

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект внесения изменений в проект планировки
территории и проект межевания территории в
ст. Старочеркасская.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

Основная часть

82-2022-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	82-2022-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	82-2022-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	82-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	82-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Прим.
1	82-2022-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	1	
2	82-2022-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	2	
3	82-2022-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения	3	
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Старочеркасского сельского поселения	3	
	3	Природно-климатические условия	5	
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории	6	
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения	9	
	6	Инженерное обеспечение территории	9	
	7	Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	10	
4	82-2022-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории	11	

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ и с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

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

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «БТИ-Техпаспорт» в декабре 2021 года.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в западной части станции Старочеркасская Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области и включает в себя территорию земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600012:502, 61:02:0600012:504, 61:02:0600012:657, 61:02:0600012:656, 61:02:0600012:534, 61:02:0600012:644, 61:02:0600012:645, 61:02:0600012:497, 61:02:0600012:493, 61:02:0600012:487, 61:02:0600012:486, 61:02:0600012:530, 61:02:0600012:529, 61:02:0600012:528, 61:02:0600012:531, 61:02:0600012:526, 61:02:0600012:525, 61:02:0600012:524, 61:02:0600012:549, 61:02:0600012:552, 61:02:0600012:551, 61:02:0600012:550, 61:02:0600012:543, 61:02:0600012:542, 61:02:0600012:548, 61:02:0600012:489, 61:02:0600012:541, 61:02:0600012:745, 61:02:0600012:744, 61:02:0600012:721, 61:02:0600012:722, 61:02:0600012:556, 61:02:0600012:557, 61:02:0600012:538, 61:02:0600012:544, 61:02:0600012:545, 61:02:0600012:546, 61:02:0600012:547.

Проектируемая территория расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ 61:00-6.729 «Водоохранная зона р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Аксайский район, Багаевский район, Октябрьский район, Усть-Донецкий район»;

- ЗОУИТ61:00-6.850 «Прибрежная защитная полоса р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Аксайский район, Багаевский район, Октябрьский район, Усть-Донецкий район»;
- ЗОУИТ61:02-6.221 «Охранная зона воздушной линии 10 кВ ВЛ-655 ПС АС-6»;
- ЗОУИТ61:02-6.264 «Охранная зона ТП №10, №17, №30, №11, №19, №12, №18, №20, №21 ВЛ-10 кВ №655, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район»;
- ЗОУИТ61:02-6.1014 «Границы зон затопления. Участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай)»;
- второй, третий пояса зоны санитарной охраны ВНС первого подъема № 1, 2, 3 ОАО «ПО Водоканал г. Ростова-на-Дону», установленные приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 15.03.2012 № 38;
- приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону «Центральный» (подзоны не установлены);
- придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения «Автомобильная дорога х. Большой Лог - ст. Старочеркасская».

Территория проектирования частично застроена, в границах улично-дорожной сети выполнено благоустройство и проложены инженерные коммуникации, необходимые для функционирования существующей и проектируемой застройки.

В соответствии с действующим генеральным планом Старочеркасского сельского поселения проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах: «зона застройки индивидуальными жилыми домами», «многофункциональная общественно-деловая зона», «зона отдыха», «зона транспортной инфраструктуры».

Разработка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно правилам землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения проектируемая территория расположена в следующих территориальных зонах: Ж-1/1 «Существующая жилая застройка»; Ж-2/1 «Зона развития жилой застройки»; Ц-1/1 «Обслуживание жилой застройки»; Р-1/1 «Отдых (рекреация)».

Согласно карте градостроительного зонирования, утвержденной в составе правил землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения, в границах

проектируемой территории расположен объект археологического наследия поселение «Дюнное VII». В 2011 году ООО «Археологическая экспедиция» выполнили технический отчет об археологических раскопках в зоне индивидуального жилого строительства на земельном участке с кадастровым № 61:02:0600012:290, которым определили, что поселение «Дюнное VII» целиком изучено и археологический материал извлечен полностью. Министерством культуры Ростовской области выдано соответствующее заключение от 10.01.2012 г. №01-16-а/11-н по представленному отчету.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в станице Старочеркасская Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

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

Климат умеренно-континентальный с недостаточным увлажнением, жарким и сухим летом и сравнительно теплой зимой, климатический район - III В.

Средняя месячная температура самого холодного месяца - января $6,3^{\circ}\text{C}$, самого теплого месяца - июля $+22,70^{\circ}\text{C}$. Максимум температур января - 33°C , июля $+38^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура $8,2^{\circ}\text{C}$.

Расчетная средняя температура воздуха наиболее жаркого месяца $+23,2^{\circ}\text{C}$.

Расчетная зимняя температура воздуха -22°C .

Снеговая нагрузка (нормативная) - 0,84 КПа (84 кгс/м²).

Снеговая нагрузка (расчетная) - 1,2 КПа (120 кгс/м²).

Гололедные нагрузки - III.

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 86 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое - 18 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см.

Первые морозы наблюдаются 13 октября, последние - 14 апреля, продолжительность безморозного периода - 181 день. Число засушливых дней (с влажностью 30 % и менее) за теплый период насчитывается до 46.

Среднегодовая сумма осадков составляет 400 мм за год. Коэффициент увлажнения -

0,42. Сумма активных температур - 3233.

Преобладающие направление ветров - восточное, средняя скорость ветра зимой - 13 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка - 0,38 КПа (38 кгс/м²).

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

Сейсмичность района, согласно СНиП II-7-81* составляет 6 баллов.

Грунты - просадочные, I типа. Категория грунтов по сейсмическим свойствам - III.

Рельеф территории проектирования равнинный - пологий: слабо выраженная пологая поверхность земли, без холмов и оврагов с общим понижением высотных отметок в южном направлении. На территории участка выполнена вертикальная планировка, обустроена улично-дорожная сеть.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

В границах проектируемой территории размещена существующая застройка, запланирована новая застройка объектами, характерными для видов разрешенного использования земельных участков «для индивидуального жилищного строительства».

Проектом планировки территории устанавливаются новые красные линии, отменяются некоторые ранее утвержденные красные линии.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий проектируемой территории приведен в таблицах № 1, № 2, № 3, № 4, № 5:

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красной линии КЛ1	
	X	Y
1	425034.77	2224213.90
2	424976.53	2224222.11
3	424995.67	2224285.99
4	425029.70	2224284.58

Таблица №2

№ точки	Координаты точек красной линии КЛ2	
	X	Y
1	425029.15	2224300.61
2	424999.86	2224301.74
3	425023.53	2224381.14
4	425035.22	2224380.43

Таблица №3

№ точки	Координаты точек красной линии КЛ3	
	X	Y
1	2	3
1	425327.84	2224153.64
2	425329.65	2224162.00
3	425333.99	2224192.75
4	425335.71	2224222.47
5	425334.48	2224250.16
6	425330.63	2224277.33
7	425325.36	2224301.26
8	425322.14	2224323.32
9	425321.18	2224345.56
10	425321.55	2224356.45
11	425322.49	2224367.52
12	425324.54	2224382.77
13	425328.20	2224403.63
14	425332.99	2224425.04

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в ст.
Старочеркасская

1	2	3
15	425338.79	2224446.18
16	425345.59	2224467.02
17	425353.38	2224487.55
18	425359.49	2224501.77
19	425361.96	2224469.58
20	425362.14	2224444.55
21	425362.28	2224425.62
22	425362.40	2224409.40
23	425362.50	2224395.62
24	425359.44	2224326.43
25	425353.75	2224279.30
26	425346.96	2224233.00
27	425331.29	2224166.00
1	425327.84	2224153.64

Таблица №4

№ точки	Координаты точек красной линии КЛ4	
	X	Y
1	425339.39	2224569.75
2	425331.08	2224613.02
3	425326.47	2224613.92
4	425309.98	2224586.81

Таблица №5

№ точки	Координаты точек красной линии КЛ15	
	X	Y
1	425036.01	2224197.56
2	425016.69	2224200.28
3	425018.93	2224216.13

Очередность планируемого развития территории не предусматривается данным проектом, так как проектирование и строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования проектируемых объектов будет осуществляться параллельно со строительством на проектируемых участках объектов, характерных для вида разрешенного использования земельных участков «для индивидуального жилищного строительства».

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Транспортное и пешеходное движение осуществляется в соответствии с улично-дорожной сетью действующего генерального плана Старочеркасского сельского поселения и в увязке с существующей улично-дорожной сетью.

Проезд на проектируемую территорию осуществляется с северной стороны с автодороги «х. Большой Лог - ст. Старочеркасская».

Улично-дорожная сеть проектируемой территории сложившаяся, имеет элементарное благоустройство, освещена в темное время суток уличными светильниками и фонарями.

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

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Для функционирования объектов проектируемой застройки будет выполняться подключение к централизованным инженерным сетям водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, существующих в границах проектируемой территории.

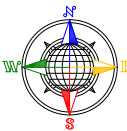
Водоснабжение питьевой водой, водоотведение хозяйственно-бытовых стоков и газоснабжение проектируемых объектов будет осуществляться в соответствии с

предварительными техническими условиями от 13.07.2022 № 112, свидетельства о государственной регистрации права от 14.07.2016 и разрешения на ввод в эксплуатацию от 27.11.2015 № 61-RU 61502310-37-2015 в приложении к письму ООО «Азово-Донская девелоперская компания» от 13.07.2022 № 112.

Согласно письму ООО «РемЭнергоТранспорт» (ООО «РЭТ») от 28.06.2022 №ТУ-51 электроснабжение проектируемых объектов возможно согласно правилам технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей по постановлению Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

7. ИНФОРМАЦИЯ О НЕОБХОДИМОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

При необходимости инженерной защиты территории от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления в соответствии с требованиями СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

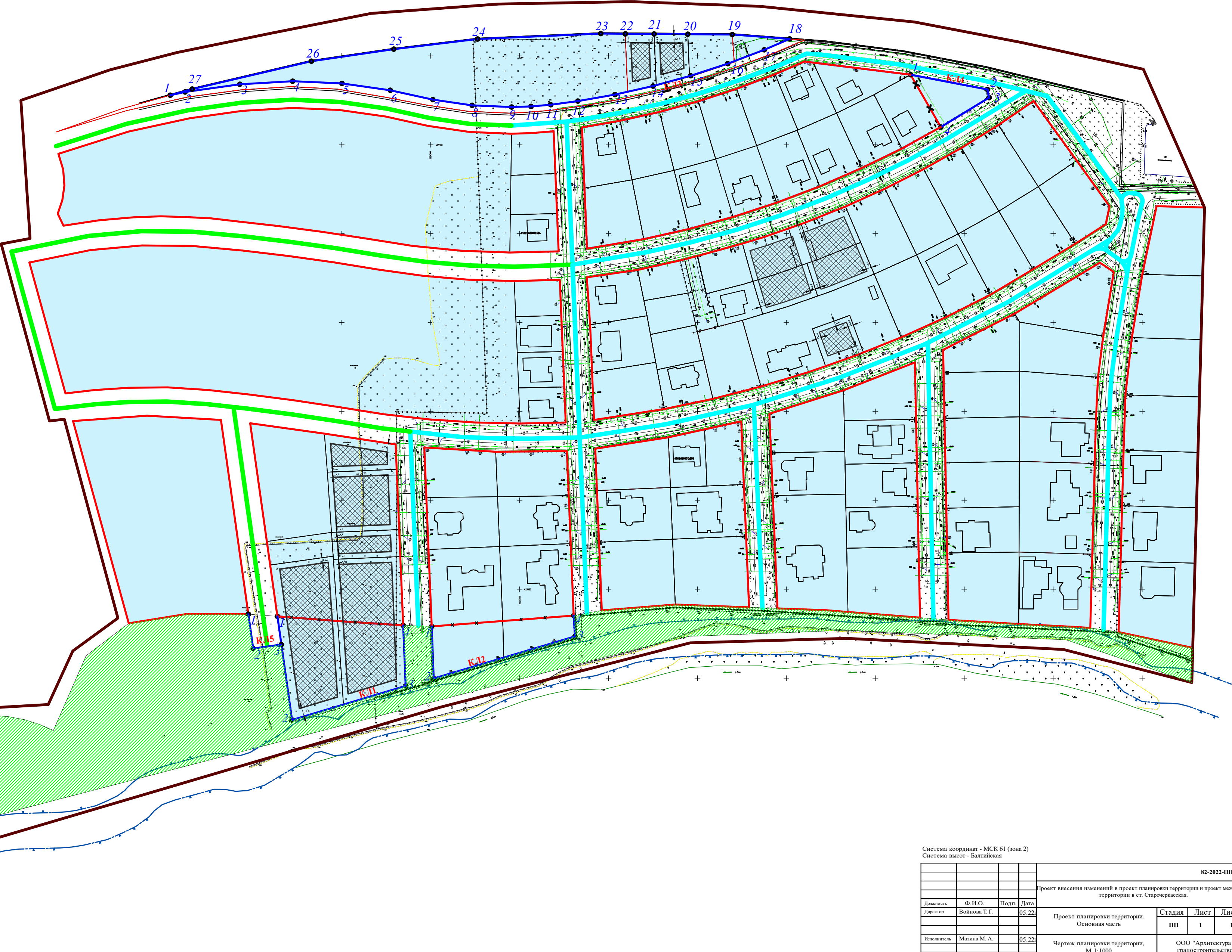


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемой территории
- Красные линии утвержденные
- Красные линии отменяемые
- Красные линии проектируемые
- КЛ1

Номер проектируемой красной линии
- /

Номера точек углов поворота красных линий проектируемых
- Границы объектов недвижимости, стоящих на государственном кадастровом учете
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Береговая полоса
- Элементы планировочной структуры
- Кварталы застройки индивидуальными жилыми домами
- Улично-дорожная сеть существующая
- Территория общего пользования (набережная)
- Улично-дорожная сеть проектируемая



Система координат - МСК 61 (зона 2)				82-2022-III			
Система высот - Балтийская				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в ст. Старочерасская.			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		05.22		III	1	1
Исполнитель	Мазина М.А.		05.22		Чертеж планировки территории, М 1:1000		
				ООО "Архитектура и градостроительство"			