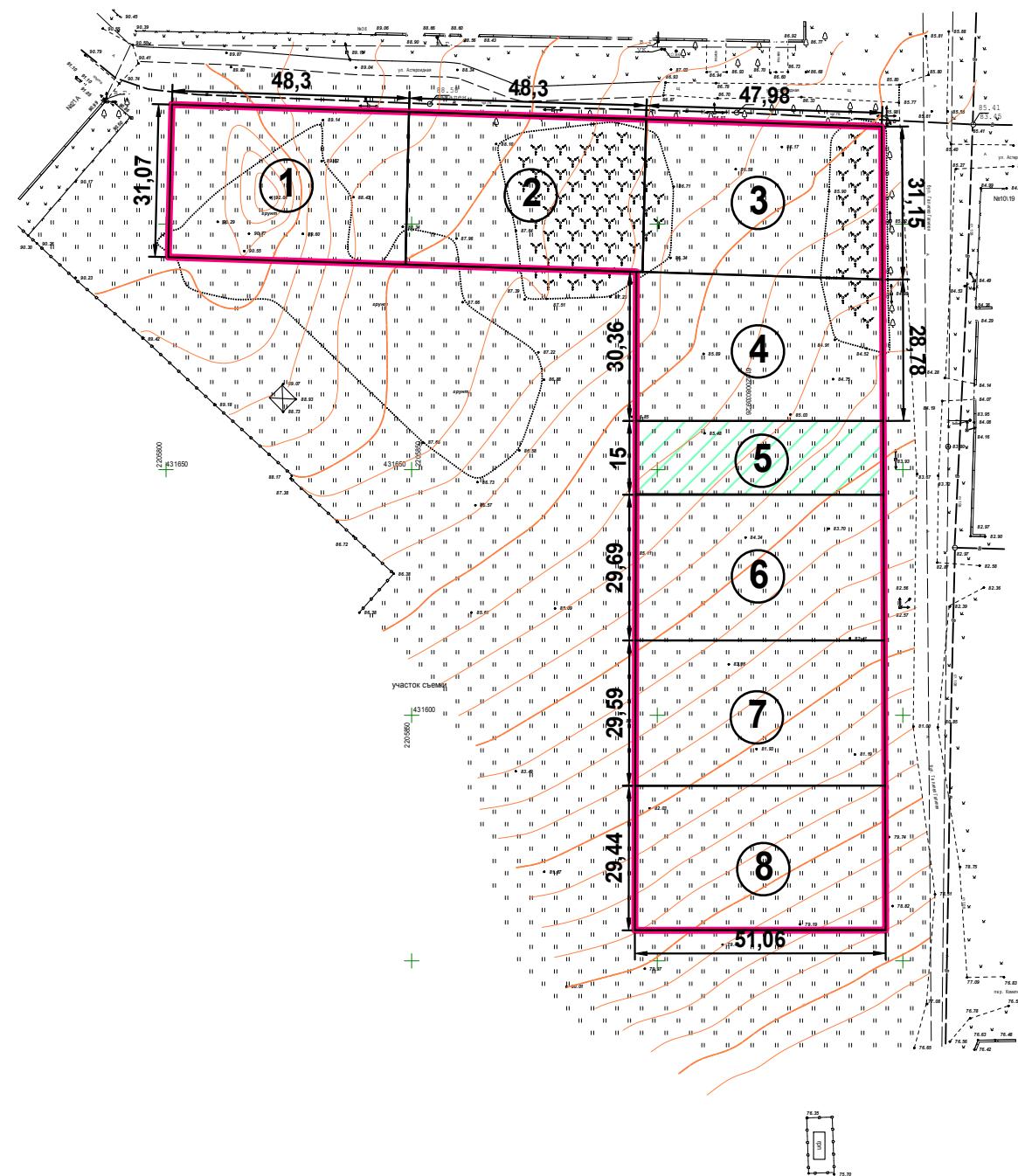
Согласно письма ПАО МРСКЮГА №196 от 15.11.2018 технологическое присоединение к электросетям земельного участка с кад. номером 61:02:0600010:12126, расположенного по адресу :РО, Аксайский район ,п. Российский ,ул. Дальняя возможно согласно правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей по постановлению Правительства РФ №861 от 27.12.2004г.

Согласно письма ПМК № 4129/227 от 29.11.2018 в настоящее время отсутствует возможность подключения объекта к централизованной системе водоснабжения вследствие отсутствия свободной мощности и пропускной способности сетей и сооружений.

Водоснабжение проектируемых участков возможно будет осуществить от существующих водонапорных башен, расположенных на прилегающих территориях. На последних стадиях освоения участков будет заключен на коммерческой основе договор на водоснабжение с собственниками данных инженерных сооружений.

Водоснабжение хозяйствственно бытовых сточных вод , будет осуществляться в водонепроницаемые выгребы обустроенные на каждом земельном участке.

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ УЧАСТКАХ

№ Квартала	№ Участка	Категория земель	Вид разрешенного использования. (код по классификатору)	S образуемого з.у.,га.
1	1	Земли населенных пунктов	13.2	0,15
	2	Земли населенных пунктов	13.2	0,15
	3	Земли населенных пунктов	13.2	0,15
	4	Земли населенных пунктов	3.1	0,1485
	5	Земли населенных пунктов	12.0	0,0752
	6	Земли населенных пунктов	13.2	0,15
	7	Земли населенных пунктов	13.2	0,15
	8	Земли населенных пунктов	13.2	0,15

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1	Граница проектируемой территории
2	Границы проектируемых участков
3	Номер участка
4	Земельный участок для ведения садоводства
5	Земельный участок для размещения коммунального обслуживания
6	Земельный участок (территория) общего пользования

Примечание:
1. Чертеж планировки территории разработан на топографической основе, выполненной 04.19 г. ООО "ЗЕМЕЛЯ"

Система координат - мск 61 Система высот - Балтийская

				2018-ПП			
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:12126			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.	11.18 г.	ПП		1	1	
Разработал	Пашкова Л.В	11.18 г.					
Разработал	Никольская Е.П	11.18 г.					
Разработал	Москалец К.А	11.18 г.	ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ , М 1:1000 АМУП "Архитектура и градостроительство"				