

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0600011:596**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

Основная часть

131-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай
2022 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	131-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	131-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	131-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	131-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Прим.
1	131-ПП1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	131-ПП1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	131-ПП1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Мишкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	5	Красные линии		
	6	Очередность планируемого развития территории		
	7	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	131-ПП1	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории (далее – проект) 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 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 разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в 2021 г. ООО "ГеоСфера" в М 1:500.

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

Территория, охватываемая проектом, расположена в центральной части поселка Опытный Мишкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области. Общая площадь территории, определяемой границей проекта, составляет 2,4 га.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – улица Западная п. Опытный;
- с юга – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600011:1240;
- с востока – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600011:1646;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600011:1239.

Проектируемая территория расположена полностью в границах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены).

В границах проектируемой территории планируется образовать 2 квартала для развития индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с действующим генеральным планом Мишкинского сельского поселения, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 28.12.2022 № 118, территория проектирования расположена в черте населенного пункта п. Опытный Аксайского района Ростовской области, в границах функциональной зоны застройки индивидуальными

жилыми домами. Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.

Основная связь рассматриваемой территории с п. Опытный осуществляется за счет существующих улиц местного значения согласно действующему генеральному плану Мишкинского сельского поселения.

Таким образом, разработка проекта осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана Мишкинского сельского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические характеристики приведены согласно СП 131.13330.2020 по ближайшему нормируемому населенному пункту г. Ростов-на-Дону, расположенному в непосредственной близости от п. Опытный Аксайского района.

Климат континентальный, несколько смягченный близостью Азовского и Черного морей.

Температура воздуха имеет резко выраженный годовой ход. Зима неустойчивая, с частыми оттепелями, устанавливается в конце ноября. Весна наступает в первой декаде апреля, в это время прогревание воздуха идет очень быстро и устойчиво переходит через 5°C. Лето устанавливается в первой половине мая, когда средняя суточная температура устойчиво переходит через 15°C. Средняя продолжительность безморозного периода 190 дней.

Среднегодовое количество осадков составляет 488 494 мм, из них на летний период приходится 180 300 мм. Средний покров снега 20 см.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов в районе изысканий достигает 0,7 1,0 м.

В холодное время года преобладают восточные ветра, в теплое западные и северо-западные. Восточные ветра в летнее время имеют суховейный характер, а западные приносят более влажный и холодный воздух. Наибольшая скорость ветра до 15 м/сек, наблюдается в холодное время года при восточных направлениях.

Упругость водяного пара, содержащегося в воздухе, зависит от температуры воздуха.

Наименьших значений она достигает зимой (4 5 мб). Наибольших летом (15 16 мб). Абсолютная влажность имеет годовой ход, соответствующий параллельному ходу температуры. Относительная влажность воздуха г. Ростове на Дону высокая. Среднегодовая влажность составляет 72 73%. Наиболее часто в атмосферном давлении города повторяется градация от 1000 до 1013 мб, с максимумом в конце весны и начале осени (84 82%).

По многолетним данным на описываемой территории туманы отмечаются большой устойчивостью и повторяемостью в течение всего года. Образование тумана в большинстве случаев связано с адвекцией (адвективные, адвективно радиационные туманы). Оптимальные условия для туманообразования лежат в пределах скорости ветра от 1 5 до 6 10 м/сек.

С наступлением теплого периода отмечается развитие грозовой деятельности. Грозы начинаются в основном в апреле и заканчиваются в октябре. Грозовой период составляет 7 месяцев. Общее количество дней в году за многолетний период достигает 24 27 дней, с наибольшим количеством в июне и июле (6 8 дней).

Ветровой район III.

Снеговой район II.

Гололёдный район III.

Участок работ расположен в IV дорожно климатической зоне.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Согласно Правилам землепользования и застройки Мишкинского сельского поселения, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 28.12.2022 № 119, выделяемые элементы планировочной структуры расположены в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1/14), в которой обеспечиваются правовые условия развития существующих жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, квартирных жилых домов и объектов малого предпринимательства для оказания минимально разрешенного набора услуг местного значения.

В границах проектируемой территории запланирована застройка объектами, характерными для вида разрешенного использования земельных участков «Для

индивидуального жилищного строительства».

Для создания наиболее благоприятной среды для жизнедеятельности населения в границах проектируемой территории общего пользования предусматривается размещение объектов, характерных для вида разрешенного использования «Благоустройство территории».

5. КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Проектом планировки предусмотрено установление красных линий.

Установление красных линий осуществлялось с учетом пропускной способности улиц, интенсивности пешеходного движения, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов улично-дорожной сети (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Красные линии отделяют территорию, предназначенную для застройки, от улично-дорожной сети и территории общего пользования.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий проектируемой территории приведен в системе координат МСК-61 (зона 2) в таблице № 1.

Таблица № 1

Условный номер квартала /красной линии	№ точки	Координаты точек красной линии	
		X	Y
KB1	1	431799.1208	2223547.9973
	2	431890.46	2223608.3939
	3	431872.6682	2223634.9925
	4	431781.3325	2223574.5981
	1	431799.1208	2223547.9973
KB2	1	431752.201	2223644.0499
	2	431831.5252	2223696.502
	3	431867.1115	2223643.3067

	4	431775.7724	2223582.91
	5	431748.1944	2223624.1343
	6	431750.2794	2223634.4985
	1	431752.201	2223644.0499
КЛ1	1	431807.399	2223535.4884
	2	431898.7337	2223595.8821
КЛ2	1	431907.0982	2223610.4994
	2	431885.9847	2223642.066
	3	431933.48	2223672.49
КЛ3	1	431839.8382	2223711.0594
	2	431866.8195	2223670.7198
	3	431876.25	2223676.8
	4	431920.24	2223704.0
КЛ4	1	431731.6303	2223649.1945
	2	431823.342	2223709.0471
КЛ5	1	431790.5289	2223533.8744
	2	431723.0991	2223634.6702

6. ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

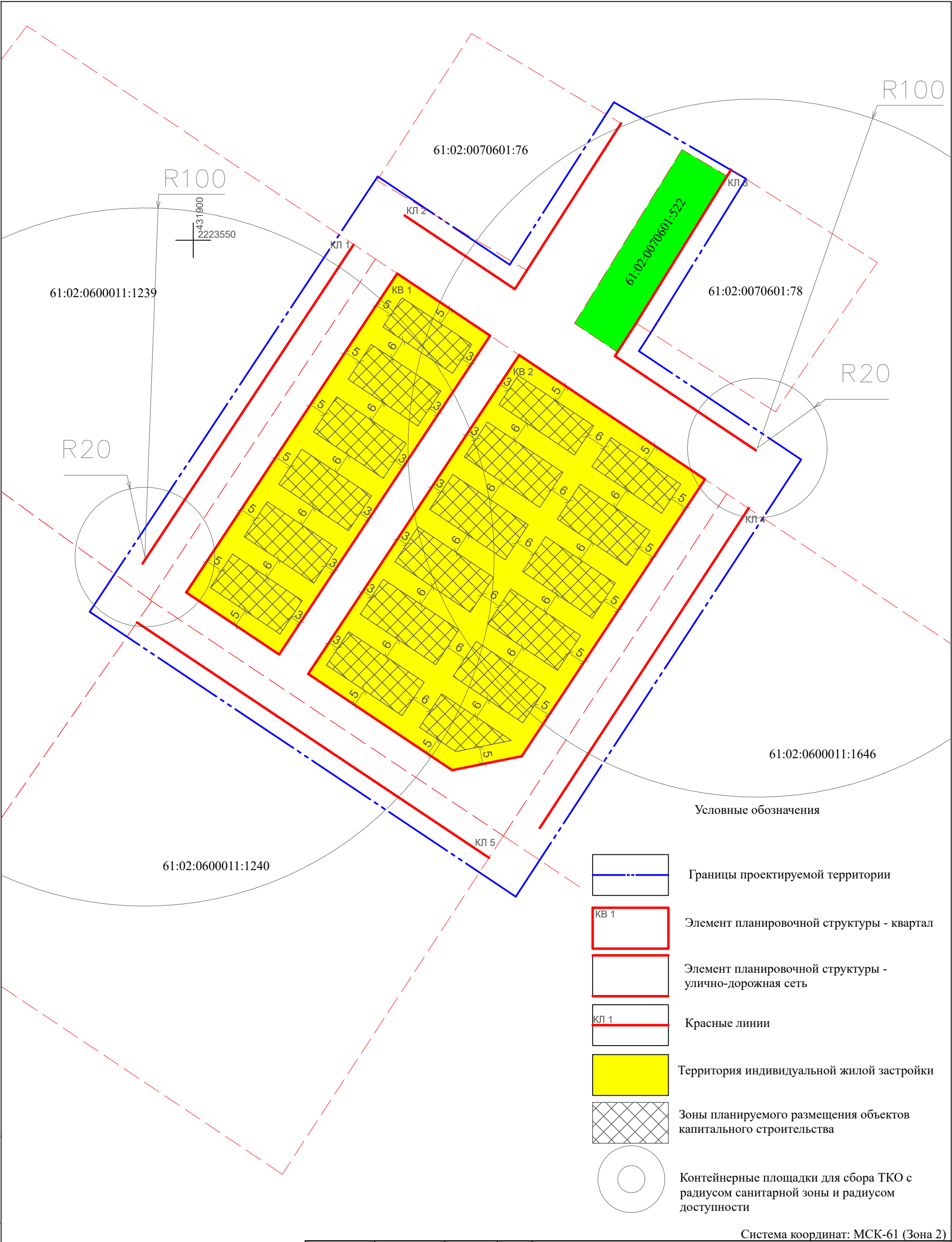
Очередность планируемого развития территории предусмотрена в 2 очереди:

1. Строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры и устройства улично-дорожной сети, необходимые для функционирования объектов капитального строительства в границах проектируемой территории;
2. Освоение территории земельных участков (строительство объектов капитального строительства).

7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1. Территория				
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,4	2,4
1.2.	Территория под объекты, характерные для вида разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства»	га	-	1,04
1.3.	Территория общего пользования	га	—	1,3
2. Население				
2.1.	Численность населения	чел.	-	54
3. Жилищный фонд				
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м	-	4,16
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	2
4. Объекты социального и культурно-бытового назначения				
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест	-	2
4.2.	Общеобразовательные учреждения	мест	-	7
4.3.	Объекты здравоохранения	посещения в смену	-	3

Подп. и дата	Взам. инв. №



Система координат: МСК-61 (Зона 2)			
Должность	ФИО	Подпись	Дата
Директор	Войнова Т.Г.		12.2022
Архитектор	Мазина М.А.		12.2022
Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600011:596			
Проект планировки территории.		Стадия	Лист
Основная часть			Листов
		1	1
Чертеж планировки территории		ООО "Архитектура и градостроительство"	
М 1:1000		г. Аксай	
		2022 г.	