

АМУП «Архитектура и градостроительство»

**Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами**

**61:02:0600015:4708, 61:02:0600015:4449**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект планировки территории

Основная часть

92-2020-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай

2020 г.

АМУП «Архитектура и градостроительство»

**Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами**

**61:02:0600015:4708, 61:02:0600015:4449**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Проект планировки территории**

**Материалы по обоснованию**

**92-2020-ПП2**

**Том 2**

**Директор**

**Войнова Т.Г.**

**г. Аксай**

**2020 г.**

## **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	92-2020-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	92-2020-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	92-2020-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	92-2020-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.
1	<b>92-2020- ПП1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>	
2	<b>92-2020- ПП1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>	
3	<b>92-2020- ПП1.ПЗ</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
	1	Общие положения	
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Ольгинского 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 технико-экономические показатели проекта планировки территории	
4	<b>92-2020- ПП1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
	1	Чертеж планировки территории	

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 825 от 25.12.2020г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600015:4708, 61:02:0600015:4449».

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);  
- Генеральным планом Ольгинского сельского поселения;  
- Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является:

- установление красных линий;  
- формирование земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «магазины», «коммунальное обслуживание», «улично-дорожная сеть».

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО"ЮрКадастрСервис" в апреле 2019 года в М 1:500 и представленной на электронном носителе.

## **2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ОЛЬГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.**

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в х. Махин, Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Земельные участки расположены в территориальной зоне развития жилой

застройки.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – участки, расположенные в территориальной зоне ведения садоводства;
- с юга, востока и запада – земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Территория для разработки проекта планировки расположена в третьем поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

С юго-запада проектируемую территорию обременяет санитарно-защитная зона М4.

### **3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Проектируемая территория расположена в х. Махин, Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, территории которого отнесена к климатическому району – III В.

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

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

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

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °C.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м<sup>2</sup>).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м<sup>2</sup>).

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/м<sup>2</sup>).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед, подтопление в период 1% паводков.

Участки расположены в приаэродромной территории.

Рельеф территории спокойный с общим понижением в северном направлении.

#### **4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Планировочная структура территории сложившаяся и учитывает основные положения разработанного генерального плана Ольгинского сельского поселения.

Обеспечение социальными объектами осуществляется за счет существующих объектов социального обслуживания с учетом нормативного радиуса обслуживания. Место расположения объектов социального и культурно-бытового обслуживания определено генеральным планом.

В границах проектируемой территории размещаются кварталы под застройку индивидуальными жилыми домами и объектами обслуживания жилой застройки.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии кварталов.

Перечень координат характерных точек красных линий проектируемых кварталов приведен в таблице №1.

Таблица №1

№ квартала	№ точки	Координаты точек красных линий	
		X	Y
1	н1	421403.70	2222857.00
	10	421378.99	2222855.61
	н33	421384.94	2223073.09
	9	421360.16	2223072.70
2	н8	421506.26	2222535.41
	н10	421485.71	2222714.24
	н9	421435.98	2222708.98
	н5	421456.54	2222530.16
3	н20	421484.00	2222729.19
	н24	421468.78	2222860.66
	н2 (н4)	421418.86	2222857.85
	н19	421434.24	2222724.16
	н52	421468.78	2222860.67
	н40	421463.53	2222920.51
	н28	421413.61	2222917.64
4	н47	421462.20	2222935.66
	н49	421451.37	2223059.05
	н50	421401.27	2223058.26

	h51	421412.27	2222932.96
5	h44	421527.12	2222939.18
	h45	421516.51	2223060.09
	h46	421466.40	2223059.29
	h48	421477.18	2222936.48
6	h22	421548.68	2222736.21
	h26 (h30)	421533.69	2222864.32
	h25 (h29)	421483.77	2222861.51
	h21	421498.96	2222730.92
	h34	421528.44	2222924.12
	h41	421478.52	2222921.30
7	h14	421570.94	2222542.24
	h11	421550.37	2222721.09
	h13	421500.66	2222715.83
	h12	421521.21	2222536.99
8	h6	421629.61	2222548.43
	h15	421623.16	2222733.35
	h17	421565.20	2222723.55
	h16	421585.86	2222543.81

9	н18	421622.68	2222748.44
	н7 (н32)	421618.86	2222869.12
	н27 (н31)	421548.72	2222865.17
	н23	421563.50	2222738.60
	н37	421608.05	2222928.15
	н36	421543.48	2222924.94
10	н35	421605.34	2222943.42
	н38	421599.36	2222977.09
	н39	421567.72	2223060.90
	н42	421531.59	2223060.32
	н43	421542.15	2222939.99

#### **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 планируется разместить 153 участка для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание  $153 \times 3,5 = 536$  человек.

При норме жилищной обеспеченности в 30 кв.м/чел количество общей площади новых жилых домов составит ориентировочно  $536 \times 30 = 16\ 080$  кв.м.

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

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

Таким образом расчетное количество мест в детском дошкольном образовательном учреждении для обеспеченности проектируемого жилого района составит с учетом нормативных требований – 28 мест.

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

Расчетное количество мест в общеобразовательном учреждении для обеспеченности проектируемого жилого района составит с учетом нормативных требований – 65 мест.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения магазинами продовольственных товаров составляет 70 кв.м. торговой площади на 1000 жителей. Для обеспечения проектируемой территории требуется 37,52 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 16,08 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 рабочее место.

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

#### **4.3 СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ**

Транспортное и пешеходное движение запроектировано в соответствии с нормативами 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 8x40м и 10x50м.

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 земельного участка.

#### **5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Согласно письму АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» от 16.07.2019г. №2365/223 технической возможности для подключения проектируемой

территории к централизованной системе водоснабжения не имеется, в связи с отсутствием водопроводных сетей в данном районе Ольгинского сельского поселения.

Водоснабжение застройки будет осуществляться от скважины на воду, запроектированной и построенной на территории участка под коммунальное обслуживание ЗУ18 в квартале 8.

Согласно письму АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» от 16.07.2019г. №2365/223 технической возможности для подключения проектируемой территории к централизованной системе водоотведения не имеется, в связи с отсутствием сетей в данном районе Ольгинского сельского поселения.

Водоотведение запроектировать в локальные септики, оборудованные на каждом земельном участке под застройку.

Согласно письму ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 25.01.2021г. №05-0/1 в настоящее время техническая возможность подключения объектов капитального строительства на проектируемой территории отсутствует в связи с недостаточной пропускной способностью ГРС ст. Ольгинская с-з «Солнечный». Согласно данных, размещенных на официальном сайте ООО «Газпром трансгаз Краснодар», срок мероприятий по увеличению пропускной способности данной ГРС указан 2021 год, после чего ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» готово выполнить подключение проектируемых объектов к сетям газораспределения в рамках договоров о подключении в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013г. № 1314.

Теплоснабжение объектов застройки планируется осуществлять от локальных газовых отопительных приборов, установленных в каждом объекте строительства.

Согласно письму АРЭС ПО «Центральные электрические сети» филиала ПАО «МРСК Юга»-«Ростовэнерго» от 19.07.2019г. №138 присоединение проектируемой

территории к централизованным электрическим сетям возможно согласно правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей по постановлению Правительства РФ №861 от 27.12.2004г.

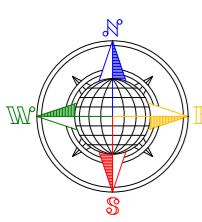
## **6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2020 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	12,6628	12,6628
1.2.	Территория под жилую застройку	га	–	8,06
1.3.	Территория под коммунальное обслуживание жилой застройки	га	–	0,05
1.4.	Территория для размещения объектов улично-дорожной сети	га	–	4,4028

2	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	—	0,536
2.2.	Плотность населения	чел./га	—	42
3	Жилищный фонд			
3.1.	Норма жилой обеспеченности	кв.м./чел.	—	30
3.2.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	—	16,08
3.3.	Средняя этажность застройки	этаж	—	2
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения (потребность)	мест	—	28
4.2.	Общеобразовательные учреждения (потребность)	мест	—	65
4.3.	Продовольственные магазины	кв.м. торговой площади на 1000 чел.	—	37,52

4.4.	Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв.м. торговой площади на 1000 чел.	—	16,08
4.5.	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест/ 1000 жителей	—	1
4.6.	Аптечный пункт	объект	—	1

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемой территории
- Красные линии кварталов
- Границы участков
- Проектируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Коммунальная зона
- Зона для размещения объектов обслуживания жилой застройки
- Номер земельного участка
- Площадь участков
- Площадки с твердым покрытием для мусорных контейнеров

92-2020-ПП1			
Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600015:4708, 61:02:0600015:4449			
Проект планировки территории. Основная часть			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Директор	Войнова Т. Г.		
Инженер	Мазина М. А.		
Чертеж планировки территории, М 1:1000		АМУП "Архитектура и градостроительство"	