

ООО «Архитектура и Градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0600010:1795

Проект планировки территории.

Основная часть.

66-2021-ПП

Том 1

ООО «Архитектура и Градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0600010:1795

Проект планировки территории.

Основная часть.

66-2021-ПП

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай
2021 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	66-2021-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	66-2021-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	66-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	66-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примеч.
1	66-2021-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	66-2021-П1. СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	66-2021-П1. 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 и очередность 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	Технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	66-2021-П1. ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

	2	Схема элементов планировочной структуры		
--	---	---	--	--

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 66 от 9 февраля 2021 г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1795»;
- Задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1795.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Генеральным планом Большелогского сельского поселения, утвержденным решением Собрания депутатов Большелогского сельского поселения от 25.02.2009 №24 (редакция Решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №527);
3. Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, утвержденными решением Собрания депутатов Большелогского сельского поселения от 26.11.2009 №24 (редакция Решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №528);
4. Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в масштабе 1:500 ООО «ЗЕМЕЛЯ» в декабре 2020г. и представленной электронном носителе.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ БОЛЬШЕЛОГСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в х. Большой Лог

Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – участок с кадастровым номером 61:02:0600010:13590 (улица Владимирская);
- с востока, юга, запада – территория муниципального образования «Большелогское сельское поселение».

Проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Границы зоны ограничения строительства по высоте (приказ Минобороны РФ 455 дсп от 02.11.2006);
- Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный), подзоны не установлены;
- ЗОУИТ 61:02-6.917 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6)»;
- ЗОУИТ 61:02-6.120 «Охранная зона линии электропередач ВЛ 110 кВ Р-4 - АС6, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Старочеркасская, ул. Днепропетровская № 54/1, ул. Мира № 13»;
- ЗОУИТ 61:02-6.165 «Охранная зона подземного газопровода высокого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Реконструктор, от ГРС Аксайский до ГРП».

В соответствии с действующим генеральным планом Большелогского сельского поселения участок проектирования расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Разработка проекта планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1795, осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Большелогского сельского поселения участок расположен в территориальной зоне существующей жилой застройки.

Проектом планировки запроектированы элементы планировочной структуры:

- кварталы под застройку;
- территории общего пользования (улично-дорожная сеть).

Планировочная структура территории запроектирована в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Большелогского сельского поселения, в

соответствии с территориальным зонированием и градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, а также в увязке с красными линиями территорий общего пользования существующими и установленными ранее утвержденными проектами планировки.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в х. Большой Лог Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

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

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

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

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °С.

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

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

Снежный покров неустойчивый, средняя высота 15-20 см. Наибольшая глубина промерзания почвы – 60 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Грунты – суглинок тяжелый пылеватый твердый, просадочный, незасоленный; суглинок тяжелый пылеватый полутвердый, непросадочный, незасоленный; (тип просадочности грунтов уточнить после проведения инженерно-геологических изысканий).

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Грунтовые воды – ниже 20 м.

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

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

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная структура территории выполнена в соответствии с основными положениями действующего генерального плана Большелогского сельского поселения.

Обеспечение социальными объектами планируется осуществлять за счет существующих

и проектируемых объектов социального обслуживания с учетом нормативного радиуса обслуживания. Место расположения планируемых объектов социального и культурно-бытового обслуживания определено действующим генеральным планом.

В границах проектируемой территории запланирована индивидуальная жилая застройка, объекты коммунального обслуживания, территории общего пользования – улично-дорожная сеть.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии кварталов. Перечень координат характерных точек красных линий приведен в таблице №1.

Таблица №1

Обозначение красной линии	№ точки	Координаты точек красных линий	
		X	Y
КЛ - 1	1	432125.43	2219559.21
	2	432118.40	2219746.71
	3	432059.57	2219744.85
	4	432072.50	2219558.36
КЛ - 2	5	432118.04	2219756.32
	6	432111.33	2219935.30
	7	432046.57	2219933.53
	8	432058.92	2219754.12

Очередность планируемого развития территории предусмотреть в два этапа.

Первый этап должен состоять из проектирования и строительства объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов индивидуальной жилой застройки и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Второй этап должен содержать этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки.

4.1 РАСЧЕТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет численности населения выполнен с учетом, что один индивидуальный жилой дом располагается на одном земельном участке для одной семьи.

Средний состав семьи принят – 3,5 человека.

В границах территории проектирования возможно разместить следующее количество участков с индивидуальными жилыми домами: 30.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание $30 \times 3,5 = 105$ человек.

При норме жилищной обеспеченности в 30 кв.м/чел количество общей площади новых жилых домов составит ориентировочно $105 \times 30 = 3150$ кв.м.

4.2 РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ В ОБЪЕКТАХ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

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 и пешеходной доступности в границах х. Большой Лог.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрании депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616, минимальный нормативный показатель обеспеченности населения детскими дошкольными образовательными учреждениями для сельского поселения составляет 30 мест на 1000 человек.

Таким образом количество мест в детском дошкольном образовательном учреждении для обеспеченности проектируемых жилых кварталов составит с учетом нормативных требований – 3 места.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрании депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616, минимальный нормативный показатель обеспеченности общеобразовательными учреждениями для сельского поселения составляет 121 место на 1000 человек.

Соответственно количество мест в общеобразовательном учреждении для обеспеченности проектируемых жилых кварталов составит с учетом нормативных требований – 13 мест.

4.3 СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Транспортное и пешеходное движение запланировано по существующей и проектируемой улично-дорожной сети. Проектируемая улично-дорожная сеть увязывается с существующей улично-дорожной сетью х. Большой Лог и основной подъезд к проектируемым кварталам предусмотрен с ул. Фадеева. Вдоль северной границы проектируемой территории улично-дорожная сеть запроектирована в увязке с улицей Владимирская.

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.

Стоянки для хранения личного автомобильного транспорта разместить в пределах проектируемых земельных участков, исключая территории общего пользования.

5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Для функционирования проектируемой застройки, собственником земельного участка были получены следующие технические условия и заключены договора на строительство инженерных сооружений:

Водоснабжение

Согласно письму АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» от 25.02.2021г. № 478/74

технической возможности для подключения проектируемой территории к централизованной системе водоснабжения нет, в связи с отсутствием свободной мощности. Водоснабжение земельного участка возможно осуществить от запроектированной и построенной скважины на воду.

Водоснабжение проектируемых жилых домов будет осуществляться по сетям водоснабжения и водозаборного сооружения, строительство которых будет выполнено на проектируемой территории по договору с ООО «ВодСтройСервис» от 05.04.2021г и гарантийному письму.

Согласно договору на строительство с ООО «ВодСтройСервис» подрядчик обязуется своими силами выполнить комплекс работ по строительству сетей водоснабжения и водозаборного сооружения с устройством водонапорной башни Рожновского для обеспечения водоснабжением жилых кварталов, планируемых к размещению на земельном участке: - 61:02:0600010:1795, расположенном по адресу: Ростовская область, район Аксайский, АО «Аксайское»

Согласно гарантийному письму ООО «ВодСтройСервис» готовы на возмездной основе принять на гарантийное обслуживание и проведение регламентных ремонтных работ, связанных с эксплуатацией сетей водоснабжения и водозаборных сооружений, расположенные в жилых кварталах, планируемых к размещению на земельном участке: -61:02:0600010:1795, расположенном по адресу: Ростовская область, район Аксайский, АО «Аксайское»

Водоотведение

Согласно письму АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» от 25.02.2021г. № 478/74 технической возможности для подключения проектируемой территории к централизованной системе водоотведения земельных участков нет, в связи с отсутствием канализационных сетей, находящихся в управлении АО «Аксайская ПМК РСВС» в данном районе Большелогского сельского поселения

Проектом планировки предлагается осуществлять водоотведение хозяйственно-бытовых стоков в водонепроницаемые ямы или септики, которые планируется разместить на каждом проектируемом земельном участке.

Газоснабжение

Согласно письму ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 24.03.2021 №05-20/183 техническая возможность подключения к сети газораспределения предполагаемой к строительству жилой застройки в количестве 40 шт. жилых домов на земельном участке,

расположенном по адресу: Ростовская область, Аксайский район, АО «Аксайское», кадастровый номер 61:02:0600010:1795 с максимальным часовым расходом газа 164 куб. м/час имеется.

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

Заявителем получены технические условия на подключение объектов капитального строительства к сетям газораспределения №00-01-8116 от 10.06.2021, утвержденные ПАО «Газпром газораспределения Ростов-на-Дону»

Электроснабжение

Согласно письму ПАО «Россети Юг» от 02.03.2021г. № 75 технологическое присоединение к электросетям земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1795, расположенного по адресу: Аксайский район, АО «Аксайское» возможно согласно правилам технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей по постановлению Правительства РФ №861 от 27.12.2004 года.

Осуществление технологического присоединения к электрическим сетям проектируемых на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600010:1795 объектов жилой застройки, получены условия для присоединения к электрическим сетям № 61-1-21-00584547, выданные ПАО «Россети Юг». Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет 15 кВт.

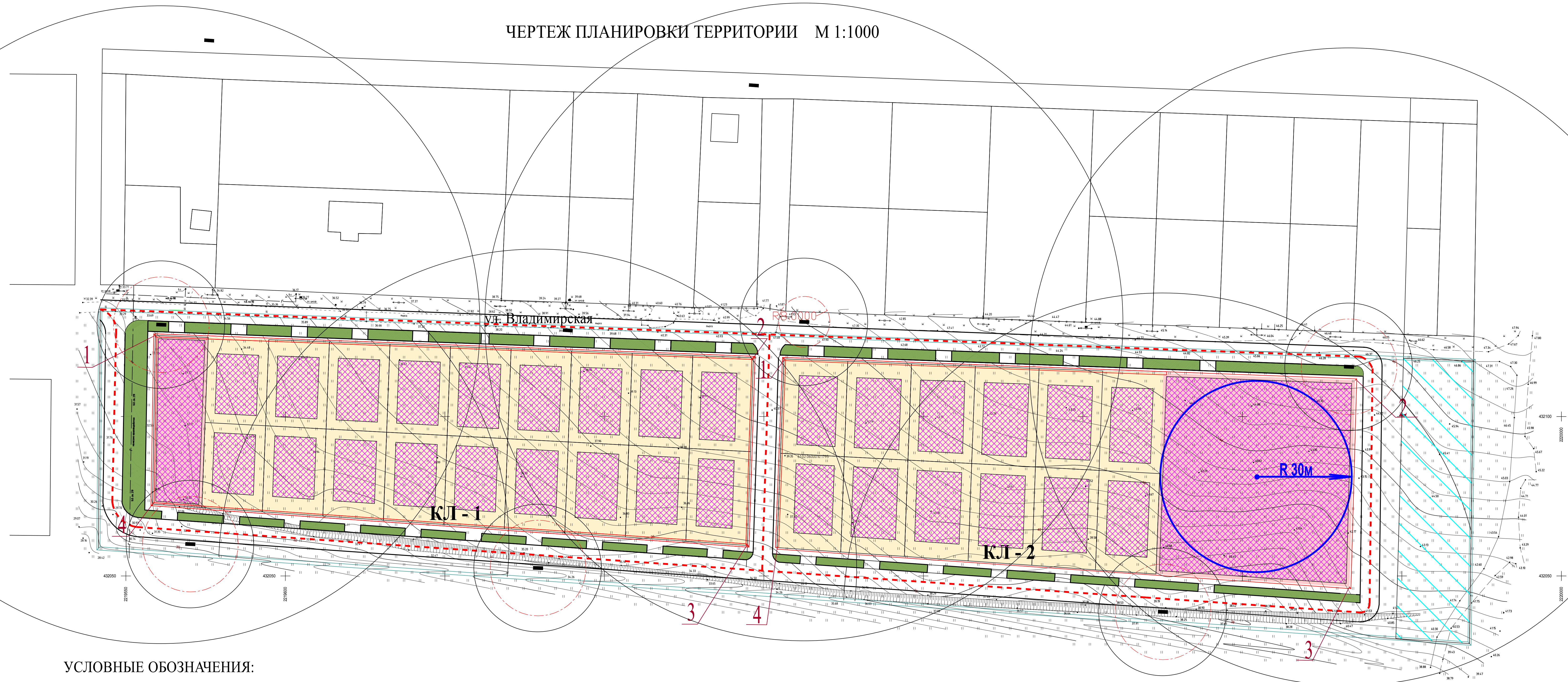
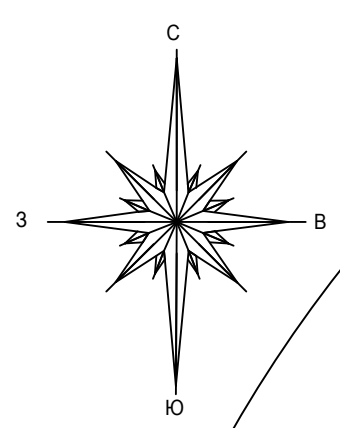
Хозяйственное освоение проектируемой территории необходимо начать со строительства централизованных инженерных сетей, необходимых для функционирования проектируемой индивидуальной жилой застройки в границах участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1795 и строительства улично-дорожной сети.

6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021 год	Расчетный срок на 2023 год
Территория				
1.1.	Площадь проектируемой	га	3,52	3,52

	территории – всего			
1.2.	Территория под жилую застройку	га	–	1,68
1.3.	Территория под коммунальное обслуживание	га	–	0,47
1.4.	Территория для размещения объектов улично-дорожной сети	га	–	1,37
Население				
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	0,105
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	29,8
Жилищный фонд				
3.1.	Норма жилой обеспеченности	кв. м/чел.	–	30
3.2.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	–	3,15
3.3.	Средняя этажность застройки	этаж	–	2
Расчетная потребность в обеспеченности объектами дошкольного, начального, общего и среднего образования				
4.1	Детское дошкольное образовательное учреждение	мест	-	3
4.2	Общеобразовательные учреждения	мест	-	13

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Красные линии

KL - 1 Название красных линий

4/ Номера характерных точек красных линий

- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Земельные участки проектируемые для индивидуального жилого строительства.
- Земельные участки проектируемые для коммунального обслуживания.
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Охранная зона линии электропередач ВЛ 110 кВ Р-4 - АС6, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Старочеркасская, ул. Днепропетровская № 54/1, ул. Мира № 13. ЗОУИТ 61:02-6.120

- Доступность площадок под мусорные контейнеры (минимальное расстояние до жилого дома 20 метров, максимальная удаленность от дома 100 метров)
- Площадка под мусорные контейнеры (площадка должна вмещать от 3 до 5 контейнеров для мусора)

Водонапорная башня

Элементы планировочной структуры

- Улично-дорожная сеть
- Кварталы под застройку

Система координат - мск 61. Зона 2
Система высот - Балтийская

				66-2021-ПП1			
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1795			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		09.21		ПП	1	2
Вед. архитектор							
Архитектор	Москалец К.А		09.21	Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"		