

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 Большелогского 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 °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/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 | <p>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> | <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> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | 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>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

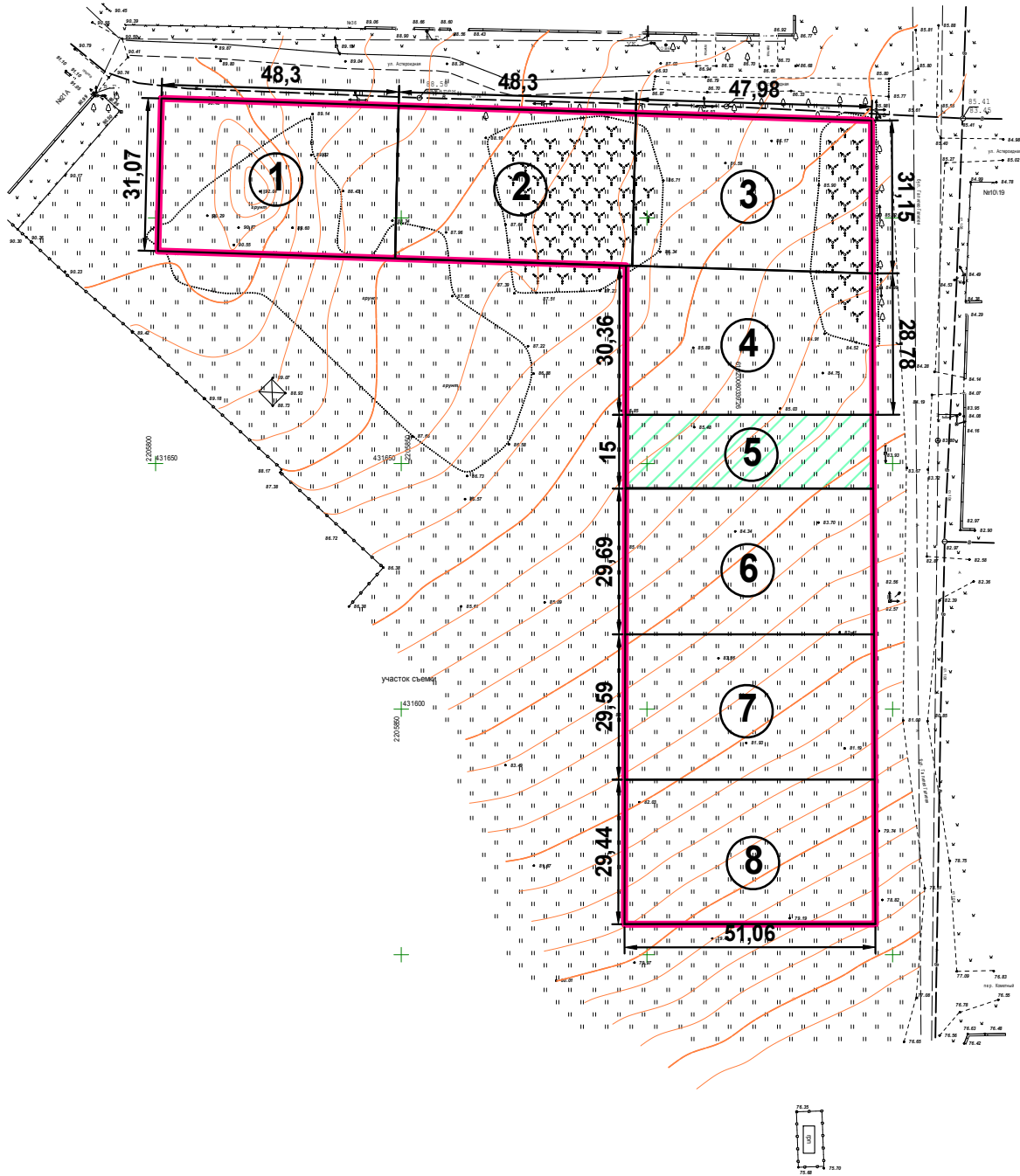
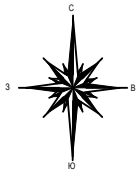
Согласно письма ПАО МРСКЮГА №196 от 15.11.2018 технологическое присоединение к электросетям земельного участка с кад. номером 61:02:0600010:12126, расположенного по адресу :РО, Аксайский район ,п. Российский ,ул. Дальняя возможно согласно правил технологического присоединения энергопринимающих устройств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

Согласно письма ПМК № 4129/227 от 29.11.2018в 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 хозяйственно 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

| | |
|--|---|
| | Граница проектируемой территории |
| | Границы проектируемых участков |
| | Номер участка |
| | Земельный участок для ведения садоводства |
| | Земельный участок для размещения коммунального обслуживания |
| | Земельный участок (территории) 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-ППП | | | |
| | | | | Проект планировки территории и прое́кт 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. | | 11.18г. | | 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" | | |
| | | | | | + | | |