

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории
промышленной зоны, расположенной в Щепкинском
сельском поселении между садоводческим товариществом
«Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения
«Северный обход г. Ростова-на-Дону»

Проект планировки территории.

Основная часть

134-2023-ПП1

Том 1

Директор

Войнова Т.Г.

Архитектор

Гришина Е.А.

г. Аксай
2024 г.

Проект внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны, расположенной в Щепкинского сельском поселении между садоводческим товариществом «Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	134-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	134-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны, расположенной в Щепкинского сельском поселении между садоводческим товариществом «Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	134-2023-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	134-2023-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	134-2023-ПП1.ПЗ	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	Положение о характеристиках планируемого развития территории и положение об очередности планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	71-2023-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории, М 1:2500		
	2	Чертеж планировки территории, М 1:2000		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ и с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для изменения границ элемента планировочной структуры – промышленной зоны, установления границ зон планируемого размещения (реконструкции) объектов капитального строительства (складов), определения характеристик планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «ГеоСфера» в октябре 2023 года в М 1:1000 и представленной на бумажном и электронном носителе.

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

Изменяемый элемент планировочной структуры расположен в Щепкинском сельском поселении Аксайского района Ростовской области между садоводческим товариществом «Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону» и обременен следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону «Северный» (Подзона №6);
- в границах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) (подзоны не установлены);
- в границах полосы воздушных подходов аэродрома Ростов-на-Дону (Платов);
- частично в границах придорожной полосы автомобильной дороги «Северный обход г. Ростова-на-Дону»;
- частично в границах придорожной полосы автомобильной дороги «г. Ростов-на-Дону - сл. Родионово-Несветайская- г. Новошахтинск»;
- охранными зонами существующих инженерных коммуникаций.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические характеристики приведены согласно СП 131.13330.2012 по ближайшему нормируемому населенному пункту - г. Ростов-на-Дону.

Климатическая характеристика района приводится по МС Ростов-на Дону, выводные данные по которой опубликованы в СП 131.13330.2012.

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. Климатические параметры холодного и теплого периодов года приведены в соответствии с СП 131.13330.2012.

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.

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 (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №3) – III.

Снеговой район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №1) – II.

Проект внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны, расположенной в Щепкинском сельском поселении между садоводческим товариществом «Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»

Гололёдный район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №4) – III.

Участок работ расположен в IV дорожно-климатической зоне согласно СП 34.13330.2012, приложение Б.

4. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

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

В проекте внесения изменений в проект планировки территории отображены установленные ранее красные линии:

- красные линии, установленные проектом планировки и межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:3107, утвержденным постановлением Администрации Щепкинского сельского поселения № 457 от 02.10.2014 года;

- красные линии, установленные проектом планировки и проектом межевания территории размещения линейного объекта «Реконструкция автомобильных дорог общего пользования регионального значения «Магистраль «Дон» - пос. Щепкин - г. Ростов-на-Дону на участке км 4 + 700 -км 8 + 700, «Северный обход г.Ростова-на-Дону» на участке х. Щепкин - а/д «г. Ростов-на-Дону -сл. Родионово-Несветайская -г. Новошахтинск» с подъездом к а/д «г. Ростов-на-Дону -ц.у. КСП «Темерницкое» в Аксайском и Мясниковском районах», утвержденным Постановлением Правительства Ростовской области № 769 от 05.11.2019 года;

- красные линии, установленные проектом внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:11036, утвержденным постановлением Администрации Аксайского района от 16.08.2022 № 776;

- красные линии, установленные проектом планировки прибрежных территорий р. Темерник, расположенных в г. Ростове на Дону, Мясниковском и Аксайском районах Ростовской области (от истока р. Темерник, расположенного восточнее с. Большие Салы

Проект внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны, расположенной в Щепкинского сельском поселении между садоводческим товариществом «Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»

Мясниковского района, до впадения в р. Дон) (1 этап), утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 26.10.2018 № 673.

Согласно действующей редакции Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утвержденной Решением Собрании депутатов Аксайского района от 17.11.2023 № 206, изменяемый элемент планировочной структуры расположен в границах территориальной зоны П-1/24 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности).

Зона П-1/24 выделена в целях обеспечения комплексного и устойчивого развития территории сельского поселения с учетом решений генерального плана и правовых условий формирования предприятий и производств в границах территориальной зоны с санитарно-защитной зоной не более 50 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Санитарно-защитные зоны объектов, размещаемых в данной территориальной зоне, не должны выходить за пределы границ территориальной зоны.

Ниже в таблице приведена выписка из градостроительного регламента территориальной зоны П-1/24 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности) и вида разрешенного использования земельного участка «Склады».

Код	Виды использования земельных участков	Виды объектов	Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется.

Проект внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны, расположенной в Щепкинского сельском поселении между садоводческим товариществом «Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»

		запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
--	--	---	--

Положение об очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

Для достижения устойчивого развития изменяемой промышленной зоны предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции существующих объектов, отраженные в табличной форме ниже.

1-я очередь	
Этапы	Описание развития территории
1 этап	Изменение категории земель
2 этап	Изменение вида разрешенного использования для земельного

Проект внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны, расположенной в Щепкинского сельском поселении между садоводческим товариществом «Сигнал» и автомобильной дорогой регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»

	участка
3 этап	Разработка проектной документации для строительства, реконструкции существующих объектов
2-я очередь	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, реконструкция существующих объектов строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Данным проектом не выделяются элементы планировочной структуры улично-дорожной сети, автомобильных дорог. Движение транспорта и пешеходов осуществляется по существующей улично-дорожной сети.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1.	Площадь элемента планировочной структуры – промышленная зона	га	12,5123	37,7489

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Сущ.

План.
- Граница элемента планировочной структуры - промышленная зона
- Граница элемента планировочной структуры - территория общего пользования
- Граница элемента планировочной структуры - территория, предназначенная для размещения линейного объекта
- Красные линии
- Граница зоны планируемого размещения (реконструкции) объектов капитального строительства (склады)

				Система координат: МСК-61 (Зона 2)			
				134-2023-ППП1			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны, расположенной в Щепкинском сельском поселении между садоводческим товариществом "Сигнал" и автомобильной дорогой регионального значения "Северный обход г. Ростова-на-Дону"			
Директор	Войнова Т.Г.		01.2024				
Разработал	Гришина Е.А.		01.2024	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
						2	2
				Чертеж планировки территории М 1:2000			