

АМУП «Архитектура и Градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0081101:550

Проект планировки территории.

Основная часть

724-2019-ПП1

Том 1

г. Аксай
2019 г.

АМУП «Архитектура и Градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0081101:550

Проект планировки территории.

Основная часть

724-2019-ПП1

Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Архитектор:

Бобряшов А.А.

Архитектор:

Попов А.В.

г. Аксай
2019 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	724-2019-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	724-2019-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	724-2019-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	724-2019-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	724-2019-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	724-2019-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	724-2019-ПП1.П3	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		
	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	724-2019-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 724 от 28.11.2019г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0081101:550 ».

- Задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0081101:550.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

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

Основной задачей разработки внесения изменений в проект планировки территории является:

- изменение красной линии по Лесной в границах от улицы Мира до улицы Спортивной.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в Масштабе 1:500 АМУП «Архитектура и градостроительство» 10.10.2019 г. и представленной на бумажном и электронном носителе.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в п.

Темерницки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – улица Мира;
- с востока – улица Лесная;
- с севера – улица Спортивная;
- с запада – земельные участки для индивидуальной жилой застройки.

С северной стороны проектируемой территории проходит воздушная линия электропередачи и газопроводы среднего и низкого давления, кабельная линия связи. С западной стороны проходит сеть водопровода, газопровода среднего давления. С восточной стороны – сеть газопроводов низкого и среднего давления, кабельная линия связи, воздушная линия электропередачи. С южной стороны воздушная линия электропередачи.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в п. Темерницкий, Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, территория 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/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.

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

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

В границах проектируемой территории размещена индивидуальная жилая застройка и объекты обслуживания жилой застройки.

Проектом планировки территории изменяется красная линия по ул. Лесная, Перечень координат характерных точек красной линии приведен в таблице №1.

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	434439.47	2205958.57
2	434455.97	2205956.33

3	434467.37	2205951.46
4	434467.69	2205951.06
5	434521.60	2205943.61
6	434538.63	2205941.30
7	434543.48	2205936.58
8	434564.95	2205934.04
9	434597.00	2205928.63
10	434611.50	2205922.18
11	434627.67	2205917.85

Проект планировки территории и проект межевания территории разрабатывается с целью исключения вклинивания и вкрапливания, в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ путем перераспределения территории, государственная собственность на которую не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 61:02:0081101:550 согласно прилагаемому обоснованию.

Данное перераспределение позволит исключить вклинивание территорий из которых, в соответствии с градостроительной документацией, невозможно образовать самостоятельные земельные участки.

Данные исходного земельного участка с кадастровым номером 61:02:0081101:550:

- территориальная зона - зона существующей малоэтажной жилой застройки, Ж-1;

- функциональная зона - многофункциональная зона общественно-деловой и жилой застройки;

- площадь 2000 м²;

- вид использования - для размещения объектов общественного питания.

Характеристики образуемого земельного участка:

- территориальная зона - зона существующей малоэтажной жилой застройки, Ж-1;
- функциональная зона - многофункциональная зона общественно-деловой и жилой застройки;
- площадь 2615.84 м²;
- вид использования - общественное питание.

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утвержденным решением Собранием депутатов Аксайского района от 11.11.2019г. № 426, образуемый земельный участок, расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона существующей малоэтажной жилой застройки», в черте населенного пункта. Градостроительным регламентом для зоны Ж-1 по виду разрешенного использования «Общественное питание» установлены следующие параметры:

Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м/5000 кв.м.

Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Минимальные отступы от границ соседнего участка - 3 м.

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 РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ В ОБЪЕКТАХ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО 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.

4.3 СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Транспортное и пешеходное движение организовано по существующим улицам и тротуарам.

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

Инженерное обеспечение объектов застройки осуществляется за счет существующих инженерных коммуникаций.

Водоснабжение застройки осуществляется от сети централизованного водоснабжения.

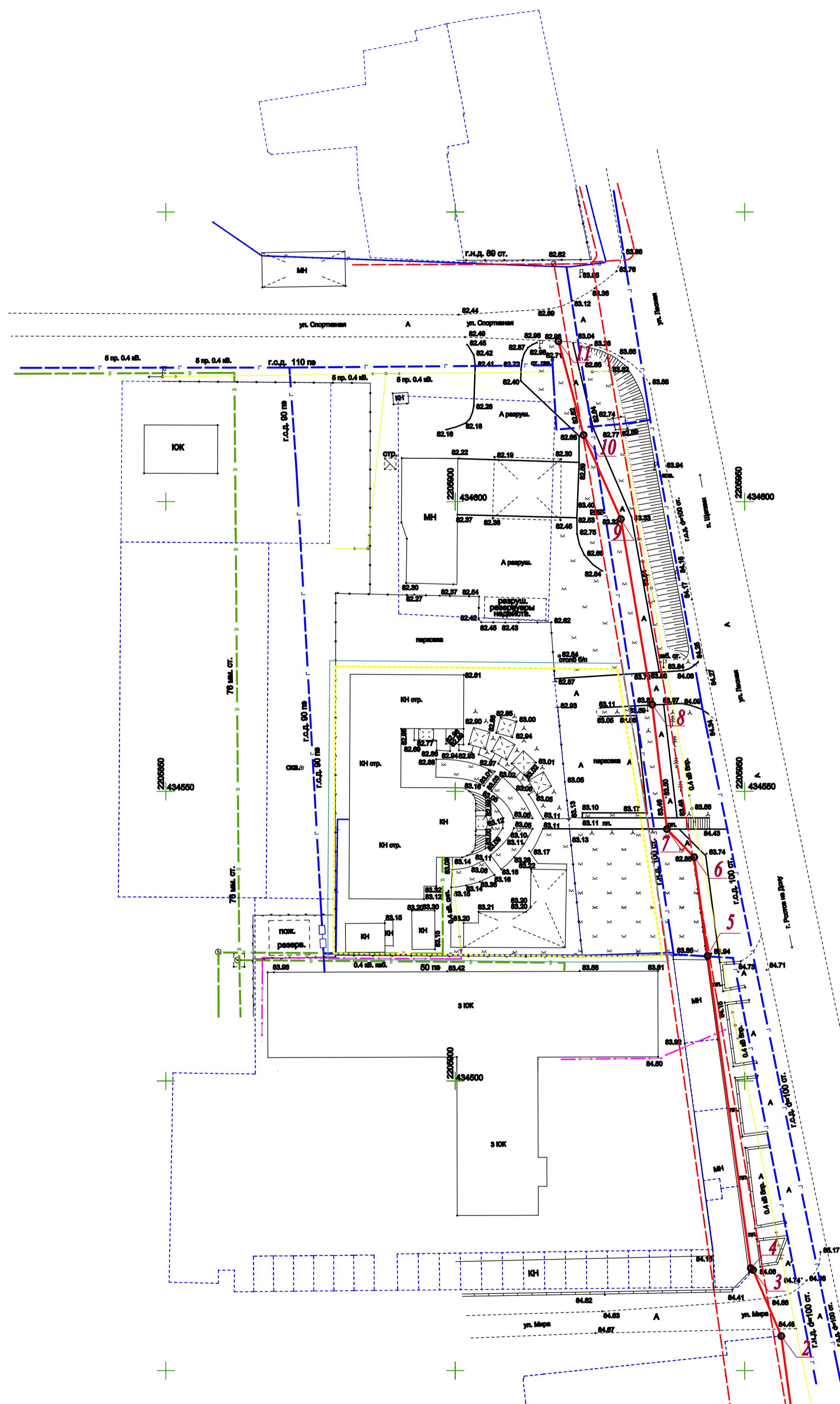
Водоотведение в централизованную канализационную сеть.

Теплоснабжение объектов застройки осуществляется от локальных котельных, установленных в каждом объекте строительства.

Электроснабжение от централизованной сети электроснабжения.

Газоснабжение объектов застройки осуществляется от централизованной сети газоснабжения.

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:500



Изм. № порт.	Год. и дата	Взам. изм. №
--------------	-------------	--------------

- Граница территории проектирования
- Красная линия улицы
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Номера точек красной линии

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Директор	Войнова Т.Г.		10.19
Вед. архитектор			
Архитектор	Попов А.В.		10.19
Архитектор	Бобров А.А.		10.19

Проект планировки территории и проект макетации территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0081101:550.

Проект планировки территории.
Основная часть

Стадия Лист Листов

ПП 1 1

АМУП "Архитектура и градостроительство"
г. Аксай 2019 г.