

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок с
кадастровым номером 61:02:0050101:2584**

Проект планировки территории

Основная часть

585-2021-ПП1

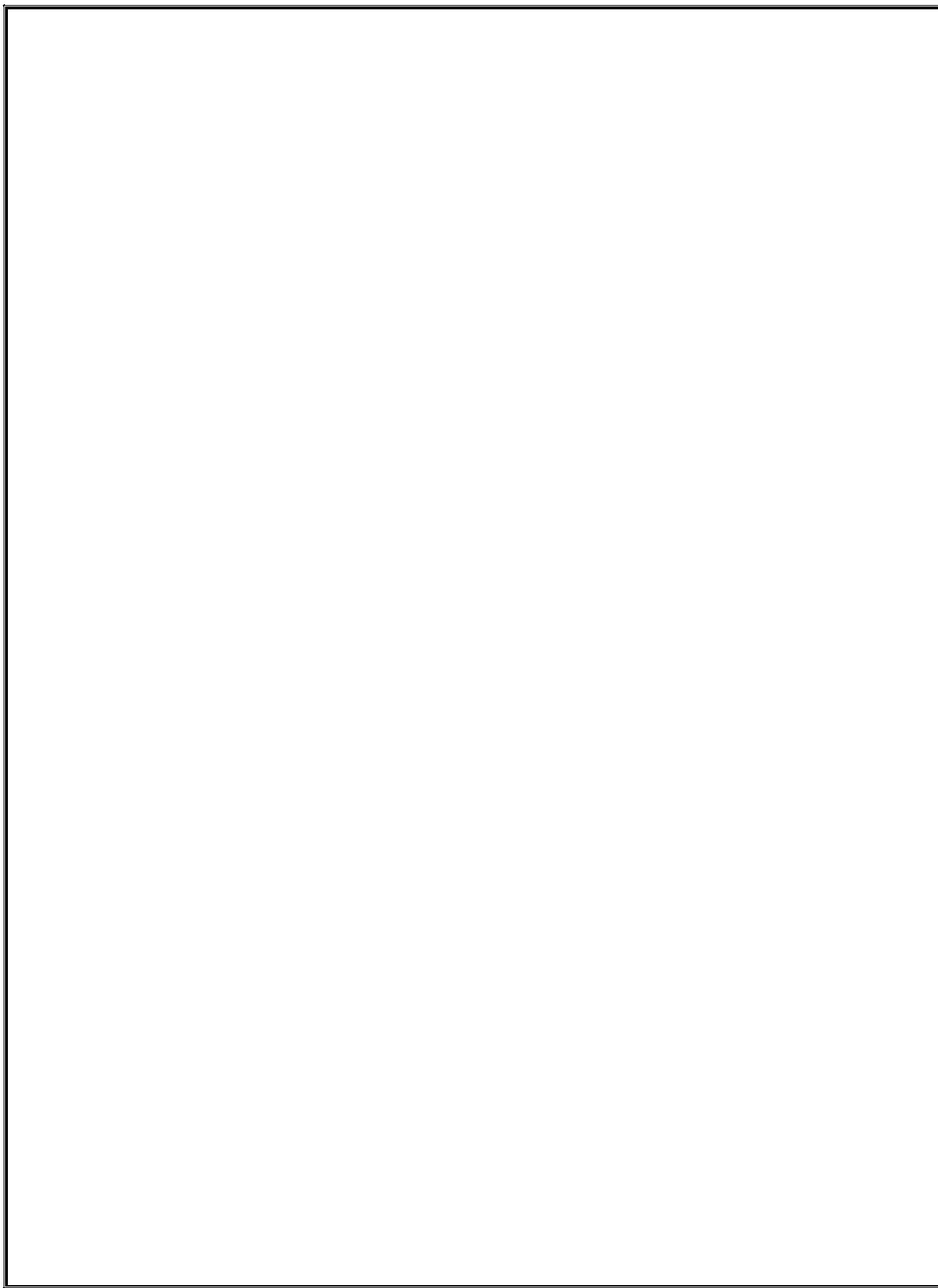
Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай

2021 г.



СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	585-2021-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	585-2021-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	585-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	585-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Прим.
1	585-2021-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	585-2021-П1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	585-2021-П1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Истоминского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории		
	4.1	Расчет численности населения и жилищного строительства		
	4.2	Обеспеченность населения объектами обслуживания		
	4.3	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	5	Инженерное обеспечение территории		

	6	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	585-2021-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 585 от 06.09.2021г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0050101:2584».

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- Генеральным планом Истоминского сельского поселения в редакции решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020г. № 533;
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрании депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616;
- Правилами землепользования и застройки Истоминского сельского поселения в редакции решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020г. № 534.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

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

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «ГеоСфера» в июне 2021 года в М 1:1000.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в юго-восточной части п. Дорожный Истоминского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера-запада и запада – ул. Южная;
- с юго-востока – земли муниципального образования «Истоминское сельское поселение»;
- с северо-восточной – граница населенного пункта поселок Дорожный.

Территория проектирования обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ61:00-6.1280 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)»;
- ЗОУИТ61:00-6.1282 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)»;
- вдоль юго-восточной границы участка ЗОУИТ61:02-6.185 «Охранная зона объекта воздушной линии электропередачи "ВЛ-10 кВ ВЛ-111 ПС АС-1", расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район».

В соответствии с действующим генеральным планом Истоминского сельского поселения участок проектирования расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Разработка проекта планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0050101:2584,

осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Истоминского сельского поселения участок расположен в территориальной зоне существующей жилой застройки.

Проектом планировки запроектированы элементы планировочной структуры: квартал под застройку индивидуальными жилыми домами, территория общего пользования (улично-дорожная сеть), в увязке с красными линиями территорий общего пользования существующей жилой застройки, в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Истоминского сельского поселения и в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Истоминского сельского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в п. Дорожный Истоминского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Климат Истоминского сельского поселения умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности.

Вторжения тропического воздуха обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры зимой.

Зима умеренно мягкая, обычно малоснежная, с частыми оттепелями, устанавливается в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, сырая и ветреная погода.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом температуры воздуха. Для затяжных весен характерны

неоднократные возвраты холодов. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15^oC (в начале мая). Лето теплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10^oC (середина октября) начинаются первые заморозки.

Термический режим.

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января 6,3^oC, самого теплого месяца – июля +22,7^oC. Максимум температур января – 35^oC, июля +39^oC. Среднегодовая температура 8,2^oC. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до -5,0^oC и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Наиболее теплый период со среднесуточной температурой 20,0^oC и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. Первые заморозки в среднем отмечаются в середине октября, последние – прекращаются к середине апреля. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Осадки.

Большая часть осадков выпадает за теплый период (300-350 мм или 73%), меньшая (200-225 мм или 23%) – в холодный период. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Характерной особенностью климата являются зимы, обуславливающие неустойчивый характер залегания снежного покрова. 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 103 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое - 18 см.

Среднегодовая сумма осадков составляет 445-474 мм за год. Коэффициент увлажнения = 0,42. Сумма активных температур = 3 233.

Выводы:

- климат сельского поселения умеренно континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым часто жарким сухим летом;
- по строительно-климатическому районированию, территория района относится к строительно-климатическому району IIIВ;
- на территории района отмечается обилие солнечного света и тепла;
- основной расход солнечного света приходится на испарение;
- территория поселения относится к зоне недостаточного увлажнения;
- наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления;
- холодный период отличается существенной частотой сильных ветров, общих и низовых метелей, гололёдно-изморозевых явлений, являясь весьма опасным с точки зрения перечисленных метеорологических явлений;
- для тёплого периода характерны конвективные явления, такие, как сильные дожди и ливни, шквалы и град.

Рельеф территории проектирования спокойный с общим понижением отметок в северо-восточной части участка.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Обеспечение социальными объектами планируется осуществлять за счет существующих и проектируемых объектов социального обслуживания с учетом нормативного радиуса обслуживания. Место расположения планируемых объектов социального и культурно-бытового обслуживания определено действующим генеральным планом.

В границах проектируемой территории запланирована индивидуальная жилая застройка, территории общего пользования – улично-дорожная сеть.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий проектируемой территории приведен в таблице №1.

Координаты точек красной линии №1

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	412119,89	2217533,02
2	412137,80	2217510,28
3	412459,51	2217812,57

Координаты точек красной линии №2

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	412148,50	2217499,03
2	412315,55	2217656,45

Координаты точек красной линии №3

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	412327,21	2217667,41
2	412363,60	2217701,71
3	412400,02	2217736,01
4	412418,24	2217753,15
5	412438,27	2217771,70

Очередность планируемого развития территории предусмотреть в два этапа.

Первый этап должен состоять из проектирования и строительства объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов индивидуальной жилой застройки и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Второй этап должен содержать этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки.

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 возможно разместить следующее количество участков с индивидуальными жилыми домами: 21.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке

возможно проживание $21 \times 3,5 = 74$ человек.

При норме жилищной обеспеченности в 30 кв.м/чел количество общей площади новых жилых домов составит ориентировочно $74 \times 30 = 2220$ кв.м.

4.2 ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Расположение объектов обслуживания для населения проектируемой территории определено утвержденным генеральным планом Истоминского сельского поселения в редакции решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020г. № 533. Объекты обслуживания населения запроектированы с учетом нормативной доступности и нормативными радиусами обслуживания.

Хозяйственное освоение проектируемой территории необходимо начать со строительства централизованных инженерных сетей, необходимых для функционирования проектируемой индивидуальной жилой застройки в границах проектируемого участка и строительства улично-дорожной сети.

4.3 СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Транспортное и пешеходное движение запроектировано в соответствии с улично-дорожной сетью действующего генерального плана Истоминского сельского поселения, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», правилами землепользования и застройки Истоминского сельского поселения и сложившейся улично-дорожной сетью района проектирования.

Улично-дорожная сеть проектируемой территории увязывается с ул. Южная и пер. Вишневый поселка Дорожный. Проезжая часть улиц запроектирована с двухсторонним движением транспорта. Пешеходная часть

улиц запроектирована шириной 2,0 метра с учетом возможности передвижения маломобильных групп населения (МГН).

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.

5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Подключение к инженерным сетям, необходимым для функционирования проектируемой индивидуальной жилой застройки в количестве 21 участка будет выполняться в соответствии с техническими условиями и письмами ресурсоснабжающих организаций:

- Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения № 00-01-8701 от 30.08.2021г., выданные ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»;

- Письмо АРЭС ПО «ЦЭС» филиала ПАО «Россети Юг» -

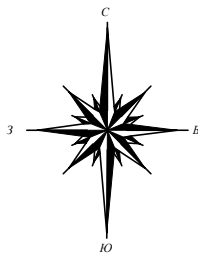
«Ростовэнерго» №323 от 23.08.2021г.;

- Письмо АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» № 2119/341 от 20.08.2021г.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021 год	Расчетный срок на 2023 год
Территория				
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,7414	1,7414
1.2.	Территория под жилую застройку	га	–	1,2381
1.3.	Территория под коммунальное обслуживание	га	–	-
1.4.	Территория для размещения объектов улично-дорожной сети	га	-	0,5033
Население				
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	0,074
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	42,5
Жилищный фонд				
3.1.	Норма жилой обеспеченности	кв. м/чел.	–	30

3.2.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	—	2,22
3.3.	Средняя этажность застройки	этаж	—	2



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки
- Красные линии проектируемые
- Границы участков согласно государственного кадастрового учета
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 1/ Номера характерных точек красной линии
- ЗУ1 Номера проектируемых участков для индивидуального жилищного строительства
- Доступность площадок под мусорные контейнеры (минимальное расстояние до жилого дома 20 метров, максимальная удаленность от дома 100 метров)
- Площадка под мусорные контейнеры (площадка должна вмещать от 3 до 5 контейнеров для мусора)
- ЗОУИТ61:02-6.185 Охранная зона объекта воздушной линии электропередачи "ВЛ-10 кВ ВЛ-111 ПС АС-1", расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район
- Элементы планировочной структуры
- Планируемые кварталы индивидуальной жилой застройки
- Улично-дорожная сеть

Система координат - мск 61. Зона 2
Система высот - Балтийская

				585-2021-ПП11			
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0050101:2584			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т. Г.		11.21		ПП	1	1
Выполнил	Москалец К. А.		11.21	Чертеж планировки территории.	ООО "Архитектура и градостроительство"		