

ООО «Архитектура и градостроительство»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
по адресу Ростовская область, Аксайский район, хутор
Нижнетемерницкий.

Проект планировки территории.

Основная часть

455-2021-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

Архитектор

Попов А.В.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	455-2021-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	455-2021-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	455-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	455-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	455-2021-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	455-2021-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	455-2021-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории.		
	5	Основные технико- экономические показатели проекта планировки территории		
4	455-2021-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		

Проект планировки территории и проект межевания территории по адресу: Ростовская область, Аксайский район,
хутор Нижнетемерницкий.

	1	Чертеж планировки территории		
--	---	------------------------------	--	--

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 455 от 19.07.2021г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории по адресу: Ростовская область, Аксайский район, хутор Нижнетемерницкий».

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019).
2. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения, утверждённым решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения от 25.12.2009 № 77, в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 № 544.
3. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утверждённым решением Собрания депутатов Щепкинского сельского поселения 09.06.2012 г. № 181, в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 г. № 545.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

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.

Основными задачами разработки проекта планировки территории являются:

- выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в южной части хутора Нижнетемерницкий Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:3777; 61:02:0600006:432, земли муниципального образования «Щепкинское сельское поселение»;
- с востока – дорога на г. Ростов на Дону, земли муниципального образования «Щепкинское сельское поселение»;
- с запада – дорога.
- с юга- земли муниципального образования «Щепкинское сельское поселение»;

Территория проектирования обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- участок проектирования расположен в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону» Северный». ЗОУИТ 61:00-6.1221. и Центральный (подзоны не установлены)

-участок обременен следующими инженерными коммуникациями: через участок с севера на юг проходит ЛЭП 10кВ, так же по всему участку проходят ЛЭП 0.4 кВ.

В соответствии с действующим генеральным планом Щепкинского сельского поселения участок проектирования расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в общественно-деловой зоне, в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Разработка проекта планировки территории, в состав которой входит земельный участок, осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения участок расположен в территориальной зоне развития малоэтажной жилой застройки и зоне коммерческого назначения.

Проектом планировки запроектированы элементы планировочной структуры: кварталы под застройку индивидуальными жилыми домами, объектами коммунального обслуживания, территории общего пользования (улично-дорожная сеть), в увязке с красными линиями территорий общего пользования, установленными ранее утвержденными проектами планировки, в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Щепкинского сельского поселения и в соответствие с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические условия

Проектируемая территория расположена в хуторе Нижнетемерницкий Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория Щепкинского сельского поселения расположена в западной подобласти атлантико-континентальной степной области умеренного пояса.

Климат Щепкинского сельского поселения умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности. Вторжения масс тропического воздуха обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры воздуха зимой.

Зима умеренно мягкая обычно малоснежная, с частыми оттепелями, устанавливается она в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, сырая и ветреная погода.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом температуры воздуха. Для затяжных весен характерны неоднократные возвраты холодов. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15° (в начале мая). Лето теплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10°С (середина октября) начинаются первые заморозки.

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января 6,3°С, самого теплого месяца – июля +22,70°С. Максимум температур января – 35°С,

июля +39°C. Среднегодовая температура 8,2°C. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до -5,0°C и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Наиболее теплый период со среднесуточной температурой 20,0°C и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. В переходные сезоны на фоне положительных температур возникают заморозки. Первые заморозки в среднем отмечаются в середине октября, последние – прекращаются к середине апреля. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Большая часть осадков выпадает за теплый период (300-350 мм или 73%), меньшая (200-225 мм или 23%) – в холодный период. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Характерной особенностью климата являются зимы, обуславливающие неустойчивый характер залегания снежного покрова. Снежный покров неустойчивый, средняя его высота достигает 15-20 см. Временное промерзание почвы в районе станицы обычно начинается в конце ноября, устойчивое – во второй половине декабря. Наибольшая глубина промерзания почвы за зиму достигает 47 см, а в отдельные зимы – до 103 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое - 18 см.

Среднегодовая сумма осадков составляет 445-474 мм за год. Коэффициент увлажнения = 0,42. Сумма активных температур = 3 233.

Выводы:

- климат сельского поселения умеренно континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым часто жарким сухим летом;
- по строительно-климатическому районированию, территория района относится к строительно-климатическому району IIIВ;
- на территории района отмечается обилие солнечного света и тепла;

- основной расход солнечного света приходится на испарение;
- территория поселения относится к зоне недостаточного увлажнения;
- наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления;
- холодный период отличается существенной частотой сильных ветров, общих и низовых метелей, гололёдно-изморозевых явлений, являясь весьма опасным с точки зрения перечисленных метеорологических явлений;
- для тёплого периода характерны конвективные явления, такие, как сильные дожди и ливни, шквалы и град.

Рельеф территории

Рельеф территории спокойный с общим понижением в южном направлении.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Планировочная структура территории выполнена в соответствии с основными положениями действующего генерального плана Щепкинского 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, территории объектов социальной инфраструктуры повседневного и периодического спроса.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных

линий проектируемой территории приведен в таблице №1.

Таблица №1

№ квартала	№ точки	Координаты точек красных линий	
		X	Y
1	1	435948.25	2209830.57
	2	435968.06	2209865.19
	3	435830.97	2209862.52
	4	435831.67	2209828.41
6	1	435817.66	2209828.15
	2	435816.95	2209862.52
	3	435417.04	2209854.40
	4	435417.72	2209820.72
25	1	435402.73	2209820.43
	2	435402.04	2209854.17
	3	435169.08	2209849.64
	4	435154.08	2209849.35
	5	434988.12	2209846.12
	6	434988.81	2209812.37
	7	435154.76	2209815.68
	8	435169.76	2209816.10
	9	435402.73	2209820.43
17	1	435325.24	2209563.82
	2	435174.93	2209561.03
	3	435178.76	2209371.97
	4	435328.74	2209374.75

4-7	1	435690.84	2209381.47
	2	435800.49	2209572.79
	3	435671.84	2209570.40
	4	435675.68	2209381.19
18	1	435324.60	2209578.81
	2	435321.56	2209728.78
	3	435281.57	2209728.04
	4	435284.61	2209578.7
25-1	1	434967.86	2209811.96
	2	434967.17	2209845.73
	3	434754.15	2209841.58
	4	434754.84	2209807.71
19	1	435269.61	2209577.79
	2	435266.57	2209727.76
	3	435226.58	2209727.02
	4	435229.62	2209577.05
20	1	435214.62	2209576.77
	2	435211.58	2209726.74
	3	435171.59	2209726.00
	4	435174.63	2209576.03

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 не требуется, так как проектом не предусматривается формирование новых участков для жилищного строительства.

4.2 ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения не требуется, так как проектом не предусматривается формирование новых участков для жилищного строительства.

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

Хозяйственное освоение проектируемой территории необходимо начать со строительства централизованных инженерных сетей, необходимых для функционирования проектируемой индивидуальной жилой застройки в границах проектируемого участка и строительства улично-дорожной сети.

4.3 СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Транспортное и пешеходное движение организовано по существующим улицам. Проектируемые проезды на территории для объектов коммерческого

назначения смещены относительно Генерального плана Щепкинского сельского поселения в соответствии с фактическим использованием территории.

Транспортное и пешеходное движение запроектировано в соответствии с улично-дорожной сетью действующего генерального плана Щепкинского сельского поселения, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрании депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616, правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения и сложившейся улично-дорожной сетью района проектирования.

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 отведенных земельных участков, исключая территории общего пользования.

1. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Водоснабжение объектов осуществлять от запроектированных скважин в проектируемой коммунальной зоне.

Водоотведение запроектировать в локальные очистные сооружения, установленные на территории индивидуальных земельных участках.

Теплоснабжение объектов проектируется в индивидуальном порядке за счет установки индивидуальных отопительных приборов на газовом топливе в каждом здании, при условии газификации проектируемой территории.

Электроснабжение предусмотреть от существующих инженерных сетей



















2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№№ п/п	Наименование показателей	Едини ца измер ения	Расчетный срок
1.	Территория		
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	61.98
	в том числе территории: жилых зон	га	41.43
	- общественно-деловая зоны	га	-
	- малоэтажная многоквартирная зона	га	-
	- зона объектов коммерческого назначения	га	4.29
	- коммунальной зоны	га	0.90
	- зоны дошкольного образования	га	1.36
	- зона начального и среднего общего образования	га	4.41
	- зона усадебной застройки	га	-
	-территория общего пользования - улично-дорожная сеть	га	9.59
1.3.	Коэффициент плотности застройки		0.2
2.	Жилищный фонд		
2.1.	Общая площадь жилых домов	тыс.	120.15

		кв. м.	
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	3
3.	Объекты социально-бытового и общественного обслуживания населения		
3.1.	Кафе, магазин смешанных товаров	м2	-
3.2	Детские дошкольные учреждения	Мест.	140
3.3	Школа	Учащ.	825
4.	Транспортная инфраструктура		
4.1.	Протяженность внутриквартальной улично-дорожной сети - всего	км	10.761
4.2.	Площадь внутриквартальной улично-дорожной сети - всего	га	15.11
4.3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей, всего	маш.- мест	-
4.3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей, всего	маш.- мест	-

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

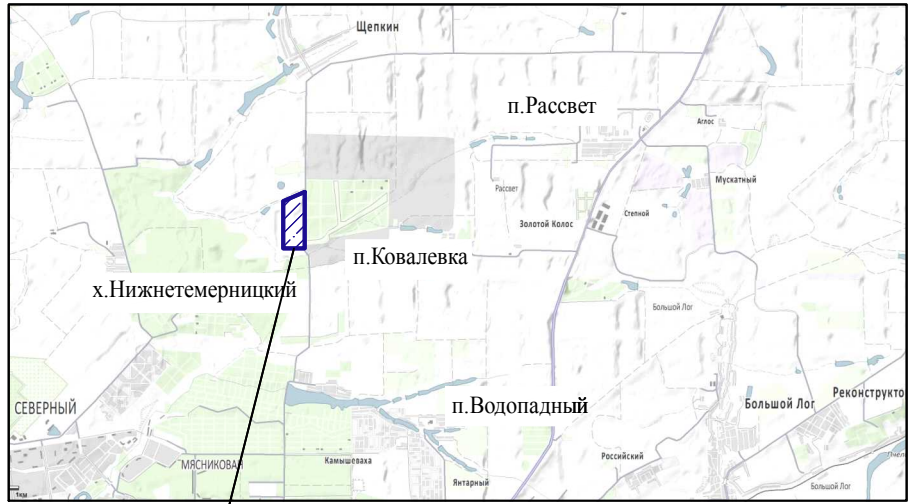
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница простейшего участка
	Красные линии квартала
	Дорога, ось дорог
	Номер квартала
	Земельное общее пользование
	Размеры
	Номер формируемого земельного участка
	Территория детского сада
	Территория школы
	Коммунальная зона
	Проектируемая территория для объектов коммерческого назначения
	Существующая якая застройки
	Плошадки контейнеров для сбора ТКО
	Существующие границы земельных участков
	Номера точек углов поворота красных линий
	Территория для размещения индивидуального жилищного строительства
	Территория размещения объектов социальной инфраструктуры повелеваемого и периодического сбора (в т.ч. элементы благоустройства территории, детские площадки)
	Земельные участки для размещения магистров нефтепродуктов и твердых отходов

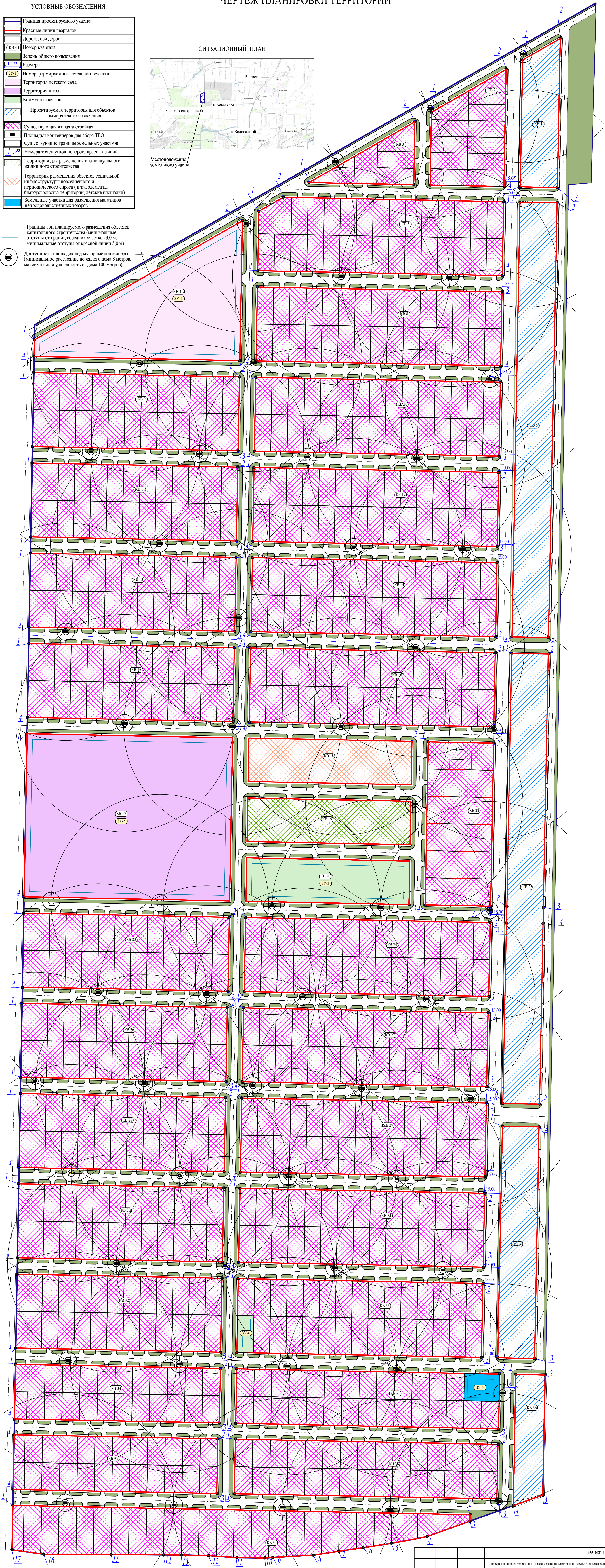
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (минимальные отступы от границы соседних участков 3,0 м, минимальные отступы от красной линии 5,0 м)

Доступность площадок под мусорные контейнеры (минимальное расстояние до жилого дома 8 метров, максимальная удаленность от дома 100 метров)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Местоположение
земельного участка



						455-201-ПНП					
						Проект планировки территории в границах населенной территории на адрес: Ростовская область, Ачинский район, с/пос. Новоименинское					
Документы:	ФГО	Паспорт	Дого.								
Директор	Войков ТГ.		07.2021			Проект планировки территории. Основные виды:			Система	Лист	Листов
									III	1	1
Архитектор	Иванова АБ.		07.2021			Чертеж планировки территории, М 1:800			ООО "Архитектура и градостроительство"		