

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Ростовская
область, Аксайский район, Щепкинское сельское поселение,
п. Темерницкий

Проект планировки территории.

Основная часть

243-2024-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

Специалист

Гевало И.А.

г. Аксай
2024 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

| № п/п | Обозначение документа | Наименование документа | Примечание |
|----------|--------------------------|--|------------|
| 1 | 243-2024-ПП1 | Том 1. Проект планировки территории. Основная часть. | |
| 2 | 243-2024-ПП2 | Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. | |

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

| № п/п | Обозначение документа | Наименование документа | Стр. | Примечание |
|----------|--------------------------|--|------|------------|
| 1 | 243-2024-ПП1.С | СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ | 1 | - |
| 2 | 243-2024-ПП1.СО | СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1 | 2 | - |
| 3 | 243-2024-ПП1.ПЗ | ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ | | |
| | 1 | Общие положения | 4 | - |
| | 2 | Размещение участка, охватываемого проектом в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения | 5 | - |
| | 3 | Природно-климатические условия | 8 | - |
| | 3.1 | Климат | 8 | - |
| | 3.1.1 | Климатические параметры холодного времени года | 8 | - |
| | 3.1.2 | Климатические параметры теплого времени года | 9 | - |
| | 4 | Характеристики планируемого развития территории | 9 | - |
| | 5 | Улично-дорожная сеть | 36 | - |

| | | | | |
|---|------------------------|---|----|------------------------------|
| | 6 | Инженерное обеспечение территории | 38 | - |
| | 6.1 | Газоснабжение | 38 | - |
| | 6.2 | Водоснабжение | 38 | - |
| | 6.3 | Водоотведение | 39 | - |
| | 6.4 | Электроснабжение | 40 | - |
| | 7 | Обеспеченность проектируемой территории объектами социальной инфраструктуры | 40 | - |
| | 8 | Сведения о плотности и параметрах жилой застройки | 40 | - |
| | 9 | Очередность планируемого развития территории | 44 | - |
| | 10 | Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории | 48 | - |
| 4 | | ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ | | |
| 5 | 243-2024-ПП1.ГЧ | ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ | | |
| | 1 | Чертеж планировки территории | - | Приведен на отдельных листах |

1. Общие положения

Проект планировки территории разработан на основании постановления Администрации Аксайского района от 19.04.2024 № 243 «О подготовке проекта планировки территории», договоров от 23.01.2024 № ПП-01-24/10, № ПП-01-24/11, № ПП-01-24/12, задания на подготовку проекта планировки территории.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- 1) Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023);
- 2) схемой территориального планирования Аксайского района, утвержденной Решением Собрания депутатов Аксайского района от 21.06.2011 № 121 (в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 22.09.2023 № 197);
- 3) генеральным планом Щепкинского сельского поселения, утвержденным Решением Собрания депутатов Щепкинского сельского поселения от 25.12.2009 № 77 (в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 17.11.2023 № 205);
- 4) правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утвержденными Решением Собрания депутатов Щепкинского сельского поселения от 09.06.2012 № 181 (в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 20.03.2024 № 244).

Целью разработки проекта планировки является:

- 1) выделение элементов планировочной структуры - кварталы индивидуальной жилой застройки, квартал социального назначения, кварталы смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения), улично-дорожная сеть, территория общего пользования (защитное озеленение), территория, занятая линейным объектом (санитарно-защитное озеленение объектов инженерной

инфраструктуры), территория, предназначенная для размещения линейного объекта - автомобильной дороги местного значения IV категории;

2) определение границ территории общего пользования путем установления красных линий;

3) установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства характерных для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Гостиничное обслуживание», «Магазины», «Деловое управление», «Бытовое обслуживание», «Предоставление коммунальных услуг», предусмотренных градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки, выполненной в масштабе 1:500 обществом с ограниченной ответственностью «БТИ-Техпаспорт» в феврале 2024 года и представленной на бумажном и электронном носителях.

2. Размещение территории, охватываемого проектом в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в северной части поселка Темерницкий Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области в границах кадастрового квартала с номером 61:02:0600005 и включает в себя территорию, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600005:14758, 61:02:0600005:14642, 61:02:0600005:14782, 61:02:0600005:14793, 61:02:0600005:14815, 61:02:0600005:14826, 61:02:0600005:14837, 61:02:0600005:14848, 61:02:0600005:14804, 61:02:0600005:14784, 61:02:0600005:14785, 61:02:0600005:14783, 61:02:0600005:14781, 61:02:0600005:14780,

| | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 61:02:0600005:14777, | 61:02:0600005:14778, | 61:02:0600005:14779, |
| 61:02:0600005:14759, | 61:02:0600005:14770, | 61:02:0600005:14775, |
| 61:02:0600005:14859, | 61:02:0600005:14774, | 61:02:0600005:14776, |
| 61:02:0600005:14786, | 61:02:0600005:14787, | 61:02:0600005:14788, |
| 61:02:0600005:14789, | 61:02:0600005:14790, | 61:02:0600005:14791, |
| 61:02:0600005:14792, | 61:02:0600005:14794, | 61:02:0600005:14795, |
| 61:02:0600005:14796, | 61:02:0600005:14797, | 61:02:0600005:14798, |
| 61:02:0600005:14799, | 61:02:0600005:14800, | 61:02:0600005:14801, |
| 61:02:0600005:14802, | 61:02:0600005:14803, | 61:02:0600005:14805, |
| 61:02:0600005:14806, | 61:02:0600005:14807, | 61:02:0600005:14808, |
| 61:02:0600005:14809, | 61:02:0600005:14810, | 61:02:0600005:14811, |
| 61:02:0600005:14812, | 61:02:0600005:14813, | 61:02:0600005:14814, |
| 61:02:0600005:14816, | 61:02:0600005:14817, | 61:02:0600005:14818, |
| 61:02:0600005:14819, | 61:02:0600005:14820, | 61:02:0600005:14821, |
| 61:02:0600005:14822, | 61:02:0600005:14823, | 61:02:0600005:14824, |
| 61:02:0600005:14825, | 61:02:0600005:14827, | 61:02:0600005:14828, |
| 61:02:0600005:14829, | 61:02:0600005:14830, | 61:02:0600005:14831, |
| 61:02:0600005:14832, | 61:02:0600005:14833, | 61:02:0600005:14834, |
| 61:02:0600005:14835, | 61:02:0600005:14836, | 61:02:0600005:14838, |
| 61:02:0600005:14839, | 61:02:0600005:14840, | 61:02:0600005:14841, |
| 61:02:0600005:14842, | 61:02:0600005:14843, | 61:02:0600005:14844, |
| 61:02:0600005:14845, | 61:02:0600005:14846, | 61:02:0600005:14847, |
| 61:02:0600005:14849, | 61:02:0600005:14850, | 61:02:0600005:14851, |
| 61:02:0600005:14852, | 61:02:0600005:14853, | 61:02:0600005:14854, |
| 61:02:0600005:14855, | 61:02:0600005:14856, | 61:02:0600005:14857, |
| 61:02:0600005:14858, | 61:02:0600005:14860, | 61:02:0600005:14861, |
| 61:02:0600005:14862, | 61:02:0600005:14863, | 61:02:0600005:14864, |

| | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 61:02:0600005:14865, | 61:02:0600005:14866, | 61:02:0600005:14867, |
| 61:02:0600005:14868, | 61:02:0600005:14869, | 61:02:0600005:14760, |
| 61:02:0600005:14761, | 61:02:0600005:14762, | 61:02:0600005:14763, |
| 61:02:0600005:14764, | 61:02:0600005:14765, | 61:02:0600005:14766, |
| 61:02:0600005:14767, | 61:02:0600005:14768, | 61:02:0600005:14769, |
| 61:02:0600005:14771, | 61:02:0600005:14772, | 61:02:0600005:14773, |
| 61:02:0600005:14727, | 61:02:0600005:14726, | 61:02:0600005:14725, |
| 61:02:0600005:14724, | 61:02:0600005:14723, | 61:02:0600005:14722, |
| 61:02:0600005:14721, | 61:02:0600005:14720, | 61:02:0600005:14718, |
| 61:02:0600005:14705, | 61:02:0600005:14704, | 61:02:0600005:14703, |
| 61:02:0600005:14690, | 61:02:0600005:14695, | 61:02:0600005:14696, |
| 61:02:0600005:14698, | 61:02:0600005:14699, | 61:02:0600005:14694, |
| 61:02:0600005:14693, | 61:02:0600005:14700, | 61:02:0600005:14701, |
| 61:02:0600005:14692, | 61:02:0600005:14691, | 61:02:0600005:14702, |
| 61:02:0600005:14711, | 61:02:0600005:14712, | 61:02:0600005:14713, |
| 61:02:0600005:14714, | 61:02:0600005:14710, | 61:02:0600005:14709, |
| 61:02:0600005:14715, | 61:02:0600005:14716, | 61:02:0600005:14707, |
| 61:02:0600005:14706, | 61:02:0600005:14717, | 61:02:0600005:14708, |
| 61:02:0600005:14719, | 61:02:0600005:14730, | 61:02:0600005:14643, |
| 61:02:0600005:14656, | 61:02:0600005:14657, | 61:02:0600005:14658, |
| 61:02:0600005:14671, | 61:02:0600005:14672, | 61:02:0600005:14673, |
| 61:02:0600005:14674, | 61:02:0600005:14688, | 61:02:0600005:14689, |
| 61:02:0600005:14653, | 61:02:0600005:14664, | 61:02:0600005:14675, |
| 61:02:0600005:14728, | 61:02:0600005:14686, | 61:02:0600005:14697, |
| 61:02:0600005:14729, | 61:02:0600005:14648, | 61:02:0600005:14649, |
| 61:02:0600005:14650, | 61:02:0600005:14651, | 61:02:0600005:14647, |
| 61:02:0600005:14646, | 61:02:0600005:14652, | 61:02:0600005:14654, |

| | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 61:02:0600005:14645, | 61:02:0600005:14644, | 61:02:0600005:14655, |
| 61:02:0600005:14663, | 61:02:0600005:14665, | 61:02:0600005:14666, |
| 61:02:0600005:14667, | 61:02:0600005:14662, | 61:02:0600005:14661, |
| 61:02:0600005:14668, | 61:02:0600005:14669, | 61:02:0600005:14660, |
| 61:02:0600005:14659, | 61:02:0600005:14670, | 61:02:0600005:14680, |
| 61:02:0600005:14681, | 61:02:0600005:14682, | 61:02:0600005:14683, |
| 61:02:0600005:14679, | 61:02:0600005:14678, | 61:02:0600005:14684, |
| 61:02:0600005:14685, | 61:02:0600005:14677, | 61:02:0600005:14676, |
| 61:02:0600005:14687. | | |

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга - с землями, государственная собственность на которые не разграничена;
- с востока - с земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600005:13206, 61:02:0600005:11872, 61:02:0600005:11871;
- с севера - с землями, государственная собственность на которые не разграничена;
- с запада - с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600005:4775, с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Природно-климатические условия

3.1. Климат

Сведения о климатических условиях проектируемой территории приведены в соответствии со сводом правил СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология», утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.12.2020 № 859/пр.

3.1.1. Климатические параметры холодного периода года

Температура воздуха наиболее холодных суток: от -25 до -23 °C.

Абсолютная минимальная температура воздуха: -33 °C.

Среднесуточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца: 6,1.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца: 85%.

Количество осадков за ноябрь-март: 257 мм.

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль: восточное.

Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 °C: 4,2 м/с.

3.1.2. Климатические параметры теплого периода года

Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца: 29,1 °C.

Абсолютная максимальная температура воздуха: 40 °C.

Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца: 11,9 °C.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца: 59 %.

Количество осадков за апрель-октябрь: 334 мм.

Преобладающее направление ветра за июнь-август: восточное.

Минимальная из средних скоростей ветра по румбам: 0,0 м/с.

4. Характеристики планируемого развития территории

Согласно генеральному плану Щепкинского сельского поселения выделяемые элементы планировочной структуры расположены в границах населенного пункта поселок Темерницкий в следующих функциональных зонах: «зона застройки индивидуальными жилыми домами», «зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».

В соответствии с положением о территориальном планировании, утвержденным в составе генерального плана поселения, в вышеуказанных функциональных зонах предусмотрено размещение 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.

Согласно правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения территория в, границах которой выделяются элементы планировочной структуры, расположена в территориальной зоне Ж-2/16 (зона развития малоэтажной жилой застройки). Виды объектов, допускаемые для размещения, параметры земельных участков и объектов капитального строительства и сооружений в соответствии с градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки поселения приведены в таблице № 1:

Таблица № 1

| Код* | Виды использования земельных участков | Виды объектов | Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
|------|---|--|--|
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для | Минимальная/максимальная площадь земельных участков (кроме земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) - 400/3000 кв. м, в том числе в случае образования земельных участков путем |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p> | <p>перераспределения за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена.</p> <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости - 400 кв. м/не нормируется.</p> <p>Минимальные линейные размеры (длина, ширина) земельных участков, образованных в результате первичного образования, в результате раздела, перераспределения, объединения земельных участков - 15 метров.</p> <p>Минимальные линейные размеры (длина, ширина) земельных участков, образуемых в результате первичного образования, в результате раздела, перераспределения, объединения земельных участков - 15 метров.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|-------|-----------------------------------|---|---|
| | | | <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м.</p> <p>Общая площадь индивидуального жилого дома должна составлять не менее 54 кв. м.</p> <p>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) 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 земельного участка до жилого дома - 3 м, до вспомогательных строений - 1 м.</p> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов | <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> |

| | | | |
|-----|----------------------|---|---|
| | | недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка - 3 м. |
| 4.1 | Деловое управление | Объекты капитального | Максимальная/минимальная |

| | | | |
|-----|----------|---|---|
| | | <p>строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p> | <p>площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка - 3 м.</p> |
| 4.4 | Магазины | <p>Объекты капитального строительства, нестационарные торговые объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.</p> | <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</p> |

| | | | |
|--------|------------------------------|--|---|
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.</p> |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков - не нормируется/30 кв. м.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и | Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p> | <p>Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков не нормируется (кроме земельных участков, образуемых из состава земельных участков, находящихся в частной собственности); максимальная ширина земельных участков не нормируется.</p> <p>При образовании земельного участка из состава земельных участков, находящихся в частной собственности, предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельных участков - 15 метров; максимальная ширина земельных участков не нормируется.</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 соседнего участка не нормируются.</p> |
|--|--|--|--|

* ПРИМЕЧАНИЕ. Коды видов разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

Перечень планируемых элементов планировочной структуры в границах проектирования, назначение данных элементов и их площадь приведены в таблице № 2:

Таблица № 2

| Номер элемента планировочной структуры согласно чертежу планировки территории | Назначение | Площадь, га | Примечание |
|--|--|----------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 1,08 | Планируемый |
| 2 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 0,90 | Планируемый |
| 3 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 0,998 | Планируемый |
| 4 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 1,16 | Планируемый |
| 5 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 1,32 | Планируемый |
| 6 | Квартал социального назначения | 1,13 | Планируемый |
| 7 | Квартал смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения) | 2,85 | Планируемый |
| 8 | Квартал смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения) | 2,08 | Планируемый |
| 9 | Улично-дорожная сеть | 4,09 | Планируемый |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|--|------|-------------|
| 10 | Территория, занятая линейным объектом (санитарно-защитное озеленение объектов инженерной инфраструктуры) | 3,65 | Планируемый |
| 11 | Территория общего пользования (защитное озеленение) | 0,26 | Планируемый |
| 12 | Территория общего пользования (защитное озеленение) | 0,23 | Планируемый |
| 13 | Территория, предназначенная для размещения линейного объекта - автомобильной дороги местного значения IV категории | 0,25 | Планируемый |

С целью определения границ территории общего пользования одной из задач проекта планировки территории является установление красных линий по границам выделяемых кварталов. Проектом учтена красная линия, проходящая вдоль западной границы территории проектирования (красная линия № 10), ранее установленная в соответствии с документацией по планировке прибрежных территорий р. Темерник, расположенных в г. Ростове-на-Дону, Мясниковском и Аксайском районах Ростовской области (от истока р. Темерник, расположенного восточнее с. Большие Салы Мясниковского района, до впадения в р. Дон) (1 этап), утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.10.2018 № 673, а также красная линия, проходящая вдоль восточной границы территории проектирования (красная линия № 1), установленная проектом планировки территории,

утвержденным постановлением Администрации Аксайского района от 18.11.2021 № 798.

Координаты характерных точек существующей красной линии № 10 приведены в системе МСК-61 (зона 2) в таблице № 3:

Таблица № 3

| Красная линия № 10 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 24 | 437216.25 | 2203605.85 |
| 25 | 437126.42 | 2203571.99 |
| 26 | 437058.07 | 2203505.08 |
| 27 | 436980.06 | 2203479.09 |
| 28 | 436847.61 | 2203460.31 |
| 29 | 436675.93 | 2203386.88 |
| 30 | 436650.08 | 2203379.92 |
| 31 | 436574.41 | 2203367.54 |

Координаты характерных точек существующей красной линии № 1 приведены в системе МСК-61 (зона 2) в таблице № 4:

Таблица № 4

| Красная линия № 1 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| н231 | 437052.75 | 2203793.44 |
| н232 | 437028.25 | 2203792.81 |
| н233 | 436992.25 | 2203791.89 |
| н234 | 436956.26 | 2203790.97 |
| н235 | 436920.86 | 2203790.07 |

| 1 | 2 | 3 |
|------|-----------|------------|
| н236 | 436884.87 | 2203789.15 |
| н237 | 436848.87 | 2203788.22 |
| н238 | 436812.87 | 2203787.30 |
| н239 | 436776.88 | 2203786.38 |
| н240 | 436740.88 | 2203785.46 |
| н241 | 436710.32 | 2203784.68 |
| н609 | 436679.36 | 2203783.90 |
| н610 | 436668.89 | 2203783.63 |
| н611 | 436647.75 | 2203783.09 |
| н612 | 436632.89 | 2203782.72 |
| н613 | 436585.36 | 2203781.54 |

Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий в системе МСК-61 (зона 2) приведены в таблицах № 5-12.

Таблица № 5

| Красная линия 1 | | |
|---|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436934.52 | 2203472.63 |
| 2 | 436933.77 | 2203502.31 |
| 3 | 436953.76 | 2203502.82 |
| 4 | 436973.75 | 2203503.33 |
| 5 | 436973.60 | 2203509.33 |
| 6 | 436973.45 | 2203515.32 |
| 7 | 436973.37 | 2203518.31 |
| 8 | 436953.38 | 2203517.82 |
| 9 | 436933.38 | 2203517.31 |
| 10 | 436932.82 | 2203539.30 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 11 | 436932.19 | 2203564.29 |
| 12 | 436952.18 | 2203564.80 |
| 13 | 436972.17 | 2203565.31 |
| 14 | 436992.17 | 2203565.82 |
| 15 | 436991.86 | 2203577.81 |
| 16 | 436991.78 | 2203580.82 |
| 17 | 436971.79 | 2203580.31 |
| 18 | 436951.80 | 2203579.80 |
| 19 | 436931.80 | 2203579.29 |
| 20 | 436931.25 | 2203601.28 |
| 21 | 436930.61 | 2203626.27 |
| 22 | 436950.60 | 2203626.78 |
| 23 | 436970.60 | 2203627.29 |
| 24 | 436990.59 | 2203627.80 |
| 25 | 437026.96 | 2203628.72 |
| 26 | 437023.82 | 2203608.64 |
| 27 | 437020.67 | 2203588.55 |
| 28 | 437017.21 | 2203566.46 |
| 29 | 437013.28 | 2203541.36 |
| 30 | 437008.41 | 2203510.23 |
| 31 | 437004.82 | 2203487.34 |

Таблица № 6

| Красная линия 2 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436862.76 | 2203462.46 |
| 2 | 436861.82 | 2203499.48 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 3 | 436861.31 | 2203519.47 |
| 4 | 436860.80 | 2203539.47 |
| 5 | 436860.29 | 2203559.46 |
| 6 | 436859.78 | 2203579.46 |
| 7 | 436859.27 | 2203599.45 |
| 8 | 436858.63 | 2203624.44 |
| 9 | 436878.63 | 2203624.95 |
| 10 | 436898.62 | 2203625.46 |
| 11 | 436915.61 | 2203625.89 |
| 12 | 436916.25 | 2203600.90 |
| 13 | 436916.76 | 2203580.90 |
| 14 | 436917.27 | 2203560.91 |
| 15 | 436917.77 | 2203540.92 |
| 16 | 436918.29 | 2203520.92 |
| 17 | 436918.71 | 2203504.27 |
| 18 | 436919.14 | 2203487.61 |
| 19 | 436919.57 | 2203470.51 |

Таблица № 7

| Красная линия 3 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436791.40 | 2203436.27 |
| 2 | 436790.78 | 2203460.66 |
| 3 | 436790.35 | 2203477.66 |
| 4 | 436789.84 | 2203497.65 |
| 5 | 436789.33 | 2203517.65 |
| 6 | 436788.82 | 2203537.64 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 7 | 436788.31 | 2203557.63 |
| 8 | 436787.80 | 2203577.63 |
| 9 | 436787.29 | 2203597.62 |
| 10 | 436786.66 | 2203622.61 |
| 11 | 436806.65 | 2203623.12 |
| 12 | 436826.64 | 2203623.63 |
| 13 | 436843.63 | 2203624.06 |
| 14 | 436844.27 | 2203599.07 |
| 15 | 436844.78 | 2203579.07 |
| 16 | 436845.29 | 2203559.08 |
| 17 | 436845.80 | 2203539.09 |
| 18 | 436846.31 | 2203519.09 |
| 19 | 436846.82 | 2203499.10 |
| 20 | 436847.33 | 2203479.11 |
| 21 | 436847.81 | 2203460.34 |

Таблица № 8

| Красная линия 4 | | |
|---|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436720.15 | 2203405.80 |
| 2 | 436719.39 | 2203435.84 |
| 3 | 436718.88 | 2203455.84 |
| 4 | 436718.37 | 2203475.83 |
| 5 | 436717.86 | 2203495.82 |
| 6 | 436717.35 | 2203515.82 |
| 7 | 436716.84 | 2203535.81 |
| 8 | 436716.33 | 2203555.80 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 9 | 436715.82 | 2203575.80 |
| 10 | 436715.32 | 2203595.79 |
| 11 | 436714.68 | 2203620.78 |
| 12 | 436734.67 | 2203621.29 |
| 13 | 436754.67 | 2203621.80 |
| 14 | 436771.66 | 2203622.23 |
| 15 | 436772.29 | 2203597.24 |
| 16 | 436772.80 | 2203577.25 |
| 17 | 436773.31 | 2203557.25 |
| 18 | 436773.82 | 2203537.26 |
| 19 | 436774.33 | 2203517.27 |
| 20 | 436774.84 | 2203497.27 |
| 21 | 436775.35 | 2203477.28 |
| 22 | 436775.78 | 2203460.28 |
| 23 | 436776.22 | 2203443.29 |
| 24 | 436776.56 | 2203429.92 |

Таблица № 9

| Красная линия 5 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436648.80 | 2203379.71 |
| 2 | 436647.92 | 2203414.02 |
| 3 | 436647.41 | 2203434.02 |
| 4 | 436646.90 | 2203454.01 |
| 5 | 436646.39 | 2203474.00 |
| 6 | 436645.88 | 2203494.00 |
| 7 | 436645.38 | 2203513.99 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 8 | 436644.87 | 2203533.98 |
| 9 | 436644.36 | 2203553.98 |
| 10 | 436643.85 | 2203573.97 |
| 11 | 436643.34 | 2203593.96 |
| 12 | 436642.70 | 2203618.96 |
| 13 | 436662.70 | 2203619.46 |
| 14 | 436682.69 | 2203619.97 |
| 15 | 436699.68 | 2203620.40 |
| 16 | 436700.32 | 2203595.41 |
| 17 | 436700.82 | 2203575.42 |
| 18 | 436701.33 | 2203555.42 |
| 19 | 436701.84 | 2203535.43 |
| 20 | 436702.35 | 2203515.44 |
| 21 | 436702.86 | 2203495.44 |
| 22 | 436703.37 | 2203475.45 |
| 23 | 436703.88 | 2203455.46 |
| 24 | 436704.39 | 2203435.46 |
| 25 | 436704.90 | 2203415.47 |
| 26 | 436705.31 | 2203399.44 |

Таблица № 10

| Красная линия 6 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436584.39 | 2203369.17 |
| 2 | 436584.45 | 2203393.84 |
| 3 | 436584.49 | 2203412.41 |
| 4 | 436584.54 | 2203432.42 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 5 | 436584.58 | 2203452.41 |
| 6 | 436584.63 | 2203472.43 |
| 7 | 436584.68 | 2203492.44 |
| 8 | 436584.72 | 2203512.45 |
| 9 | 436584.77 | 2203532.46 |
| 10 | 436584.81 | 2203552.46 |
| 11 | 436584.86 | 2203572.48 |
| 12 | 436584.90 | 2203589.77 |
| 13 | 436584.91 | 2203592.50 |
| 14 | 436584.97 | 2203617.49 |
| 15 | 436627.70 | 2203618.57 |
| 16 | 436628.33 | 2203593.58 |
| 17 | 436628.85 | 2203573.58 |
| 18 | 436629.36 | 2203553.59 |
| 19 | 436629.87 | 2203533.60 |
| 20 | 436630.38 | 2203513.60 |
| 21 | 436630.88 | 2203493.61 |
| 22 | 436631.39 | 2203473.62 |
| 23 | 436631.90 | 2203453.62 |
| 24 | 436632.41 | 2203433.63 |
| 25 | 436632.93 | 2203413.62 |
| 26 | 436633.40 | 2203395.12 |
| 27 | 436633.86 | 2203377.27 |

Таблица № 11

| Красная линия 7 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436786.22 | 2203639.61 |
| 2 | 436806.22 | 2203640.12 |
| 3 | 436826.21 | 2203640.63 |
| 4 | 436843.20 | 2203641.06 |
| 5 | 436842.56 | 2203666.05 |
| 6 | 436842.05 | 2203686.04 |
| 7 | 436841.54 | 2203706.03 |
| 8 | 436841.04 | 2203726.03 |
| 9 | 436840.53 | 2203746.02 |
| 10 | 436843.53 | 2203746.10 |
| 11 | 436855.53 | 2203746.41 |
| 12 | 436856.04 | 2203726.41 |
| 13 | 436856.54 | 2203706.42 |
| 14 | 436857.05 | 2203686.43 |
| 15 | 436857.56 | 2203666.43 |
| 16 | 436858.20 | 2203641.44 |
| 17 | 436878.19 | 2203641.95 |
| 18 | 436898.19 | 2203642.46 |
| 19 | 436915.18 | 2203642.89 |
| 20 | 436914.54 | 2203667.88 |
| 21 | 436914.03 | 2203687.87 |
| 22 | 436913.52 | 2203707.87 |
| 23 | 436913.01 | 2203727.86 |
| 24 | 436912.50 | 2203747.85 |
| 25 | 436915.51 | 2203747.93 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 26 | 436923.50 | 2203748.14 |
| 27 | 436927.50 | 2203748.24 |
| 28 | 436928.01 | 2203728.24 |
| 29 | 436928.52 | 2203708.25 |
| 30 | 436929.03 | 2203688.26 |
| 31 | 436929.54 | 2203668.26 |
| 32 | 436930.18 | 2203643.27 |
| 33 | 436950.17 | 2203643.78 |
| 34 | 436970.16 | 2203644.29 |
| 35 | 436987.15 | 2203644.72 |
| 36 | 436986.52 | 2203669.71 |
| 37 | 436986.01 | 2203689.71 |
| 38 | 436985.50 | 2203709.70 |
| 39 | 436985.00 | 2203729.69 |
| 40 | 436984.48 | 2203749.70 |
| 41 | 436987.48 | 2203749.77 |
| 42 | 436999.48 | 2203750.07 |
| 43 | 436999.85 | 2203735.07 |
| 44 | 436999.99 | 2203730.08 |
| 45 | 437000.50 | 2203710.08 |
| 46 | 437001.01 | 2203690.09 |
| 47 | 437001.52 | 2203670.10 |
| 48 | 437002.15 | 2203645.09 |
| 49 | 437029.63 | 2203645.79 |
| 50 | 437033.57 | 2203670.91 |
| 51 | 437036.71 | 2203691.00 |
| 52 | 437039.86 | 2203711.09 |
| 53 | 437043.01 | 2203731.17 |
| 54 | 437046.15 | 2203751.26 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 55 | 437050.08 | 2203776.37 |
| 56 | 437022.84 | 2203775.68 |
| 57 | 437002.84 | 2203775.17 |
| 58 | 436982.85 | 2203774.66 |
| 59 | 436962.85 | 2203774.15 |
| 60 | 436942.86 | 2203773.64 |
| 61 | 436922.87 | 2203773.13 |
| 62 | 436902.87 | 2203772.62 |
| 63 | 436882.88 | 2203772.11 |
| 64 | 436862.89 | 2203771.60 |
| 65 | 436842.89 | 2203771.09 |
| 66 | 436822.90 | 2203770.58 |
| 67 | 436802.91 | 2203770.07 |
| 68 | 436782.91 | 2203769.56 |
| 69 | 436783.55 | 2203744.57 |
| 70 | 436784.06 | 2203724.58 |
| 71 | 436784.57 | 2203704.59 |
| 72 | 436785.08 | 2203684.59 |
| 73 | 436785.59 | 2203664.60 |
| 1 | 436786.22 | 2203639.61 |

Таблица № 12

| Красная линия 8 | | |
|--|------------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ красной линии | Координаты точек | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 436585.32 | 2203634.50 |
| 2 | 436627.27 | 2203635.56 |
| 3 | 436626.63 | 2203660.56 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 4 | 436626.13 | 2203680.55 |
| 5 | 436625.61 | 2203700.54 |
| 6 | 436625.11 | 2203720.54 |
| 7 | 436624.60 | 2203740.53 |
| 8 | 436627.60 | 2203740.61 |
| 9 | 436631.60 | 2203740.71 |
| 10 | 436639.60 | 2203740.92 |
| 11 | 436640.11 | 2203720.92 |
| 12 | 436640.61 | 2203700.93 |
| 13 | 436641.12 | 2203680.94 |
| 14 | 436641.63 | 2203660.94 |
| 15 | 436642.27 | 2203635.95 |
| 16 | 436662.26 | 2203636.46 |
| 17 | 436682.26 | 2203636.97 |
| 18 | 436699.25 | 2203637.40 |
| 19 | 436698.61 | 2203662.39 |
| 20 | 436698.10 | 2203682.38 |
| 21 | 436697.59 | 2203702.38 |
| 22 | 436697.08 | 2203722.37 |
| 23 | 436696.57 | 2203742.36 |
| 24 | 436699.58 | 2203742.44 |
| 25 | 436711.57 | 2203742.75 |
| 26 | 436712.08 | 2203722.75 |
| 27 | 436712.59 | 2203702.75 |
| 28 | 436713.10 | 2203682.76 |
| 29 | 436713.61 | 2203662.77 |
| 30 | 436714.25 | 2203637.77 |
| 31 | 436734.24 | 2203638.28 |
| 32 | 436754.23 | 2203638.79 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 33 | 436771.22 | 2203639.22 |
| 34 | 436770.59 | 2203664.21 |
| 35 | 436770.08 | 2203684.21 |
| 36 | 436769.57 | 2203704.20 |
| 37 | 436769.06 | 2203724.19 |
| 38 | 436768.55 | 2203744.19 |
| 39 | 436767.91 | 2203769.18 |
| 40 | 436750.93 | 2203768.75 |
| 41 | 436730.93 | 2203768.24 |
| 42 | 436710.94 | 2203767.74 |
| 43 | 436690.94 | 2203767.23 |
| 44 | 436670.95 | 2203766.72 |
| 45 | 436650.96 | 2203766.21 |
| 46 | 436630.96 | 2203765.71 |
| 47 | 436585.36 | 2203764.53 |
| 48 | 436585.35 | 2203739.53 |
| 49 | 436585.34 | 2203719.48 |
| 50 | 436585.34 | 2203699.52 |
| 51 | 436585.33 | 2203679.51 |
| 52 | 436585.33 | 2203659.51 |
| 1 | 436585.32 | 2203634.50 |

Элементы планировочной структуры № 10-12 выделяются в границах зоны минимальных расстояний производственно-технологического комплекса «Магистральный газопровод Аксай-Таганрог 1 нитка от 0-22 км (Ростовская область 0-22 км)» в целях ограничения негативного воздействия на территорию индивидуальной жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства в данных элементах планировочной структуры проектом не предусмотрено.

В границах земельных участков, входящих в состав выделяемых кварталов, определяются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства характерных для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (кварталы № 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8), «Гостиничное обслуживание», «Магазины», «Деловое управление», «Бытовое обслуживание», «Предоставление коммунальных услуг» (кварталы № 6, 7, 8), предусмотренных градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения. Виды объектов капитального строительства (в том числе планируемых к размещению), их основные характеристики приведены в таблице № 13:

Таблица № 13

| № п/п | Вид объекта | Номер квартала | Характеристика | Единицы измерения | Количественный показатель |
|----------|---|-------------------|---------------------------------|----------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Индивидуальные жилые дома (планируемые) | 1 | Общая площадь дома/этажность | кв. м/эт. | 54-220/1-3 |
| | | 2 | | | 54-236,6/1-3 |
| | | 3 | | | 54-234,6/1-3 |
| | | 4 | | | 54-231,2/1-3 |
| | | 5 | | | 54-240/1-3 |
| | | 7 | | | 54-222,44/1-3 |
| | | 8 | | | 54-222,06/1-3 |
| 2 | Гостиницы (планируемые) | 6 | - | - | Уточняется при проектировании объектов |
| 3 | Магазины (планируемые) | 6 | Торговая площадь | кв. м | До 5000 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|--|---|---|----------------------|---------------------------------------|
| 4 | Предприятия бытового обслуживания населения (планируемые) | 6 | - | - | Уточняется при проектировании объекта |
| 5 | Административные учреждения, административные подразделения фирм, организаций, предприятий (планируемые) | 7 | - | - | Уточняется при проектировании объекта |
| 6 | Комплектная трансформаторная подстанция (планируемая) | 3 | Ширина Транспортная высота Длина Номинальное напряжение на стороне высокого/низкого напряжения | мм мм мм кВ | 2400 2450 2700 10/0,4 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|-------|-----------------------------|---------------------|-------|
| 7 | Газорегуляторный пункт ГРПШ № 4 (существующий) | 8 | Расчетный расход газа | м ³ /час | 226,3 |
| | | | Давление газа на входе | МПа | 0,289 |
| | | | Давление газа на выходе | МПа | 0,003 |
| | | | Регуляторы давления газа | ед. | 2 |
| | | | Пропускная способность | м ³ /час | 346,8 |
| | | | Процент загрузки | % | 65 |
| 8 | Автомобильные дороги общего пользования местного значения (планируемые) | 9, 13 | Количество полос движения | ед. | 2 |
| | | | Ширина полосы движения | м | 3 |
| | | | Расчетная скорость движения | км/ч | 40 |

Точное местоположение, количество и характеристики объектов, планируемых к размещению в границах кварталов № 6 и № 8 (в части земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600005:14727, 61:02:0600005:14726, 61:02:0600005:14724, 61:02:0600005:14723, 61:02:0600005:14722) будут уточняться при реализации проектных решений.

Элемент планировочной структуры № 9 (улично-дорожная сеть) выделяется для обеспечения доступа к планируемым кварталам и прибрежным территориям реки Темерник. В соответствии с письмом общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Краснодар» от 03.09.2024 № 02/0520/7418 выделение улично-дорожной сети осуществляется на расстоянии 250 метров от оси магистрального

газопровода «Аксай - Таганрог 1 нитка» - за пределами зоны минимальных расстояний данного инженерного сооружения.

Для обеспечения движения автомобильного транспорта в зоне минимальных расстояний магистрального газопровода проектом планировки выделяется элемент планировочной структуры № 13: территория, предназначенная для размещения линейного объекта - автомобильной дороги местного значения IV категории.

Информация об объектах социальной инфраструктуры необходимых для обслуживания жилой застройки в границах проектирования приведена в таблице № 13.1:

Таблица № 13.1

| № п/п | Вид объекта | Характеристика | Единицы измерения | Количественный показатель | Примечание |
|----------|------------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Общеобразовательная школа | Вместимость/ количество мест | ед. | 1000 | Предусмотрена к размещению на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0000000:6794 в соответствии с генеральным планом Щепкинского сельского поселения |
| 2 | Фельдшерско-акушерский пункт | Общая площадь здания | кв. м | 75,7 | Расположен по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Темерницкий, ул. Спортивная, 1/1 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|-----|-----|---|
| 3 | Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение Аксайского района детский сад № 21 «Самоцветик» | Количество мест/ численность обучающихся | ед. | 220 | Расположен по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Темерницкий, ул. Спортивная, 1а/1 |

5. Улично-дорожная сеть

Планирование улично-дорожной сети осуществляется с учетом проектных решений, предусмотренных документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации Аксайского района от 18.11.2021 № 798. Так планируемая улично-дорожная сеть разрабатывается в увязке с проездом Симферопольский, проходящим вдоль северной границы развивающегося коттеджного поселка. Размещение улично-дорожной сети в границах зоны минимальных расстояний магистрального газопровода проектом планировки территории не предусмотрено. На рисунке № 1 изображена схема расположения территории, в границах которой выделяются элементы планировочной структуры, относительно территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории в соответствии с постановлением Администрации Аксайского района от 18.11.2021 № 798:



Рисунок № 1 - схема расположения территории, в границах которой выделяются элементы планировочной структуры

Для обеспечения разворота крупногабаритного транспорта (мусоровозы, уборочные и пожарные машины) в конце тупиковых проездов предусмотреть разворотные площадки размером 15x15 метров.

Проектом предусмотрено выделение мест под пешеходные тротуары в границах элемента планировочной структуры № 9. Ширина планируемых пешеходных тротуаров составляет 2 метра для обеспечения движения маломобильных групп населения в соответствии со сводом правил СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

6. Инженерное обеспечение территории

6.1. Газоснабжение

Газоснабжение земельных участков в границах выделяемых кварталов обеспечить за счет проектируемых распределительных газопроводов, вдоль планируемых улиц и проездов, в соответствии с рабочей документацией, разработанной Ростовским филиалом АО «Гипронигаз». На земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600005:14722 предусмотрена установка газорегуляторного пункта ГРПШ № 4.

Согласно техническим условиям на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения от 13.05.2020 № 00-11-3135 максимальная нагрузка (часовой расход газа) составляет 13300,6 м³/ч. Подключение осуществляется к строящемуся газопроводу высокого давления I категории, проходящему вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 61:25:0600501:2160.

6.2. Водоснабжение

Централизованное водоснабжение будет осуществляться за счет запроектированных наружных водопроводных сетей вдоль планируемых улиц и проездов.

Разведка и добыча подземных вод осуществляется на участках недр «Темерницкий 10», «Темерницкий 11» на основании соответственно лицензий от 14.06.2023 РСТ 015503 ВЭ, от 29.06.2023 РСТ 015907 ВЭ, выданных Министерством природных ресурсов и экологии Ростовской области.

Расчетный показатель расхода воды на хозяйственно-бытовые нужды составляет 22,1 м³/ч в отношении всей территории, в границах которой выделяются элементы планировочной структуры, 0,11 м³/ч в отношении отдельного земельного участка, предназначенного для индивидуальной жилой застройки.

Исходя из расчетных показателей суточный расход воды на хозяйствственно-бытовые нужды составляет $530,4 \text{ м}^3/\text{сут}$. Согласно условиям пользования недрами, прилагаемым к вышеуказанным лицензиям, общий объем добычи подземных вод составляет $197,4 \text{ м}^3/\text{сут}$. По информации, предоставленной заказчиком, для обеспечения необходимого объема водоснабжения развивающейся территории будет задействовано 3 дополнительных скважины.

На территорию будет обеспечен подвоз питьевой воды. Прием будет осуществляться в административном здании, планируемом к размещению на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600005:14682.

6.3. Водоотведение

Централизованное водоотведение в границах территории проектирования не предусмотрено. Часть территории расположена в пределах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки Темерник.

В целях обеспечения охраны водного объекта от загрязнения, во исполнение требований статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации для отвода бытовых сточных вод использовать локальные очистные сооружения.

6.4. Электроснабжение

Согласно письму АРЭС «ЦЭС ПАО «Россети Юг» от 12.02.2024 № 146 технологическая возможность подключения земельных участков, расположенных в границах выделяемых кварталов возможна.

В соответствии с проектной и рабочей документацией, разработанной обществом с ограниченной ответственностью «Перспектива» линия электропередачи классом напряжения 0,4 кВ размещается на опорах и проходит вдоль улиц и проездов.

В границах элемента планировочной структуры № 3 проектом планировки территории предусмотрено размещение комплектной трансформаторной подстанции (КТП-10/0,4 кВ).

7. Обеспеченность проектируемой территории объектами социальной инфраструктуры

Размещение объектов социальной инфраструктуры в границах проектируемой территории проектом планировки не предусмотрено. Информация о местоположении и основных характеристиках объектов образования, здравоохранения приведена в разделе 4 настоящего положения.

8. Сведения о плотности и параметрах жилой застройки

Проектом планировки территории выделяются зоны планируемого размещения объектов жилой застройки, объектов коммунального и общественно-делового назначения. Исходя из площади выделяемых данным проектом кварталов, коэффициентов застройки, коэффициентов плотности застройки, определяются средние значения площади застройки в границах земельных участков.

В таблице № 14 приводятся значения площади застройки в границах кварталов индивидуальной жилой застройки, смешанного назначения (элементы планировочной структуры № 1-5, 7-8) необходимые для расчета среднего значения площади застройки индивидуальными жилыми домами, полученные как произведение площади кварталов и коэффициента застройки, который составляет 0,2 для жилых зон, застраиваемых одно-двухквартирными жилыми домами, согласно своду правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Таблица № 14

| Номер квартала | Площадь квартала, кв. м | Коэффициент застройки | Площадь застройки в границах жилого квартала, кв. м | Средняя площадь застройки в границах земельных участков, кв. м | Наименьшая/ наибольшая площадь участка в границах квартала, кв. м |
|----------------|-------------------------|-----------------------|---|--|---|
| 1 | 10821,26 | 0,2 | 2164,25 | 135,27 | 500/886 |
| 2 | 9047,37 | | 1809,47 | 113,09 | 500/890 |
| 3 | 9978,82 | | 1995,76 | 117,4 | 500/706 |
| 4 | 11611,82 | | 2322,36 | 110,59 | 500/700 |
| 5 | 13186,51 | | 2637,3 | 114,67 | 400/907 |
| 7 | 28473,98 | | 5694,8 | 113,9 | 400/751 |
| 8 | 20808,34 | | 4161,67 | 143,51 | 400/1116 |

Значения максимальной площади застройки в границах земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, по кварталам приведены в таблице № 14.1:

Таблица № 14.1

| Номер квартала | Максимальная площадь застройки в границах земельного участка, кв. м |
|----------------|---|
| 1 | 135,26 |
| 2 | 113,09 |
| 3 | 117,3 |
| 4 | 110,58 |
| 5 | 114,66 |
| 7 | 113,8 |
| 8 | 143,5 |

Полученные в результате расчета значения средней площади застройки в границах земельных участков не противоречат предельным параметрам, в части максимального процента застройки в границах земельного участка, который

составляет 50% для земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» в соответствии с градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки поселения.

В таблице № 15 приводятся значения общей площади индивидуальных жилых домов в границах квартала необходимые для расчета среднего значения, полученные как произведение площади квартала и коэффициента плотности застройки, который составляет 0,4 для жилых зон, застраиваемых одно-двухквартирными жилыми домами, согласно своду правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Таблица № 15

| Номер квартала | Площадь квартала, кв. м | Коэффициент плотности застройки | Общая площадь застройки в границах жилого квартала, кв. м | Средняя общая площадь зданий в границах земельных участков, кв. м |
|----------------|-------------------------|---------------------------------|---|---|
| 1 | 10821,26 | 0,4 | 4328,5 | 270,53 |
| 2 | 9047,37 | | 3618,95 | 226,18 |
| 3 | 9978,82 | | 3991,53 | 234,8 |
| 4 | 11611,82 | | 4644,73 | 221,18 |
| 5 | 13186,51 | | 5274,6 | 229,33 |
| 7 | 28473,98 | | 11389,6 | 227,79 |
| 8 | 20808,34 | | 8323,34 | 287,01 |

Значения максимальной общей площади застройки в границах земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, по кварталам приведены в таблице № 15.1:

Таблица № 15.1

| Номер квартала | Максимальная общая площадь застройки в границах земельного участка, кв. м |
|----------------|---|
| 1 | 270,53 |
| 2 | 226,18 |
| 3 | 234,7 |
| 4 | 221,17 |
| 5 | 229,33 |
| 7 | 227,79 |
| 8 | 287,01 |

Полученные в результате расчета значения средней общей площади зданий в границах земельных участков не противоречат предельным параметрам, в части минимальной общей площади жилого дома, которая составляет 54 кв. м в соответствии с градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки поселения.

9. Очередность планируемого развития территории

Сведения об очередности планируемого развития территории, содержащего этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства, приведены в таблице

№ 16:

Таблица № 16

| Муниципальное образование | Элемент планировочной структуры | Номер элемента планировочной структуры согласно чертежу планировки территории | Наименование элемента планировочной структуры | Площадь, кв. м | Состояние | Очередность планируемого развития элемента планировочной структуры | Этапы очереди | Объекты капитального строительства | Этапы проектирования, строительства | Этапы строительства объектов капитального строительства, годы | Характеристики объектов |
|--|---------------------------------|---|---|----------------|-----------|--|---|--|-------------------------------------|--|---|
| Щепкинское сельское поселение Аксайского района Ростовской области | Квартал 1 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 10821,26 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Жилые здания (индивидуальные жилые дома) | Оформление разрешительной документации | Строительство | Этапы и сроки строительства объектов капитального строительства определяют собственники земельных участков | Общая площадь жилого дома: от 54 кв. м до 220 кв. м; количество этажей: 1-3 |
| | | | | | | | | | | | Общая площадь жилого дома: от 54 кв. м до 236,6 кв. м; количество этажей: 1-3 |
| | Квартал 3 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 9978,82 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Жилые здания (индивидуальные жилые дома), комплектная трансформаторная подстанция | Оформление разрешительной документации | Строительство | | Общая площадь жилого дома: от 54 кв. м до 234,6 кв. м; количество этажей: 1-3 Характеристики комплектной трансформаторной подстанции: ширина: 2400 мм; транспортная высота: 2450 мм; длина 2700 мм; |

| | | | | | | | | | | |
|---------|---|--|----------|-------------|-----------|---|---|---|--|--|
| | | | | | | | | | | номинальное напряжение на стороне высокого/низкого напряжения: 10/0,4 кВ |
| Квартал | 4 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 11611,82 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Жилые здания (индивидуальные жилые дома) | Оформление разрешительной документации | | Общая площадь жилого дома: от 54 кв. м до 231,2 кв. м; количество этажей: 1-3 |
| Квартал | 5 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 13186,51 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Жилые здания (индивидуальные жилые дома) | Строительство | | Общая площадь жилого дома: от 54 кв. м до 240 кв. м; количество этажей: 1-3 |
| Квартал | 6 | Квартал социального назначения | 11298,83 | Планируемый | 1 очередь | 1 | - | Наблюдение, изучение выявленного объекта археологического наследия «Кочевые «Ореховая Роща I» | - | - |
| | | | | | 2 очередь | 1 | Гостиницы, магазины, предприятия бытового обслуживания населения, | Оформление разрешительной документации | Этапы и сроки строительства объектов капитального строительства определяют | Определяются собственниками земельных участков с учетом предельных параметров, |

| | | | | | | | | | | |
|---------|---|--|----------|-------------|-----------|---|--|--|--|---|
| | | | | | | | административные учреждения, административные подразделения фирм, организаций, предприятий, а также фирмы, агентства т.п. | Строительство | собственники земельных участков | определенных градостроительным регламентом, иными нормами строительства |
| Квартал | 7 | Квартал смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения) | 28473,98 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Жилые здания (индивидуальные жилые дома), здание для обеспечения приема подвоза питьевой воды | Оформление разрешительной документации Разработка проектной документации Строительство | | |
| Квартал | 8 | Квартал смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения) | 20808,34 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Жилые здания (индивидуальные жилые дома), газорегуляторный пункт (ГРПШ), гостиницы, магазины, предприятия бытового обслуживания населения, административные учреждения, административные подразделения фирм, организаций, предприятий, а также фирмы, агентства т.п. | Оформление разрешительной документации Строительство | Этапы и сроки строительства объектов капитального строительства определяют собственники земельных участков | Характеристики существующего газорегуляторного пункта: расчетный расход газа: 226,3 м ³ /час; давление газа на входе/на выходе: 0,289/0,003 Мпа; пропускная способность: 346,8 м ³ /час; процент загрузки: 65%. Характеристики иных планируемых к размещению объектов определяются собственниками земельных участков |

| | | | | | | | | | | |
|--|----|--|----------|-------------|-----------|---|---|---|--|--|
| | | | | | | | | | | с учетом предельных параметров, определенных градостроительным регламентом, иными нормами строительства. |
| Улично-дорожная сеть | 9 | Улично-дорожная сеть | 40873,89 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Сети инженерно-технического обеспечения | Разработка проектной/рабочей документации | Определяются собственниками земельных участков | В соответствии с проектной/рабочей документацией |
| | | | | | | | | Строительство | | |
| | | | | | | 2 | Автомобильные дороги | Разработка проектной/рабочей документации | | Количество полос движения: 2; ширина полосы движения: 3 м; расчетная скорость движения: 40 км/ч. |
| | | | | | | | | Строительство | | |
| Территория, предназначенная для размещения линейного объекта | 13 | Территория, предназначенная для размещения линейного объекта - автомобильной дороги местного значения IV категории | 2450,49 | Планируемый | 1 очередь | 1 | Автомобильная дорога | Разработка проектной/рабочей документации | | Количество полос движения: 2; ширина полосы движения: 3 м; расчетная скорость движения: 40 км/ч. |
| | | | | | | | | Строительство | | |

10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории приведены в таблице № 17:

Таблица № 17

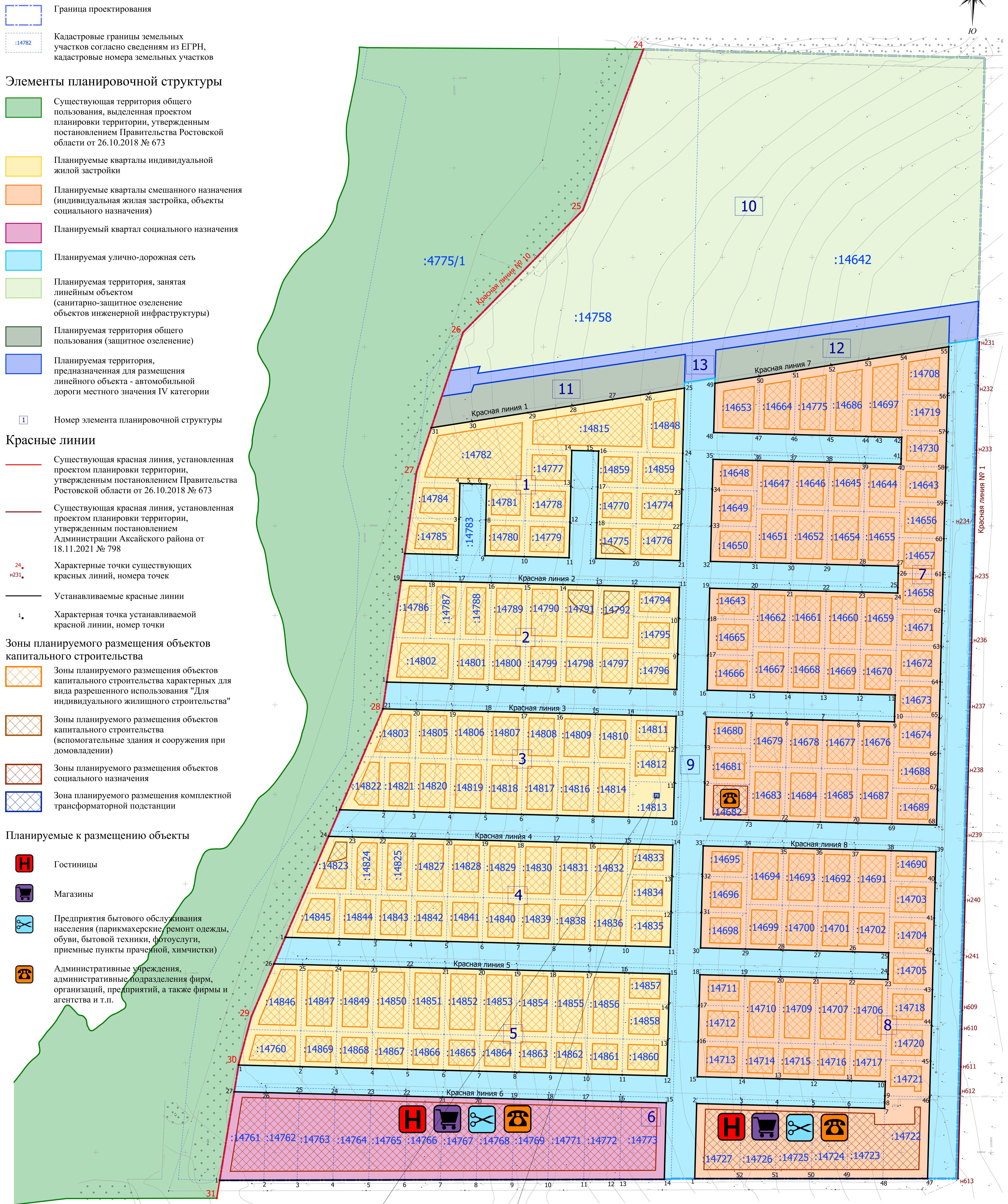
| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2024 год | Расчетный срок |
|----------|---|----------------------|---|-------------------|
| 1 | Территория | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 19,98 | 19,98 |
| 1.2 | Кварталы индивидуальной жилой застройки | га | - | 5,45 |
| 1.3 | Квартал социального назначения | га | - | 1,13 |
| 1.4 | Кварталы смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения) | га | - | 4,93 |
| 1.5 | Улично-дорожная сеть | га | - | 4,08 |
| 1.6 | Территория общего пользования | га | - | 0,49 |
| 1.7 | Территория, занятая линейным объектом | га | 3,65 | 3,65 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----|---|---------|-----|------|
| 1.8 | Территория, предназначенная для размещения линейного объекта - автомобильной дороги местного значения IV категории | га | - | 0,25 |
| 2 | Население | | | |
| 2.1 | Расчетная численность населения | чел. | - | 602 |
| 2.2 | Плотность населения жилых кварталов | чел./га | - | 58 |
| 3 | Объекты жилищного строительства | | | |
| 3.1 | Индивидуальные жилые дома | ед. | - | 172 |
| 3.2 | Этажность | эт. | - | 1-3 |
| 4 | Объекты социальной инфраструктуры | | | |
| 4.1 | Вместимость/количество мест планируемого к размещению общеобразовательного учреждения | ед. | - | 1000 |
| 4.2 | Количество мест/численность обучающихся дошкольного образовательного учреждения | ед. | 220 | 220 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----|--|----|---|-------|
| 5 | Объекты транспортной инфраструктуры | | | |
| 5.1 | Общая протяженность автомобильных дорог местного значения (расчетная) | км | - | 2,997 |

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения

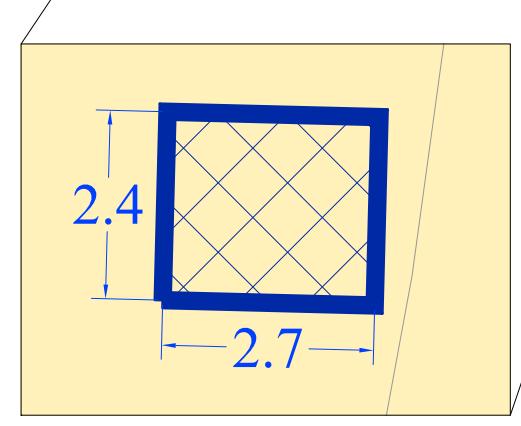


ПРИМЕЧАНИЯ.

1. Номера характерных точек существующих красных линий указаны в соответствии с ранее утвержденными проектами планировки территорий.

2. Расположение комплектной трансформаторной подстанции указано в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО "Перспектива" в 2022 году.

3. Расположение газорегуляторного пункта указано в соответствии с рабочей документацией, разработанной Ростовским филиалом АО "Гипронигаз" в 2022 году.



| 243-2024-ПП1.ГЧ | | | | |
|--|------|----------|---------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |
| | | | | |
| | | | | |
| Проект планировки территории, расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский район, Щекинское сельское поселение, п. Темерницкий | | | | |
| | | | | |
| Масштаб | | | | |
| | | | | |
| Чертеж планировки территории | | | | |
| | | | | |
| Формат А1 | | | | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

| ПРОЕКТИРОВАНИЕ | | | |
|--|--|-------------|-------------|
| Номер элемента планировочной структуры согласно чертежу планровки территории | Назначение | Площадь, га | Примечание |
| 1 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 1,08 | Планируемый |
| 2 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 0,90 | Планируемый |
| 3 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 0,99 | Планируемый |
| 4 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 1,16 | Планируемый |
| 5 | Квартал индивидуальной жилой застройки | 1,32 | Планируемый |
| 6 | Картал социального назначения | 1,13 | Планируемый |
| 7 | Квартал смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения) | 2,85 | Планируемый |
| 8 | Квартал смешанного назначения (индивидуальная жилая застройка, объекты социального назначения) | 2,08 | Планируемый |
| 9 | Улично-дорожная сеть | 4,08 | Планируемый |
| 10 | Территория, занятая линейным объектом (санитарно-защитное озеленение объектов инженерной инфраструктуры) | 3,65 | Планируемый |
| 11 | Территория общего пользования (защитное озеленение) | 0,26 | Планируемый |
| 12 | Территория общего пользования (защитное озеленение) | 0,23 | Планируемый |
| 13 | Территория, предназначенная для размещения линейного объекта - автомобильной дороги местного значения IV категории | 0,25 | Планируемый |

243-2024-ПП1.ГЧ

| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |
|----------|--------------|----------|---------|-------|
| Разраб. | Гевало И.А. | | | 04.24 |
| Проверил | Войнова Т.Г. | | | 04.24 |

*Проект планировки территории,
расположенной по адресу: Ростовская область,
Аксайский район, Щепкинское сельское
поселение, п. Темерницкий*

Масштаб *Лист* *Листов*

2 | 2

Экспликация элементов планировочной структуры

ООО "Архитектура и
градостроительство"