

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	369-2021-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	369-2021-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	369-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	369-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	369-2021-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	369-2021-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	369-2021-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Большелогского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	4.1	Расчет численности населения и жилищного строительства		
	4.2	Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания		
	4.3	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	5	Инженерное обеспечение территории		
	6	Основные расчетные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	369-2021-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный, разработан на основании постановления Администрации Аксайского района №369 от 21.06.2021г. 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» 2017г.

3. Генеральным планом Большелогского сельского поселения, утвержденным решением Собранием депутатов Большелогского сельского поселения от 25.02.2009 №24, (Ред. решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №527);

4. Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, утвержденными решением Собранием депутатов Большелогского сельского поселения от 26.11.2009 №24, (Ред. решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №528);

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки в М1:1000, разработанной ООО «ГеоСфера» и представленной на электронном носителе.

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

2. Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Большелогского сельского поселения.

Территория, охватываемая проектом планировки, находится в п. Водопадный Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области и включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:16888, 61:02:0600010:16890, 61:02:0600010:16875, 61:02:0600010:16876, 61:02:0600010:14225, 61:02:0600010:16877, 61:02:0600010:16867, 61:02:0600010:16878, 61:02:0600010:16866, 61:02:0600010:16868, 61:02:0600010:16879, 61:02:0600010:16869, 61:02:0600010:16880, 61:02:0600010:16870, 61:02:0600010:16881, 61:02:0600010:16871, 61:02:0600010:16882, 61:02:0600010:16872, 61:02:0600010:16883, 61:02:0600010:16873, 61:02:0600010:16884, 61:02:0600010:16874, 61:02:0600010:17067, 61:02:0600010:17069, 61:02:0600010:17071, 61:02:0600010:17073, 61:02:0600010:17075, 61:02:0600010:17077, 61:02:0600010:17079, 61:02:0600010:17081, 61:02:0600010:17083,, 61:02:0600010:17084. 61:02:0600010:17086, 61:02:0600010:17070, 61:02:0600010:17072, 61:02:0600010:17074, 61:02:0600010:17076, 61:02:0600010:17078, 61:02:0600010:17080, 61:02:0600010:17082, 61:02:0600010:17085, 61:02:0600010:17068, 61:02:0600010:17102, 61:02:0600010:17101, 61:02:0600010:17104, 61:02:0600010:17106,. 61:02:0600010:17108, 61:02:0600010:17110, 61:02:0600010:17111 61:02:0600010:17112, 61:02:0600010:17103, 61:02:0600010:17105 61:02:0600010:17107, 61:02:0600010:17109, 61:02:0600010:17113, 61:02:0600010:17114, 61:02:0600010:17115, 61:02:0600010:17044, 61:02:0600010:17041, 61:02:0600010:17040, 61:02:0600010:17039, 61:02:0600010:17038, 61:02:0600010:17037, 61:02:0600010:17042, 61:02:0600010:17043, 61:02:0600010:17045; 61:02:0600010:17046, 61:02:0600010:17047, 61:02:0600010:17253, 61:02:0600010:17252, 61:02:0600010:17251.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга и юго-запада – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:2358, 61:02:0600010:2357, 61:02:0600010:3911;

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

- с востока – земли муниципального образования «Большелогское сельское поселение»;

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:10331 по ул. Садовая;

- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1943.

Вдоль северной границы территории проектирования по территории улицы Садовая проходит кабельно-воздушная линия мощностью 6 кВ.

По восточной границе проектируемую территорию обременяет ЗОУИТ61:02-6.183 «Охранная зона воздушной линии Р4-АС15, расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский район».

С юго-западной части территорию обременяет ЗОУИТ61:00-6.1030 «Водоохранная зона балки Темерник (балки Камышеваха), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Ростов-на-Дону».

Территория проектирования также расположена в границах ЗОУИТ61:00-6.1276 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону" Северный" (Подзона №6)».

В соответствии с правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, проектируемая территория расположена в территориальной зоне развития жилой застройки.

Согласно действующему генеральному плану Большелогского сельского поселения, проектируемая территория расположена в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

3. Природно-климатические условия.

Проектируемая территория расположена в п. Водопадный Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

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.

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 спокойный с общим понижением высотных отметок в северном направлении.

4. Характеристики планируемого развития территории.

Параметры разрешенного использования существующих земельных участков

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

и предельные размеры земельных участков соответствуют требованиям, установленным градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Большелогского сельского поселения.

Проектом планировки устанавливаются красные линии территорий общего пользования. Красные линии определены параметрами жилых улиц с учетом размещения всех инженерных коммуникаций, а также проезжей частью, соответствующей принятой категории улиц.

На чертеже планировки территории отображены границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Ниже приведены таблицы с координатами устанавливаемых красных линий.

Координаты приведены в системе МСК-61 (зона 2).

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-1		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
1	430432.37	2212940.17
2	430432.40	2212962.57
3	430374.60	2212962.49
4	430374.61	2212938.48

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-2		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
37	430425.31	2212977.55
38	430425.42	2213162.99

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

39	430374.61	2213162.70
40	430374.61	2212977.54

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-3		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
5	430359.61	2212953.04
6	430359.61	2213162.62
7	430309.61	2213162.34
8	430309.61	2212951.58

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-4		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
9	430294.61	2212968.23
10	430294.61	2213162.26
11	430244.61	2213161.91
12	430244.61	2219999.57

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-5		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
14	430229.61	2213014.39
15	430229.61	2213161.90
16	430179.61	2213161.62

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

17	430179.61	2213050.24
18	430199.41	2213031.38
19	430223.55	2213014.39

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-6		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
20	430164.61	2213045.87
21	430164.61	2213171.58
22	430086.70	2213171.20
23	430155.77	2213040.51

КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНОЙ ЛИНИИ КЛ-7		
Обозначение координат Красной линии	Координаты точек	
	X	Y
24	430166.21	2213042.75
25	430157.41	2213037.41
26	430181.40	2212992.01
27	430193.77	2212982.70
28	430238.64	2212948.95
29	430253.65	2212937.65
30	430299.16	2212909.75
31	430298.70	2212936.25
32	430286.57	2212955.57
33	430256.25	2212974.58

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

34	430235.98	2212987.30
35	430211.99	2213004.18
36	430189.03	2213020.52

4.1 Расчет численности населения и жилищного строительства.

Расчет численности населения выполнен из условия один индивидуальный жилой дом на участке для одной семьи.

Средний состав семьи принят – 3,5 человека.

В границах территории проектирования возможно разместить следующее количество участков с индивидуальными жилыми домами: 75.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание $75 \times 3,5 = 263$ человека.

При норме жилищной обеспеченности в 30 кв.м/чел количество общей площади новых жилых домов составит ориентировочно $263 \times 30 = 7875$ кв.м.

4.2 Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения Большелогского сельского поселения Аксайского района детскими дошкольными образовательными учреждениями составляет 51 место на 1000 человек.

Таким образом количество мест в детском дошкольном образовательном учреждении для обеспеченности проектируемого жилого района составит с учетом нормативных требований – 14 мест.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения Большелогского сельского поселения Аксайского района общеобразовательными учреждениями составляет 120 мест на 1000 человек.

Количество мест в общеобразовательном учреждении для обеспеченности

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

проектируемого жилого района составит с учетом нормативных требований – 32 места.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения магазинами продовольственных товаров составляет 70 кв.м. торговой площади на 1000 жителей. Для обеспечения проектируемой территории требуется 19,0 кв.м. торговой площади магазинов продовольственных товаров.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения магазинами непродовольственных товаров первой необходимости составляет 30 кв.м. торговой площади на 1000 жителей. Для обеспечения проектируемой территории требуется 8,0 кв.м. торговой площади магазинов непродовольственных товаров.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения предприятиями бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские, ателье и т.д.) составляет 2 рабочих места на 1000 жителей. Таким образом для обеспечения проектируемой территории требуется 1 рабочих места.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения аптечными пунктами составляет 1 объект на жилую группу.

Расположение объектов обслуживания для населения проектируемой территории определено утвержденным генеральным планом Большелогского сельского поселения. Объекты обслуживания населения запроектированы с учетом нормативной доступности и нормативными радиусами обслуживания.

К освоению и продаже земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, приступить после строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов индивидуального жилищного строительства в границах проектируемой территории.

Обеспеченность проектируемой территории социальной инфраструктурой

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

будет осуществляться за счет прилегающей территории поселка Водопадный.

Обеспеченность проектируемой территории учреждениями здравоохранения будет осуществляться за счет мбуз црб Аксайского района.

Обеспеченность проектируемой территории пожарной части будет осуществляться за счет Пожарно-спасательной части № 44

4.3 Система организации транспорта и пешеходного движения.

Транспортное и пешеходное движение запроектировано в соответствии с нормативами и сложившейся улично-дорожной сетью района проектирования.

Проектом планировки предлагается запроектировать примыкание улиц проектируемой территории к существующей улице Садовая п. Водопадный. В местах устройства примыканий вырубку зеленых насаждений необходимо выполнять в соответствии с действующим законодательством.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий «транспорт - транспорт» при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее 25м и 40м. Для условий «пешеход – транспорт» размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8х40м и 10х50м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

Территории улиц и придомовые территории должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями.

Парковки для постоянного хранения автомобильного транспорта выполнить наземными и разместить на территории каждого земельного участка.

Проектом предусмотрены проходы к водным объектам общего пользования

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный и их береговым полосам.

В целях создания комфортной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (далее – МГН) проектом планировки жилого района севернее п. Водопадный решается задача безопасности путей движения, территорий проживания и мест обслуживания.

Проектом предусмотрены удобные пешеходные связи внутри жилой застройки, а также возможность подъезда к каждому жилому дому. Ширина пешеходных путей движения принята не менее 1,8 м, т. е. с учетом габаритов кресел-колясок МГН, при этом продольный уклон тротуаров, как правило, не превышает 5 %.

При последующих стадиях проектирования необходимо предусматривать поперечный уклон 1 – 2 %, высоту бордюров пешеходных путей – не менее 0,05 м, высоту бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжими частями улиц и проездов, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения – с превышением не более 0,04 м.

5. Инженерное обеспечение территории.

Водоснабжение объектов застройки на проектируемой территории возможно осуществить согласно договора №7 от 27 августа, заключенного собственником земельных участков с ООО «ВодСтройСервис».

Водоотведение запроектировать в локальные септики или водонепроницаемые выгребы, которые расположить на каждом из земельных участков.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение объектов застройки осуществлять от приборов на газовом топливе, установленных в каждом объекте строительства.

Подключение к сетям газоснабжения осуществить согласно договора № 00-61-8360 от 16.03.2021г., заключенного собственником земельных участков с ПАО

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

«Гапром газораспределение Ростов-на-Дону».

Электроснабжение объектов застройки на проектируемой территории возможно осуществить согласно договора № 247/20/НчМЭС/АкРЭС, заключенного собственником земельных участков с АО «Донэнерго».

6. Основные расчетные технико-экономические показатели проекта планировки.

№№ п/п	Наименование	Единица измерения	Современ ное состояние на 2021 год	Расчетн ый срок
1.	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	6,601	6,601
2.	Население:			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	0,263
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	38,19
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	-	7875
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	2
4.	Объекты социального и культурно-бытового назначения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест		14
4.2.	Общеобразовательные учреждения	мест		32
4.3.	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место		18
4.4.	Объекты общественного питания	посадочное место		11
4.5.	Торговые центры	м ² торг.площ.		67
4.6.	Магазины	м ²		11

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят некоторые земельные участки, расположенные по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Водопадный

	продовольственных товаров	торг.площ.		
4.7.	Магазины непродовольственных товаров	м ² торг.площ.		50
4.8.	Помещения культ-масс. и воспитательной работы	м ² общ.площ.		145