

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект о внесении изменений в проект планировки и
межевания территории, расположенной по адресу: Ростовская
область, Аксайский район, х. Камышеваха.

Проект планировки территории.

Основная часть.

2024-ПП1

Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Бобряшов А.А.

г. Аксай
2024 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	2024-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	2024-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	2024-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	2024-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	2024-П1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	2024-1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	2024-П1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ 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		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
4	2024-П1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 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.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в масштабе 1:1000 ООО «Архитектура и градостроительство» в феврале 2024 г. и представленной на электронном носителе и бумажном варианте.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в Большелогском сельском поселении Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – ул. Линейная;
- с запада – ул. Дорритовая;
- с севера – ул. Светлая;
- с востока – ул. Линейная; з/у 61:02:0600010:3073 по ул. Архитектурная; з/у 61:02:0600010:25292 по ул. Линейная.

С восточной стороны проектируемой территории проходит , линия электропередач 0.4 кВ., газопровод низкого давления d= 63.

Проектируемая территория обременена:

ЗОУИТ 61:00-6.1619 - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

ЗОУИТ 61:00-6.1624 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

ЗОУИТ 61:00-6.1626 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

ЗОУИТ 61:00-6.1630 – Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома
экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены);

Охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в Большеголгском сельском поселении 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.

Рельеф территории спокойный с общим понижением в северном направлении.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Параметры разрешенного использования проектируемого земельного участка и

предельные параметры земельного участка соответствуют требованиям, установленным градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Большегологоского сельского поселения.

Планировочная структура территории существующая и учитывает основные положения действующего генерального плана Большегологоского сельского поселения.

Проектом планировки территории устанавливаются координаты красной линии в системе МСК-61 (зона 2).

На чертеже планировки территории отображены границы элементов планировочной структуры.

Ниже приведены таблицы с координатами характерных точек красной линии.

Каталог координат точек красной линии № 1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	429887.9009	2212120.19
2	429895.12	2211632.02
3	430048.59	2211631.17
4	430078.5	2211663.49
5	430077.34	2211741.99
6	429974.17	2211741.99
7	429968.55	2212120.19
1	429887.90	2212120.19

Каталог координат точек красной линии № 2

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	430077.11	2211756.99
2	429988.95	2211756.99

3	429983.57	2212119.96
1	430077.11	2211756.99

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Проектируемые улицы местного значения предусмотрены шириной от 15 м.

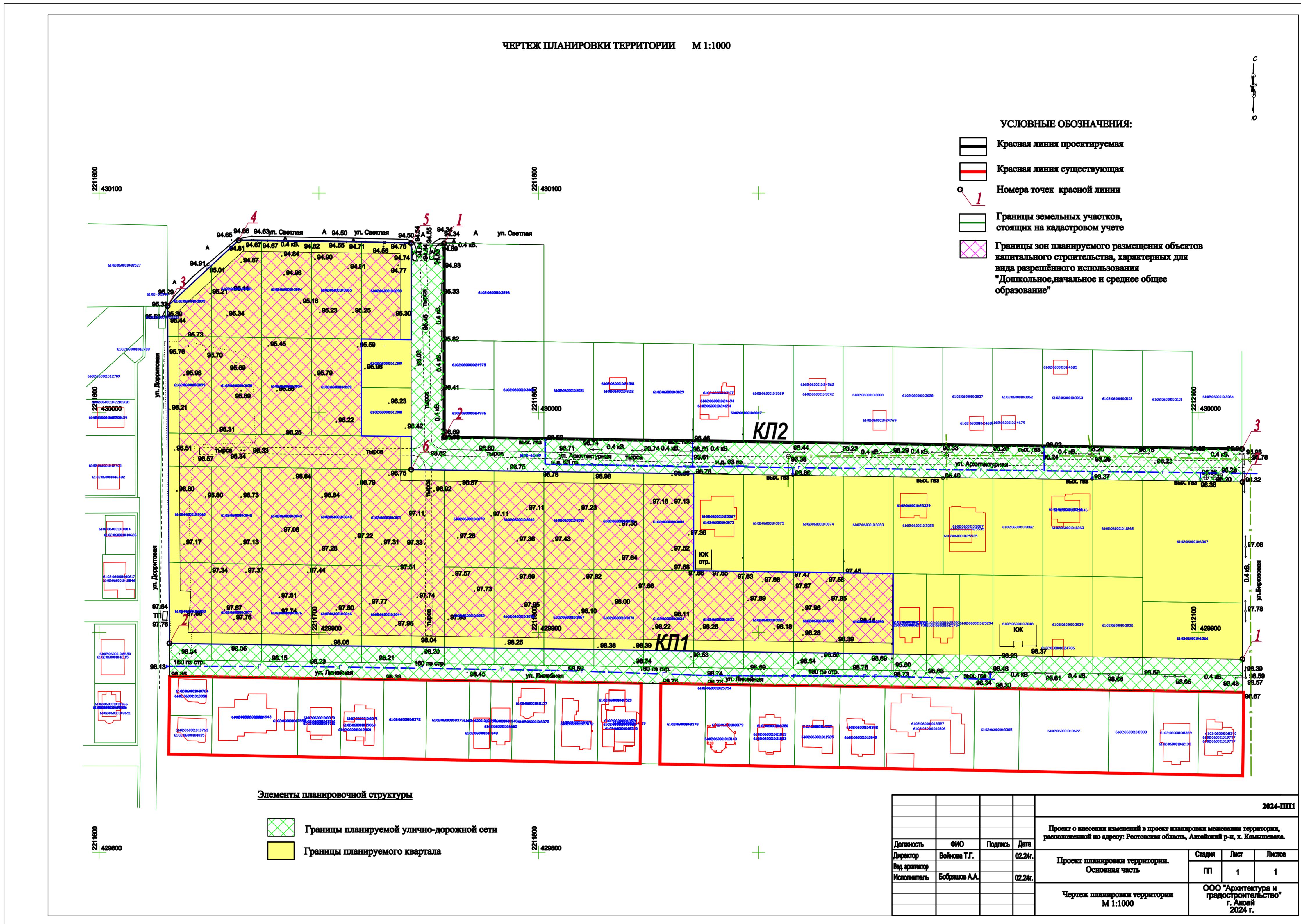
Классификация и расчетные параметры планируемой улично-дорожной сети приняты согласно таблицам 1 и 2 соответственно.

Таблица № 1

Местные улицы	Обеспечивают связь жилой застройки с основными улицами
---------------	--

Таблица № 2

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший радиус уклона, %	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротура, м
Местные улицы	40	3,0	2	80	80	600	250	1,8



ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект о внесении изменений в проект планировки и
межевания территории, расположенной по адресу: Ростовская
область, Аксайский район, х. Камышеваха.

Проект планировки территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

2024-ПП2

Том 2

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Бобряшов А.А.

г. Аксай
2024 г.

Проект о внесении изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной по адресу:
Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха.

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	2024-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	2024-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	2024-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	2024-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

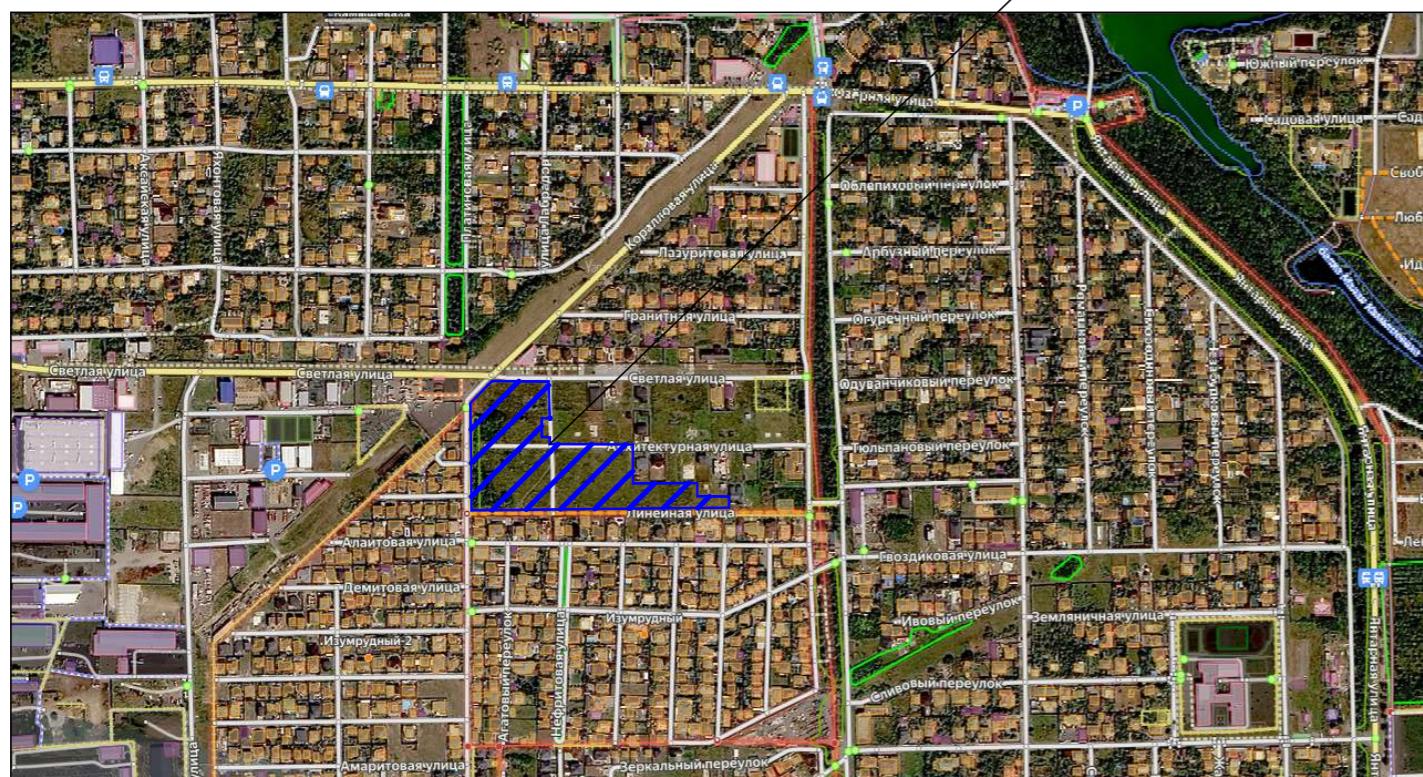
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	2024-П2.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	2024-ПП2.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	2024-П2.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Схема размещения проектируемой территории в структуре Большелогского сельского поселения		
	2	Схема организации улично-дорожной сети		
	3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		

ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА БОЛЬШЕЛОГСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

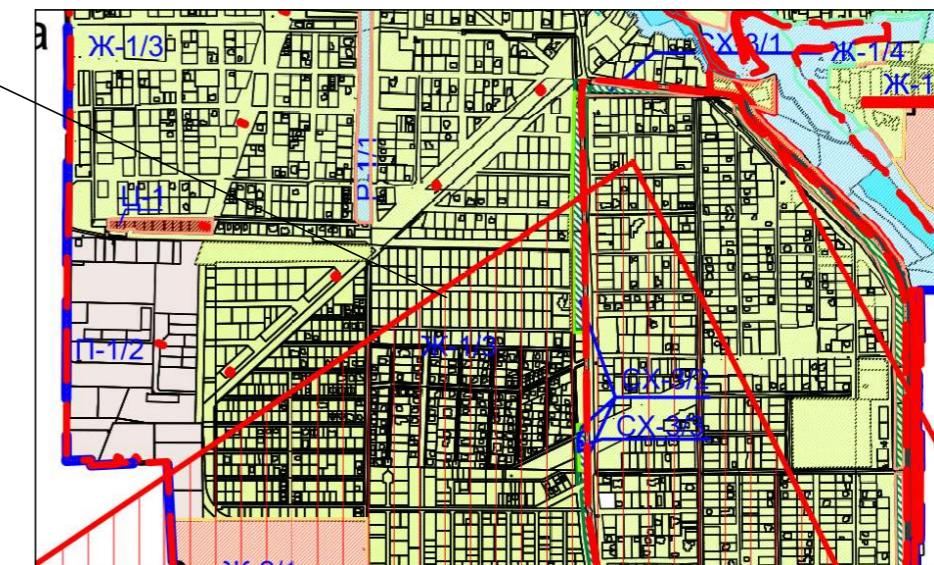
С
Ю

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ
БОЛЬШЕЛОГСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ



ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БОЛЬШЕЛОГСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория проектирования

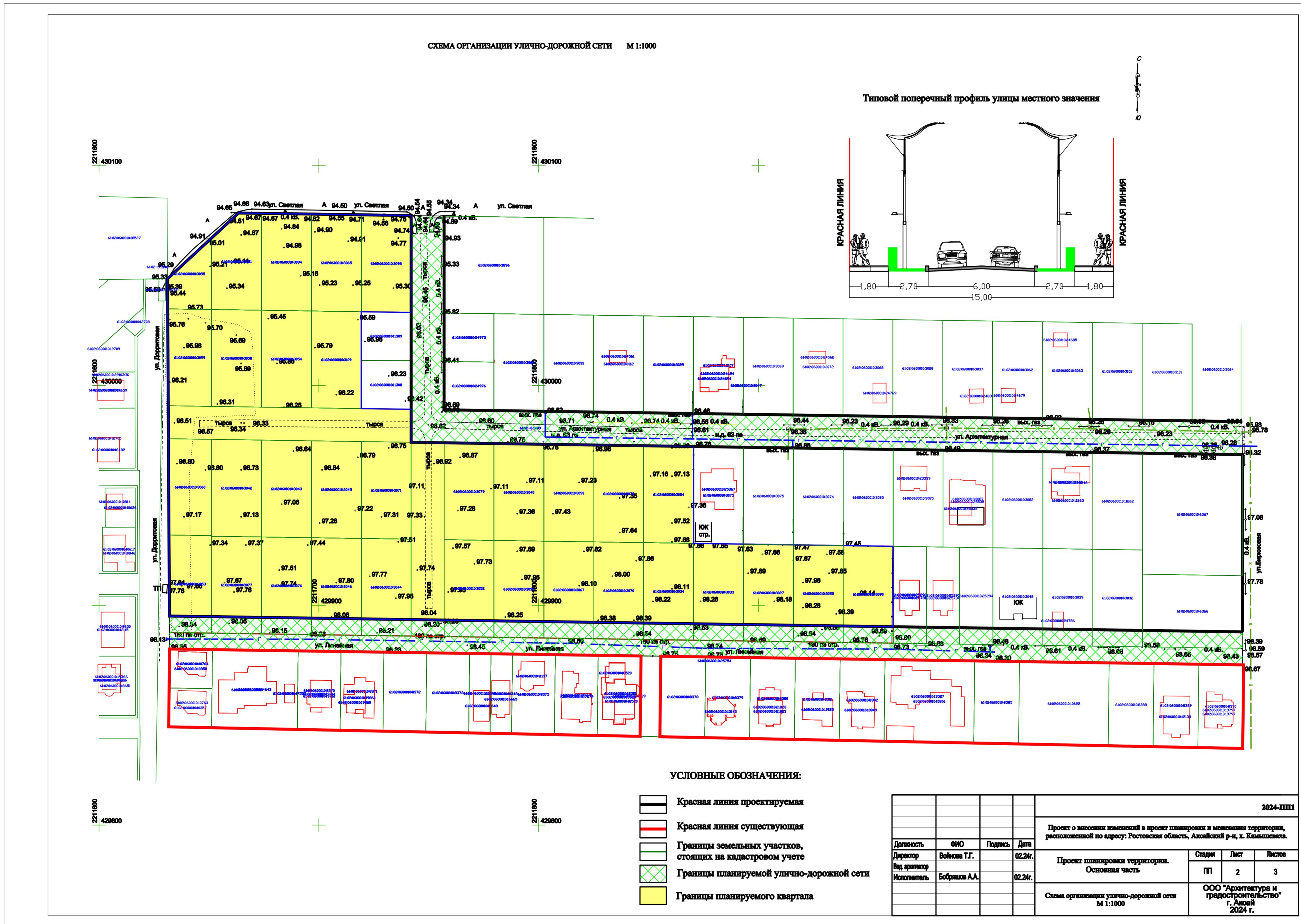


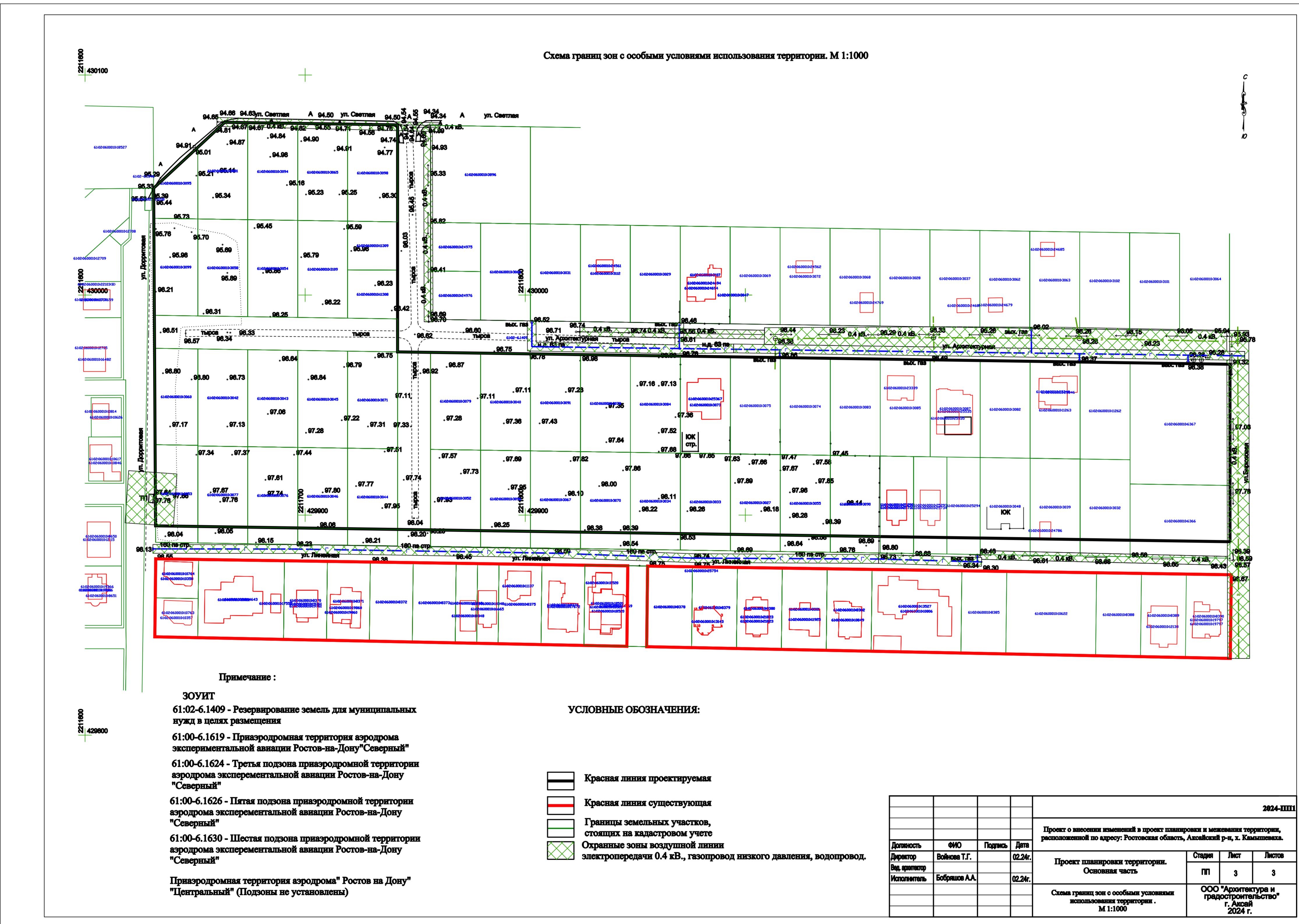
2024-III2

Проект о внесении изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский р-н, х.Камышеваха.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		02.24г.	Схема размещения проектируемой территории в структуре Большелогского сельского поселения.	III	1	3
Вед. архитектор							
Исполнитель	Бобряшов А.А.		02.24г.				

ООО "Архитектура и
градостроительство"
г. Аксай
2024 г.





ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект о внесении изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха.

Проект межевания территории.

Основная часть.

Том 3

2024-ПМ1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Бобряшов А.А.

г. Аксай
2024 г.

Проект о внесении изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной по адресу:
Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	2024-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	2024-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	2024-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	2024-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	2024-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	2024-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	2024-ПМ1.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Большеголгского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках		
	5	Технико-экономические показатели проекта межевания территории.		
4	2024-ПМ1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж межевания территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее образование», «Улично-дорожная сеть».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в масштабе 1:1000 ООО «Архитектура и градостроительство» в феврале 2024 г. и представленной на электронном носителе и бумажном варианте.

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

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в Большелогском сельском поселении Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – ул. Линейная;
- с запада – ул. Дорритовая;
- с севера – ул. Светлая;
- с востока – ул. Линейная; з/у 61:02:0600010:3073 по ул. Архитектурная; з/у 61:02:0600010:25292 по ул. Линейная.

С восточной стороны проектируемой территории проходит , линия электропередач 0.4 кВ., газопровод низкого давления d= 63.

Проектируемая территория обременена:

ЗОУИТ 61:00-6.1619 - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

ЗОУИТ 61:00-6.1624 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

ЗОУИТ 61:00-6.1626 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

ЗОУИТ 61:00-6.1630 – Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;

Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены);

Охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в Большеголском сельском поселении Аксайского района Ростовской области, территории которого отнесена к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 оС.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 оС.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 оС.

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 в южном.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-61 зона 2.

Проектом межевания территории образуются земельный участок с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство».

Сведения об образуемых земельных участках

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗУ:1	
Площадь земельного участка ЗУ:1	32502 кв. м.
Адрес земельного участка	Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха
Вид разрешенного использования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
Категория земель	Земли населенных пунктов

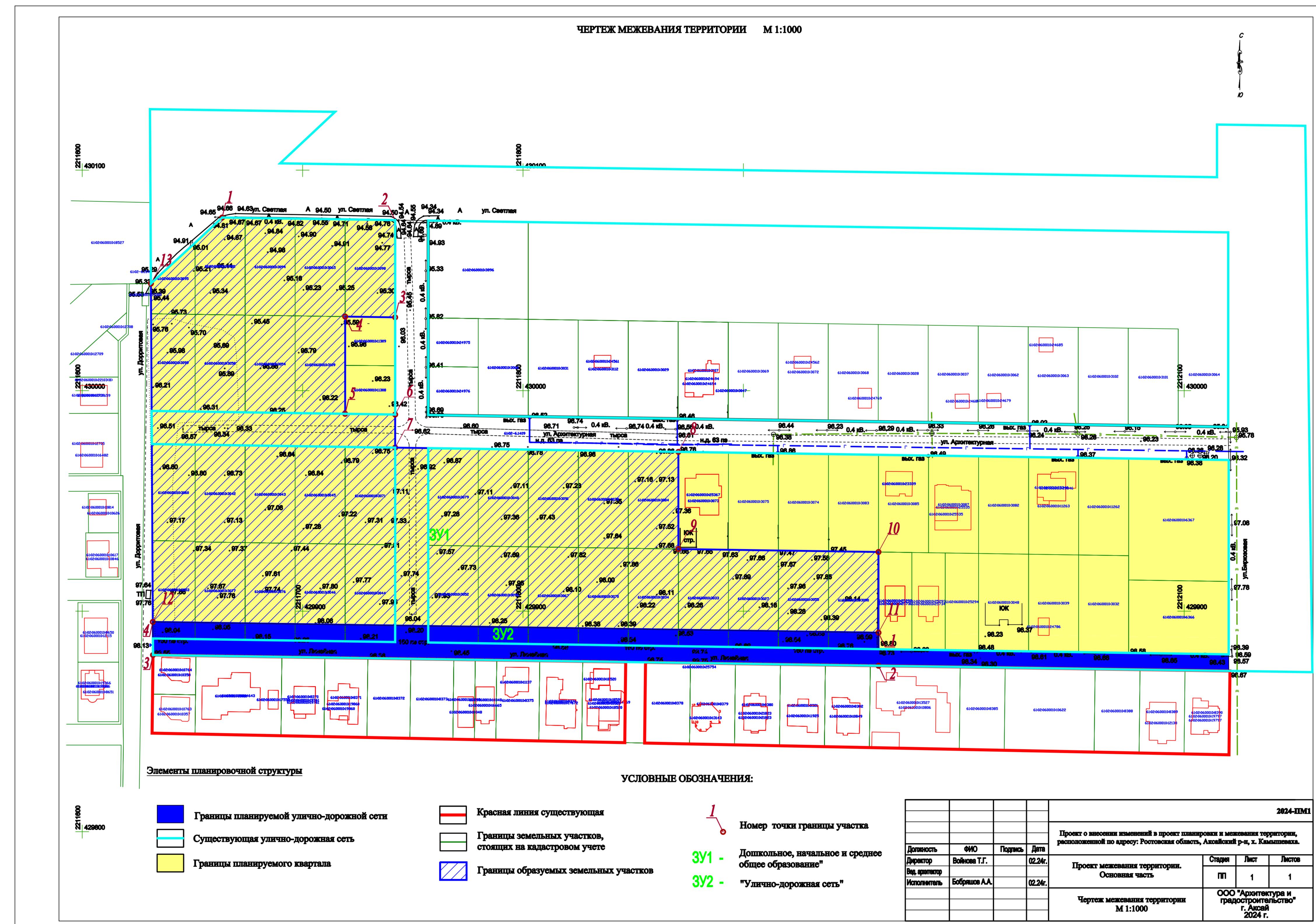
**Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект
межевания**

Обозначение характерных точек границ проектируемой территории	Координаты точек	
	X	Y
1	430078.5	2211663.49
2	430077.34	2211741.99
3	430033.25	2211741.99
4	430033.59	2211719.3
5	429989.5	2211719.3
6	429989.17	2211741.99
7	429974.17	2211741.99
8	429972.24	2211870.49
9	429928.18	2211870.49
10	429926.84	2211961.29
11	429890.25	2211961.29
12	429895.12	2211632.02
13	430048.54	2211631.17
1	430078.5	2211663.49

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗУ:	
Площадь земельного участка ЗУ:2	4938 кв. м.
Адрес земельного участка	Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Категория земель	Земли населенных пунктов

Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Обозначение характерных точек границ проектируемой территории	Координаты точек	
	X	Y
1	429890.25	2211961.29
2	429875.25	2211961.30
3	429880.12	2211632.11
4	429895.12	2211632.02
1	429890.25	2211961.29



ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект о внесении изменений в проект планировки и
межевания территории, расположенной по адресу: Ростовская
область, Аксайский район, х. Камышеваха.

Проект межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Том 4

2024-ПМ2

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Попов А.В.

г. Аксай
2024 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	2024-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	2024-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	2024-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	2024-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	2024-ПМ2.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	2024-ПМ2.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	2024-ПМ2.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания		
	2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		

