

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПАРИТЕТ"**

Свидетельство № СРО – П – 180-060220123 от 18.07.2015г.

Заказчик: Соловьев Д.П., Головин А.В.,
Соловьев С.А., Борисова Е.Р.

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 61:02:0600010:11952,
61:02:0600010:9949, 61:02:0600010:6363,
61:02:0600010:6365, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛ., Р-Н АКСАЙСКИЙ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
Основная часть**

011-01/21-ПП1

Том 1

2021г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПАРИТЕТ"**

Свидетельство № СРО – П – 180-060220123 от 18.07.2015г.

Заказчик: Соловьев Д.П., Головин А.В.,
Соловьев С.А., Борисова Е.Р.

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 61:02:0600010:11952,
61:02:0600010:9949, 61:02:0600010:6363,
61:02:0600010:6365, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛ., Р-Н АКСАЙСКИЙ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
Основная часть**

011-01/21-ПП1

Том 1

Директор

Джерих Е.А.

Главный архитектор проекта

Джерих Е.А.

2021г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
Состав проекта планировки и межевания	4
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	5
1.1. Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории.....	5
1.2. Характеристики объектов капитального строительства.....	8
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. .	10
3. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	14

Взамен инв. №													
Подпись и дата													
Инд. № подл								011-01/21-ПП1-ПЗ.С					
		Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание					
											Стадия	Лист	Листов
											П	1	1
								ООО «ПАРИТЕТ»					

Состав проекта планировки и межевания.

№ Тома	Обозначение	Наименование	Примечания
1	2	3	4
<u>Проект планировки</u>			
1	011-01/21-ПП1	Проект планировки. Основная часть.	сшив
2	011-01/21-ПП2	Проект планировки. Материалы по обоснованию	сшив
<u>Проект межевания</u>			
3	011-01/21-ПМ1	Проект межевания. Основная часть	сшив
	011-01/21-ПМ2	Проект межевания. Материалы по обоснованию	

Взамен инв. №												
	Подпись и дата											
Инд. № подл		011-01/21-ППМ-СП										
	Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
	ГАП	Джерих Е.А.										
	Н. контр.											
	Разработал											
Состав проекта						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										
						ООО «ПАРИТЕТ»						

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1.1. Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения		Количество	Примечания
1	2	3		4	5
Территория					
1	Площадь территории в границах проекта планировки и межевания территории	гектар		12,09	
2	Площадь территории коттеджного посёлка, в том числе:	гектар		8,85	
	зона индивидуальной жилой застройки	гектар		6,17	
	коммунальная зона	гектар		0,0361	
	уличная сеть (проезды)	гектар		2,64	
3	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (квартала), в том числе:	гектар		6,87	
	жилых зон (усадебная жилая застройка)	гектар		6,17	

						011-01/21-ПП1-ПЗ			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Джерих Е.А.					П	1	9
ГАП							ООО «ПАРИТЕТ»		
Н. контр.									
Разработал									

	коммунальная зона	гектар		0,0361	
	зона многофункционального использования (объекты коммерческого, коммунального назначения, площадки для занятий спортом, детские площадки)	гектар		0,6677	
4	Из общей территории: земли федеральной /муниципальной собственности	гектар		1,37	
5	Из общей площади проектируемой территории территория общего пользования – всего,	гектар		5,47	
	из них:				
	проектируемые дороги, проезды, парковки	гектар		2,08	
	озелененные территории общего пользования	гектар		1,76	
	земли федеральной /муниципальной собственности	гектар		1,37	
	спортивные и детские площадки	гектар		0,26	
6	Предельные значения коэффициента плотности застройки территории	м ² /га		2897,9	
7	Этажность	этажей		1-3	

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

011-01/21-ПП1-ПЗ

Лист

2

Планируемые объекты инженерного обеспечения

Квартал 7

8	Водонапорная башня	объект		1	-
---	--------------------	--------	--	---	---

МКРН 1

9	Артезианская скважина	объект		1	-
10	Подземный резервуар	объект		1	-
11	Трансформаторная подстанция	объект		1	-
12	Газорегуляторный пункт (ГРП)/ газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ, ШРП)	объект		1	-

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

011-01/21-ПП1-ПЗ

1.2. Характеристики объектов капитального строительства

Таблица №2

№ п/п	№ квартала	№ участков по проекту планировки территории	Наименование ВРИО объектов капитального строительства	Этажность min-max	Площадь застройки min-max м ²	Общая площадь, min-max м ²	Площадь участка, нормативная min-max, га фактическая min-max, га	Примечания
					Процент застройки, max %	Общая площадь подземной части min-max м ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты капитального строительства жилого назначения								
1.	1	1-14	Для индивидуального жилищного строительства	1-3	Не норм. 50	Не норм. Не норм.	0,04-не норм. 0,04-0,0621	
2.	2	1-24	Для индивидуального жилищного строительства	1-3	Не норм. 50	Не норм. Не норм.	0,04-не норм. 0,04	
3.	3	1-24	Для индивидуального жилищного строительства	1-3	Не норм. 50	Не норм. Не норм.	0,04-не норм. 0,04	
4.	4	1-24	Для индивидуального жилищного строительства	1-3	Не норм. 50	Не норм. Не норм.	0,04-не норм. 0,04	

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

011-01/21-ПП1-ПЗ

Лист

4

5.	5	1-24	Для индивидуального жилищного строительства	1-3	Не норм.	Не норм.	0,04-не норм.	
					50	Не норм.	0,04	
6.	6	1-24	Для индивидуального жилищного строительства	1-3	Не норм.	Не норм.	0,04-не норм.	
					50	Не норм.	0,04	
7.	7	1-4, 6-16	Для индивидуального жилищного строительства	1-3	Не норм.	Не норм.	0,04-не норм.	
					50	Не норм.	0,043-0,047	
Объекты транспортного обслуживания								
8.	8	1	Автомобильная мойка (5 постов и сушка)	1-3	Не норм.	Регулируется СП 364.1311500.2018	<u>Не норм.</u> 0,1310	
					80			
9.	8	2	Автомобильная мойка (2 поста работа)	1-3	Не норм.	Регулируется СП 364.1311500.2018	<u>Не норм.</u> 0,0749	
					80			
Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания								
10.	8	4	Торговый объект	1-3	Не норм.	Регулируется СП 118.13330.2012	<u>Не норм.</u> 0,2	
					80			

Примечание: Параметры площади и процента застройки подлежат уточнению при разработке проектной документации.

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

011-01/21-ПП1-ПЗ

Лист

5

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории, предоставленной для планирования и строительства, в г. Аксай Ростовской области, поле № 32, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:16669, 61:02:0600010:16697, 61:02:0600010:6363, 61:02:0600010:6365, 61:02:0600010:16668, 61:02:0600010:16698 планируется осуществлять в два этапа.

На рассматриваемую территорию ранее был утвержден проект планировки и проект межевания территории (постановление Администрации Аксайского городского поселения № 55 от 24.01.2018). На момент проектирования рассматриваемая территория не застраивается и не осваивается в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Основная часть территории свободна от застройки. Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:16668, 61:02:0600010:16698 находятся в собственности МО «Аксайское городское поселение», используются под улично-дорожную сеть (автомобильная дорога местного значения «Северный подъезд к г.Аксай»).

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры в целях размещения индивидуальной жилой застройки, спортивных и детских площадок, торгового объекта, автомойки, объектов инженерно-технического обеспечения на земельных участках с видами разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (*условно разрешенный вид использования земельного участка*, код 2.1.), «Площадки для занятий спортом» (*условно разрешенный вид использования земельного участка*, код 5.1.3), «Магазины, Общественное питание, Бытовое обслуживание, Предоставление коммунальных услуг» (код 4.4., 4.6., 3.3., 3.1.1), «Автомобильные мойки» (*условно разрешенный вид использования земельного участка*, код 4.9.1.3).

В рамках данного проекта планировки предусматриваются изменения в границах земельных участков 61:02:0600010:16669, 61:02:0600010:16697, 61:02:0600010:6363, 61:02:0600010:6365. В связи с этим очередность в данном проекте определена следующим образом.

На первом этапе:

- в квартале №1 площадью 7336 м² – четырнадцать земельных участков площадью от 400м² до 621 м² для строительства индивидуальных жилых домов этажностью 3 этажа, включая мансардный;

						011-01/21-ПП2-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

- в квартале №2 площадью 9600.0 м² – двадцать четыре земельных участка площадью по 400м² для строительства индивидуальных жилых домов этажностью 3 этажа, включая мансардный;

- в квартале №3 площадью 9600.0 м² – двадцать четыре земельных участка площадью по 400м² для строительства индивидуальных жилых домов этажностью 3 этажа, включая мансардный;

- в квартале №4 площадью 9600.0 м² – двадцать четыре земельных участка площадью по 400м² для строительства индивидуальных жилых домов этажностью 3 этажа, включая мансардный;

- в квартале №5 площадью 9600.0 м² – двадцать четыре земельных участка площадью по 400м² для строительства индивидуальных жилых домов этажностью 3 этажа, включая мансардный;

- в квартале №6 площадью 9600.0 м² – двадцать четыре земельных участка площадью по 400м² для строительства индивидуальных жилых домов этажностью 3 этажа, включая мансардный;

- в квартале №7 площадью 6722 м² – пятнадцать земельных участков площадью от 413 м² до 470 м² для строительства индивидуальных жилых домов этажностью 3 этажа, включая мансардный, и один земельный участок площадью 361 м² для размещения объектов инженерного обеспечения.

- на земельных участках с условными номерами :ЗУ155 площадью 12014 м², :ЗУ156 площадью 26412 м² – организация улично-дорожной сети, строительство дорог, тротуаров, размещение объектов инженерно-технического обеспечения, благоустройство территории.

На втором этапе предполагается на территории квартала №8 площадью 6677 м² вести застройку объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, предоставления коммунальных услуг, размещать детские площадки и площадки для занятий спортом, а также строительство автомойки.

В целях дальнейшей реализации проектируемого ППТ для выделяемых участков под строительство Объектов полагается:

- перераспределить ЗУ 61:02:0600010:16669, 61:02:0600010:16697, 61:02:0600010:6365, 61:02:0600010:6363 согласно проекту межевания;

						011-01/21-ПП2-ПЗ	Лист
							7
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- предоставление условно разрешенного вида использования вновь образуемым земельным участкам (:ЗУ1 - :ЗУ138, :ЗУ140 - :ЗУ150) - «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1.) в соответствии со Статьей 23. «Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки первого типа (ОЖ-1)» Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения;

- предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка вновь образуемому земельному участку с условным номером :ЗУ153 «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3) в соответствии со Статьей 23. «Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки первого типа (ОЖ-1)» Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения, и установление ему вида разрешенного использования земельного участка «Площадки для занятий спортом, Благоустройство территории, Предоставление коммунальных услуг» (код 5.1.3, 12.0.2, 3.1.1);

- предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка вновь образуемым земельным участкам с условным номером :ЗУ151, :ЗУ152 «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) в соответствии со Статьей 23. «Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки первого типа (ОЖ-1)» Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения;

- установление вида разрешенного использования земельного участка вновь образуемому земельному участку с условным номером :ЗУ139 «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1);

- установление вида разрешенного использования земельного участка вновь образуемому земельному участку с условным номером :ЗУ154 «Магазины, Общественное питание, Бытовое обслуживание, Предоставление коммунальных услуг» (код 4.4., 4.6., 3.3., 3.1.1);

- установление вида разрешенного использования земельного участка вновь образуемому земельному участку с условным номером :ЗУ155 «Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории, Предоставление коммунальных услуг» (код 12.0.1, 12.0.2, 3.1.1);

- установление вида разрешенного использования земельного участка вновь образуемому земельному участку с условным номером :ЗУ156 «Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории» (код 12.0.1, 12.0.2);

						011-01/21-ПП2-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

- предоставление отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, а именно:

- при образовании земельного участка под улично-дорожную сеть из состава земельных участков, находящихся в частной собственности, минимальная ширина земельных участков – 12 метров;
- минимальный отступ индивидуального жилого дома от границы с территориями общего пользования – 3 метра; от границы смежных участков, предназначенных под застройку, – 1 метр при соблюдении минимального расстояния между индивидуальными жилыми домами – 6 м;
- минимальный отступ индивидуального жилого дома, расположенного на угловом участке, от границы с территориями общего пользования – 1 метр;

- осуществить перенос кабеля ВОЛС ПАО «ВымпелКом» М4 (на участке Аксай-Новочеркасск) - ТЦ МЕГА;

- осуществить перенос ТП №151 ВЛ-6 кВ;

- согласовать проект примыкания съездов с проектируемой территории к существующим автомобильным дорогам.

						011-01/21-ПП2-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

3.ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ