

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории и
проект межевания территории в х. Махин.

Проект планировки территории.

Основная часть.

Том 1

07-2022-ПП1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Попов А.В.

г. Аксай
2022 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	07-2022-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	07-2022-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	07-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	07-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	07-2022-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	07-2022-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	07-2022-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Ольгинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Инженерное обеспечение территории		
4	07-2022-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки 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.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в масштабе 1:1000 ООО «Гео Плюс» и представленной на электронном носителе.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в Ростовской области, Аксайском районе, Ольгинском сельском поселении в юго-восточной части х. Махин. Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – канал, лесополоса;
- с востока – земли Ольгинского сельского поселения;
- с севера – участки для индивидуального жилищного строительства;
- с запада – земли Ольгинского сельского поселения.

Проектируемая территория обременена:

- ЗОУИТ 61:02-6.1014 Граница зон затопления. Участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай).
- ЗОУИТ 61:00-6.1280 Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)

Санитарно-защитной зоной объекта инфраструктуры федерального значения «Строительство системы водоснабжения аэропортового комплекса «Южный» и прилегающих населенных пунктов (1 этап)» в границах городского округа «Город Новочеркасск», Мишкинского, Рассветовского и Грушевского сельских поселений Аксайского района Ростовской области.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения, проектируемая территория расположена в территориальной зоне существующей жилой застройки Ж-1. Согласно генерального плана Ольгинского сельского поселения территория проектирования расположена в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в Ольгинском 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.

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 направлении.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная структура территории учитывает положения действующего генерального плана Ольгинского сельского поселения.

На проектируемой территории планируется разместить объекты характерные для видов разрешенного использования земельных участков «ведение огородничества».

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны, в состав которой входят проектируемые участки, для видов разрешенного использования земельных участков «ведение огородничества» Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 490 кв.м/10 кв.м. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.

Предельная высота хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости – 3 м.

Максимальный/минимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается

Проектом планировки территории не устанавливается красная линия.

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Транспортное и пешеходное движение запроектировано в соответствии с улично-дорожной сетью действующего генерального плана Ольгинского 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 Ольгинского 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.

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

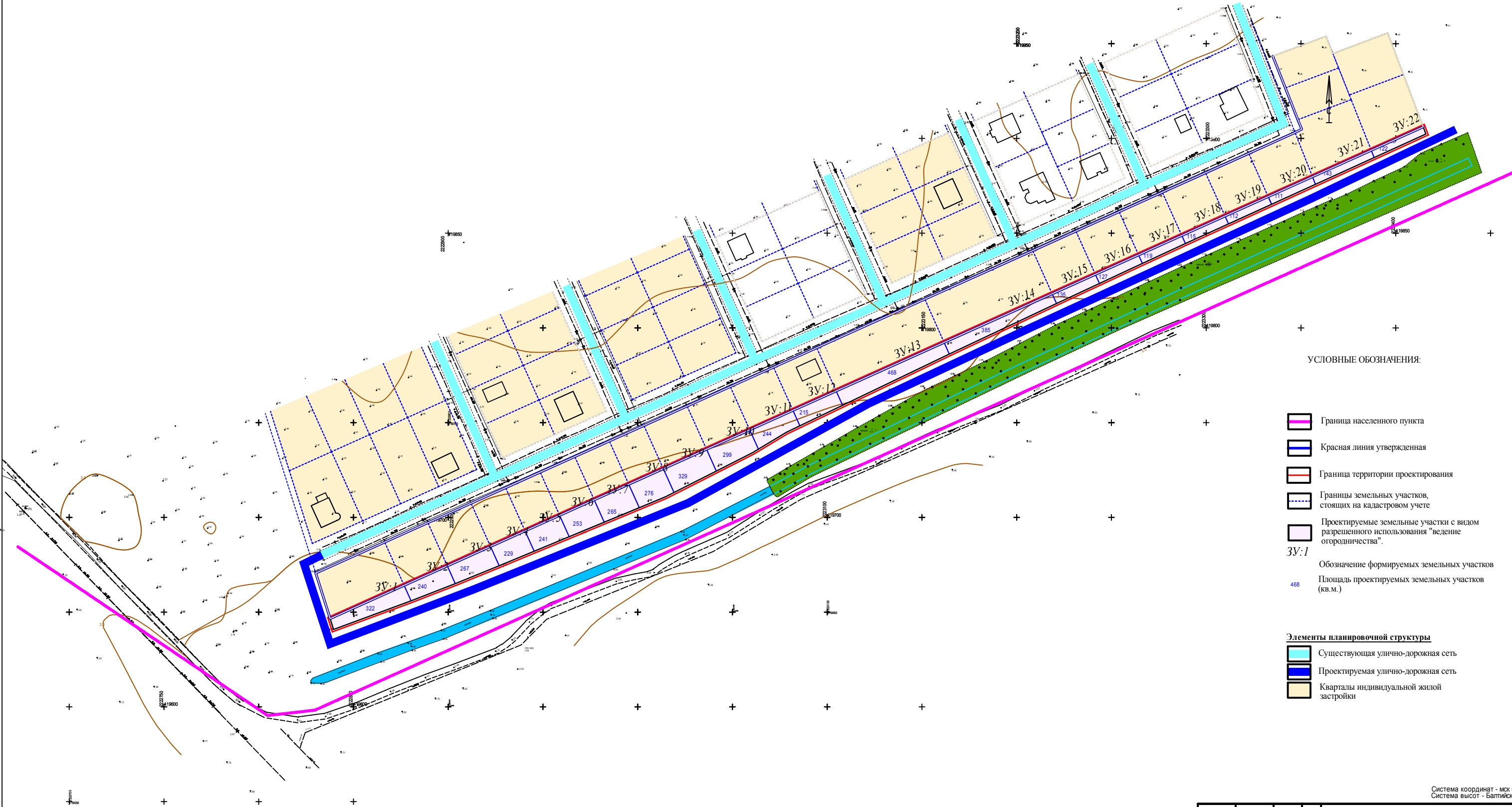
Инженерное обеспечение территории осуществлять за счет существующих инженерных коммуникаций.

Водоснабжение объекта запроектировать от существующей сети водоснабжения.

Водоотведение запроектировать в водонепроницаемые локальные очистные сооружения.

Электроснабжение объекта запроектировать от существующих сетей электроснабжения в соответствии с полученными техническими условиями для подключения к электрическим сетям.

Газоснабжение объекта не требуется.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница населенного пункта
- Красная линия утвержденная
- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Проектируемые земельные участки с видом разрешенного использования "ведение огороженности".
- Обозначение формируемых земельных участков
- Площадь проектируемых земельных участков (кв.м.)

Элементы планировочной структуры

- Существующая улично-дорожная сеть
- Проектируемая улично-дорожная сеть
- Кварталы индивидуальной жилой застройки

Система координат - мск 61 (зона 2)
Система высот - Балтийская

				07-2022-III		
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в х. Махны.		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		07.22		ПП	1
Вед. архитектор	Попов А.В.		07.22			
Архитектор				Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.	

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории и
проект межевания территории в х. Махин.

Проект планировки территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Том 2

07-2022-ПП2

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Попов А.В.

г. Аксай
2022 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

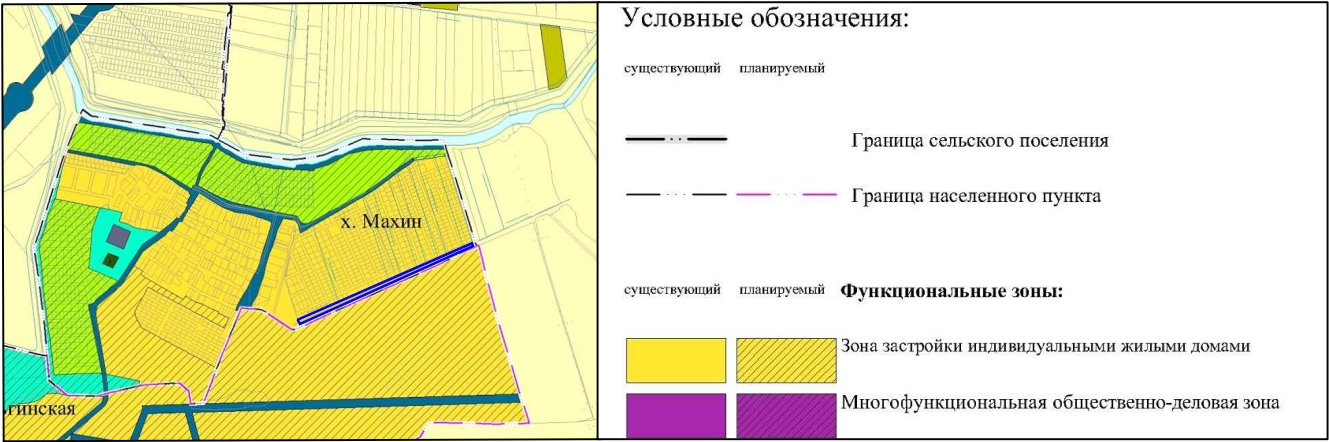
№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	07-2022-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	07-2022-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	07-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	07-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

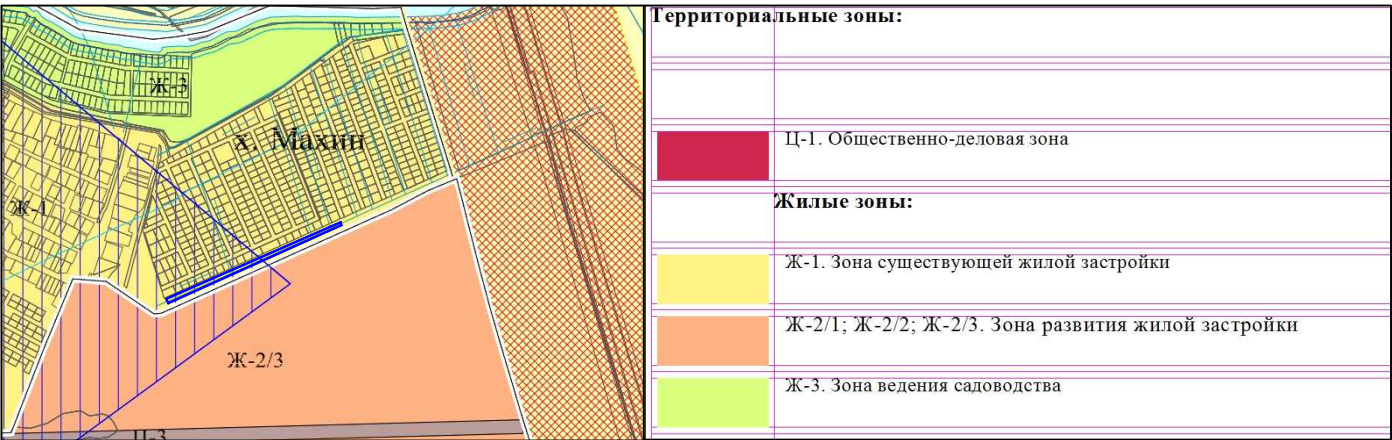
№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	06-2022-ПП2.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	06-2022-ПП2.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	06-2022-ПП2.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Схема размещения проектируемой территории в структуре Ольгинского сельского поселения		
	2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки		
	3	Схема организации улично-дорожной сети		
	4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ОЛЬГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ОЛЬГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ



ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОЛЬГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ



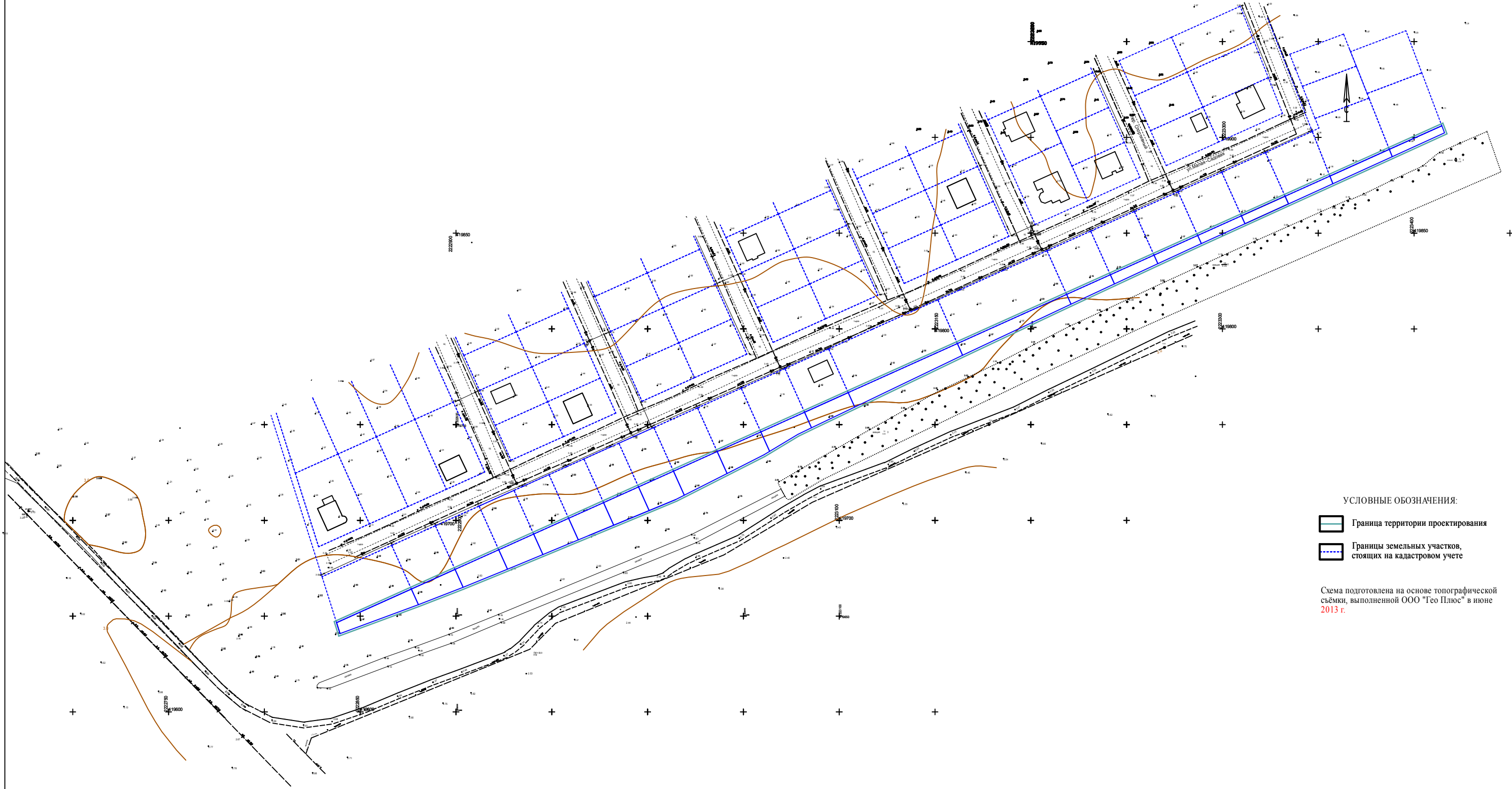
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

○ - территория проектирования.

				07-2022-ПП2			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в х. Махин.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		07.22		ПП	1	4
Вед. архитектор							
Архитектор	Попов А.В.		07.22				
Архитектор				Схема размещения проектируемой территории в структуре Ольгинского сельского поселения.	ООО "Архитектура и градостроительство"		



СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ М 1:1000



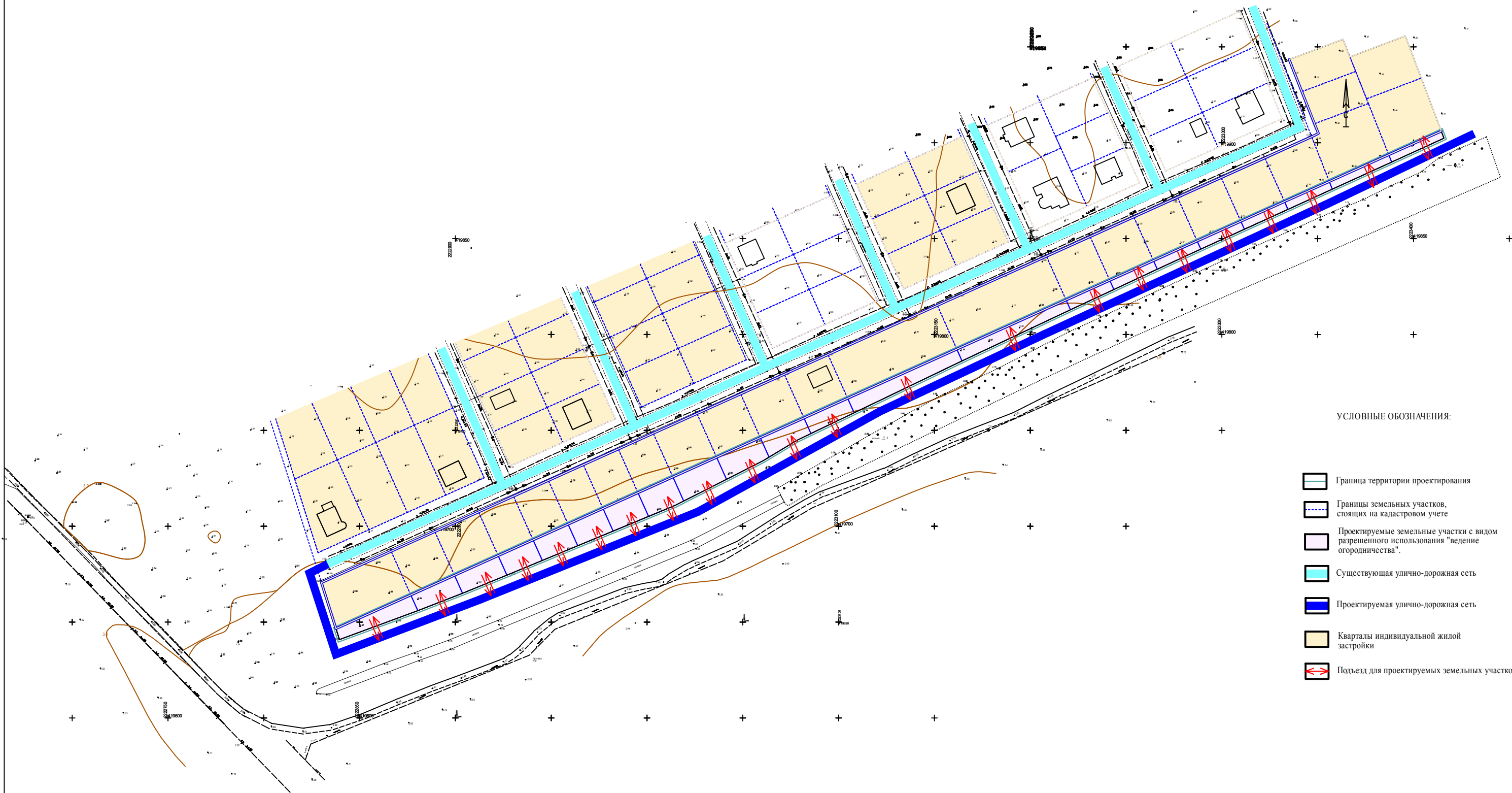
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

Схема подготовлена на основе топографической съёмки, выполненной ООО "Гео Плюс" в июне 2013 г.

Система координат - мск 61 (зона 2)
Система высот - Балтийская

				07-2022-ПП11		
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в х. Махлин.		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории, Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		07.22		ПП	2
Архитектор	Попов А.В.		07.22			4
				Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:1000		
				ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.		

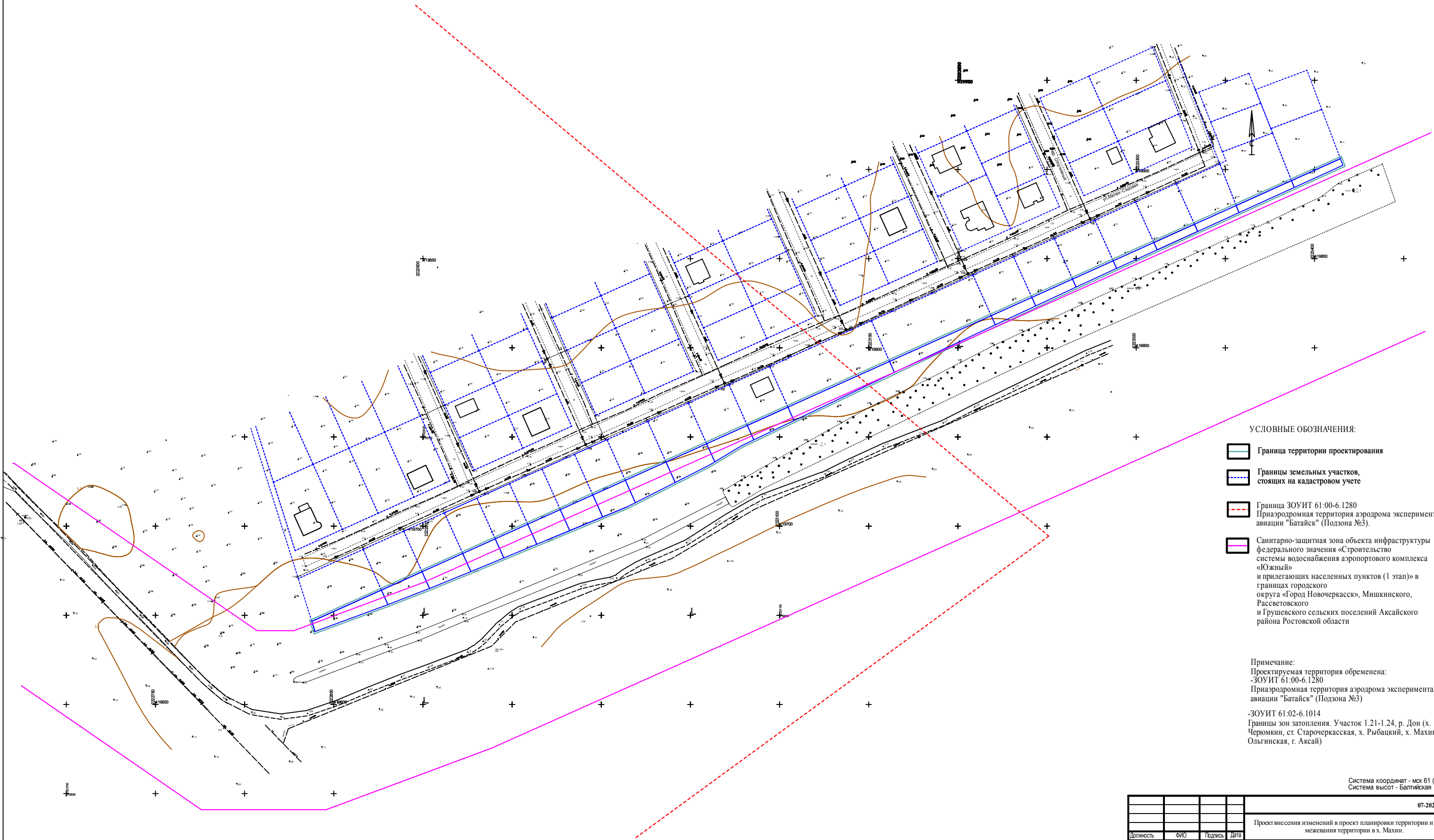
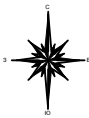


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Проектируемые земельные участки с видом разрешенного использования "ведение огородинчества".
- Существующая улично-дорожная сеть
- Проектируемая улично-дорожная сеть
- Кварталы индивидуальной жилой застройки
- Подъезд для проектируемых земельных участков

Система координат - мск 61 (зона 2)
Система высот - Балтийская

				07-2022-III			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в х. Махин.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		07.22		ПП	3	4
Вед. архитектор	Попов А.В.		07.22				
Архитектор				Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.		



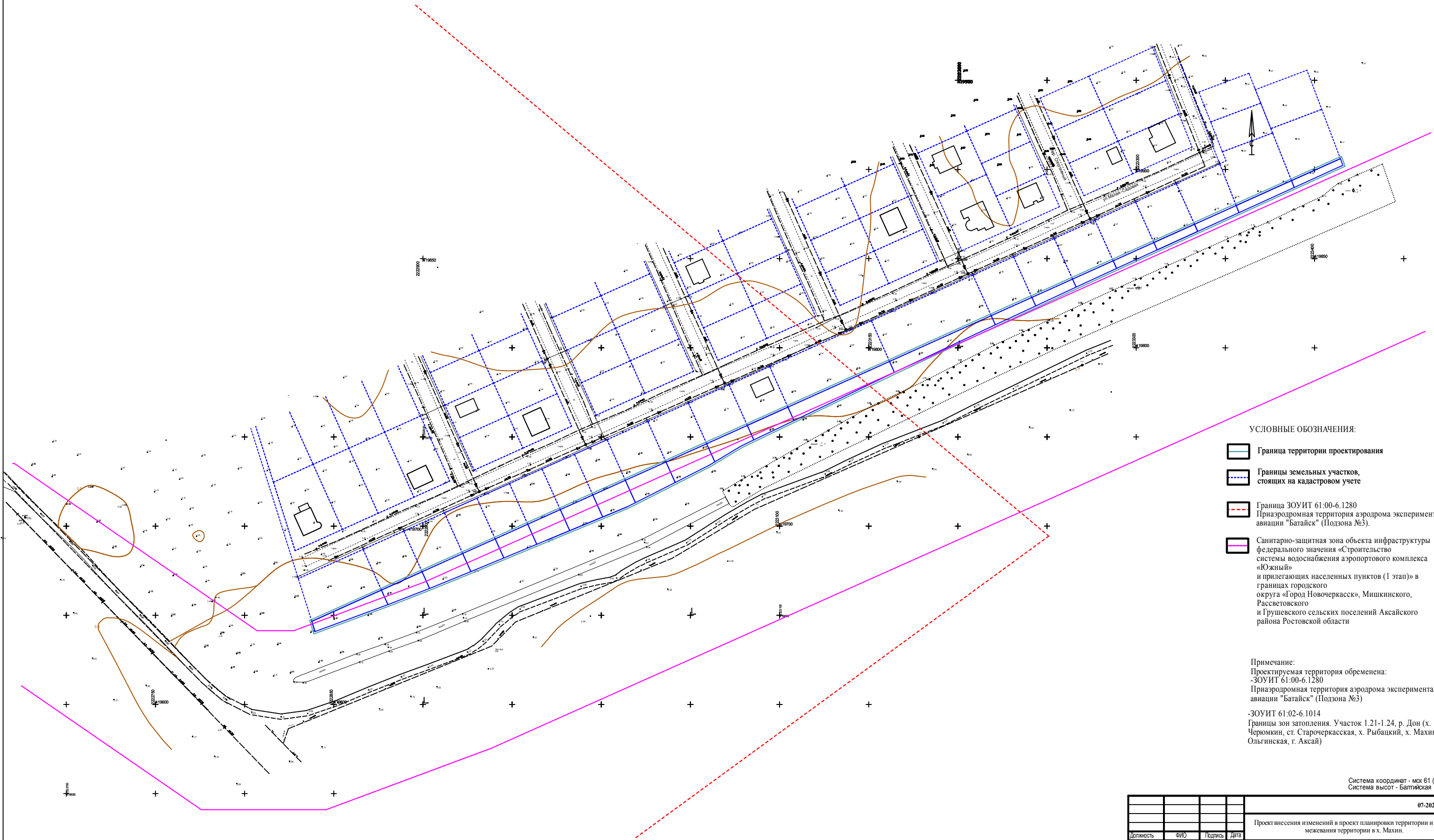
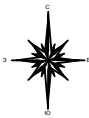
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Граница ЗОУИТ 61:00-6.1280 Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3).
- Санитарно-защитная зона объекта инфраструктуры федерального значения «Строительство системы водоснабжения аэропортового комплекса «Южный» и прилегающих населенных пунктов (1 этап)» в границах городского округа «Город Новочеркасск», Мишкинского, Рассветовского и Грушевского сельских поселений Аксайского района Ростовской области

Примечание:
Проектируемая территория обременена:
-ЗОУИТ 61:00-6.1280
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
-ЗОУИТ 61:02-6.1014
Границы зон затопления. Участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай)

Система координат - мск 61 (зона 2)
Система высот - Балтийская

				07-2022-III11		
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в х. Махин.		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		07.22		ПП	4
Вед. архитектор	Попов А.В.		07.22			4
Архитектор				Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Граница ЗОУИТ 61:00-6.1280 Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3).
- Санитарно-защитная зона объекта инфраструктуры федерального значения «Строительство системы водоснабжения аэропортового комплекса «Южный» и прилегающих населенных пунктов (1 этап)» в границах городского округа «Город Новочеркасск», Мишкинского, Рассветовского и Грушевского сельских поселений Аксайского района Ростовской области

Примечание:
Проектируемая территория обременена:
-ЗОУИТ 61:00-6.1280
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
-ЗОУИТ 61:02-6.1014
Границы зон затопления. Участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбачкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай)

Система координат - мск 61 (зона 2)
Система высот - Балтийская

				07-2022-III11			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в х. Махин.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
					ПП	4	4
					ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.		