

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания территории, в
состав которой входит земельный участок с кадастровым номером
61:02:0600015:7804

Проект планировки территории.

Материалы по обоснованию

317-2024-ПП2

Том 2

Директор

Войнова Т.Г.

Специалист

Гевало И.А.

г. Аксай
2024 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	317-2024-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть	
2	317-2024-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
3	317-2024-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть	
4	317-2024-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	317-2024-ПП2.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	1	-
2	317-2024-ПП2.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2	2	-
3	317-2024-ПП2.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Обоснование определения мест планируемого размещения объектов капитального строительства	4	-
	2	Перечень мероприятий по защите территории от затопления	5	-
	3	Обоснование выбранного поперечного профиля улично- дорожной сети	7	-
	4	Обоснование отсутствия схемы границ территорий объектов культурного наследия	8	-
4	317-2024-ПП2.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Фрагмент карты планировочной структуры территории Ольгинского сельского поселения	-	Приведен на отдельных листах

	2	Инженерно-топографический план	-	Приведен на отдельном листе
	3	Схема организации улично-дорожной сети	-	Приведена на отдельных листах
	4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	-	Приведена на отдельном листе
	5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	-	Приведена на отдельном листе
	6	Схема вертикальной планировки	-	Приведена на отдельных листах

1. Обоснование определения мест планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определяются проектом планировки территории в соответствии с предельными параметрами, установленными градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения.

Так предусмотрены следующие минимальные отступы: для размещения индивидуальных жилых домов, магазина от красной линии улиц - 5 метров, от границ соседнего земельного участка - 3 метра.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом минимального расстояния от мест размещения объектов накопления твердых коммунальных отходов до жилых зданий.

Для здания дошкольной образовательной организации градостроительным регламентом минимальные отступы от границ соседнего земельного участка не нормируются. При этом границы земельного участка для размещения здания дошкольной образовательной организации определены с учетом требований, утвержденных в составе свода правил СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования» (пункт 6.1.6):

- до соседних зданий и сооружений - 12 метров;
- до линий градостроительного регулирования («красных линий») улиц - 10 метров.

При определении мест планируемого размещения объектов капитального строительства учитывается наличие вновь возводимых воздушных линий электропередачи классом напряжения 0,4 кВ в составе планируемой улично-дорожной сети. Так расстояние от крайних проводов до земельных участков, на которых будут располагаться жилые здания, составляет 2 метра, что соответствует ширине охранной зоны воздушных линий электропередачи номинальным классом

напряжения до 1 кВ в соответствии с правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

При этом в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600015:7804 проходит существующая линия электропередачи классом напряжения 10 кВ, расстояние от которой до приусадебных земельных участков составляет 4,8 метра. В соответствии с пунктом 2.5.217 правил устройства электроустановок для воздушных линий электропередачи классом напряжения до 20 кВ расстояние по горизонтали от крайних проводов до границ приусадебных земельных участков допускается принимать до двух метров.

По результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных в июле 2024 года, техногенные условия земельного участка оцениваются как удовлетворительные, специфические грунты отсутствуют, проявления опасных инженерно-геологических процессов (эрозия, оползни, вымывание горных пород с образованием пустот, проседание грунтовой толщи и образование воронок) способные негативно повлиять на устойчивость поверхностных и глубинных грунтовых массивов территории не обнаружены.

В связи с этим дополнительное уточнение мест планируемого размещения объектов капитального строительства, связанное с наличием нестабильных участков грунта, не требуется.

2. Перечень мероприятий по защите территории от затопления

Согласно документам территориального планирования муниципального образования «Аксайский район» проектируемая территория полностью расположена в границах зоны затопления (участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай)). Сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории также содержится в

реестре границ Единого государственного реестра недвижимости (реестровый номер 61:02-6.1014).

Согласно результатам инженерно-геологических изысканий, в пределах территории наблюдается подтопление с прогнозируемым максимальным подъемом грунтовых вод на глубинах 0,3-0,7 метров в результате сезонных колебаний. Согласно выводам, сделанным на основе исследования территории, может произойти подтопление фундаментов, выход грунтовых вод на дневную поверхность.

При этом в соответствии с результатами инженерно-гидрометеорологических изысканий подъем уровня воды в результате полного затопления после изменения естественного стока реки Дон в последний раз наблюдался в 1994 году.

В связи с полученными данными в составе мероприятий по защите территории от затопления предусмотреть:

- вертикальная планировка и отвод поверхностных вод с улиц и участков жилых и общественных зданий;
- устройство свайных фундаментов, высокого цоколя, либо иных инженерных решений, применяемых при проектировании конкретного объекта капитального строительства;
- засыпка ям, канав, понижений;
- гидроизоляция фундаментов строящихся зданий в целях предотвращения проникновения влаги в подземные и заглубительные помещения.

По результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий при проектировании строительства зданий и сооружений на земельных участках в целях инженерной защиты зданий и сооружений от подтопления рекомендуется принимать во внимание отметки уровней воды, рассчитанных для периода зарегулированного стока, и предусмотреть поднятие уровня участка до максимальных расчетных значений 10% обеспеченности за период половодья до отметки в 2,11 м БС. А также,

при необходимости, предусмотреть дополнительные меры по инженерной защите, такие как, столбчатый фундамент, высокий цоколь и так далее.

3. Обоснование выбранных поперечных профилей улично-дорожной сети

В рамках планирования улично-дорожной сети жилой застройки выбрано два поперечных профиля:

1) улица шириной 15 метров, включающая два пешеходных тротуара, два коммуникационных коридора и проезжую часть шириной 6 метров;

2) улица шириной 16,8 метров, включающая два пешеходных перехода, один коммуникационный коридор, полосу озеленения и проезжую часть улицы шириной 6 метров.

В составе планируемой улично-дорожной сети применяется преимущественно первый вариант. Коммуникационные коридоры (шириной по 2,5 метра каждый) будут использоваться для прокладки подземных коммуникаций (распределительные газопроводы, водопроводы). Расстояние между газопроводом среднего давления и водопроводом должно быть не менее 1 метра в соответствии с приложением В свода правил СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы». Опоры воздушных линий электропередачи размещаются на расстоянии 2,5 метра от края проезжей части улицы, что не противоречит пункту 2.5.214 правил устройства электроустановок. Ширина проезжей части улицы составляет 6 метров и включает две полосы движения по 3 метра каждая, что соответствует расчетным параметрам основной улице в жилой застройке, установленными местными нормативами градостроительного проектирования Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, утвержденными Решением Собрании депутатов Ольгинского сельского поселения от 27.05.2016 № 151.

Второй вариант поперечного профиля выбран с учетом расположения существующей воздушной линии электропередачи, проходящей от западной до

восточной границы земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600015:7804. Коммуникационный коридор шириной 4,8 метра выделяется в целях обеспечения дополнительного пространства для прокладки отдельных инженерных сетей (при необходимости), а также соблюдения минимального расстояния от опоры ЛЭП до проезжей части улицы, которое составляет 2 метра.

Выбранные поперечные профили планируемой улично-дорожной сети отображены в графической части настоящих материалов.

4. Обоснование отсутствия схемы границ территорий объектов культурного наследия

Согласно письму комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 31.07.2024 № 20/1-4841 на территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804, объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют. Вышеуказанный земельный участок расположен вне защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

На основании вышеизложенного разработка схемы границ территорий объектов культурного наследия в составе материалов по обоснованию настоящего проекта планировки территории не требуется.

При этом в связи с отсутствием информации о наличии или отсутствии на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600015:7804 объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, при планировании на данном земельном участке земляных работ, связанных с размещением ранее

запроектированных объектов капитального строительства, необходимо проведение историко-культурной экспертизы.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы элементов планировочной структуры

- Планируемая территория общего пользования
- Планируемые кварталы
- Планируемая улично-дорожная сеть



					317-2024-ПП2.ГЧ-1			
					Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		1:5000	1	2
Разраб.		Гевало И.А.		09.24				
Пров.		Войнова Т.Г.		09.24				
					Фрагмент карты планировочной структуры территории Ольгинского сельского поселения	ООО "Архитектура и градостроительство"		

существующий

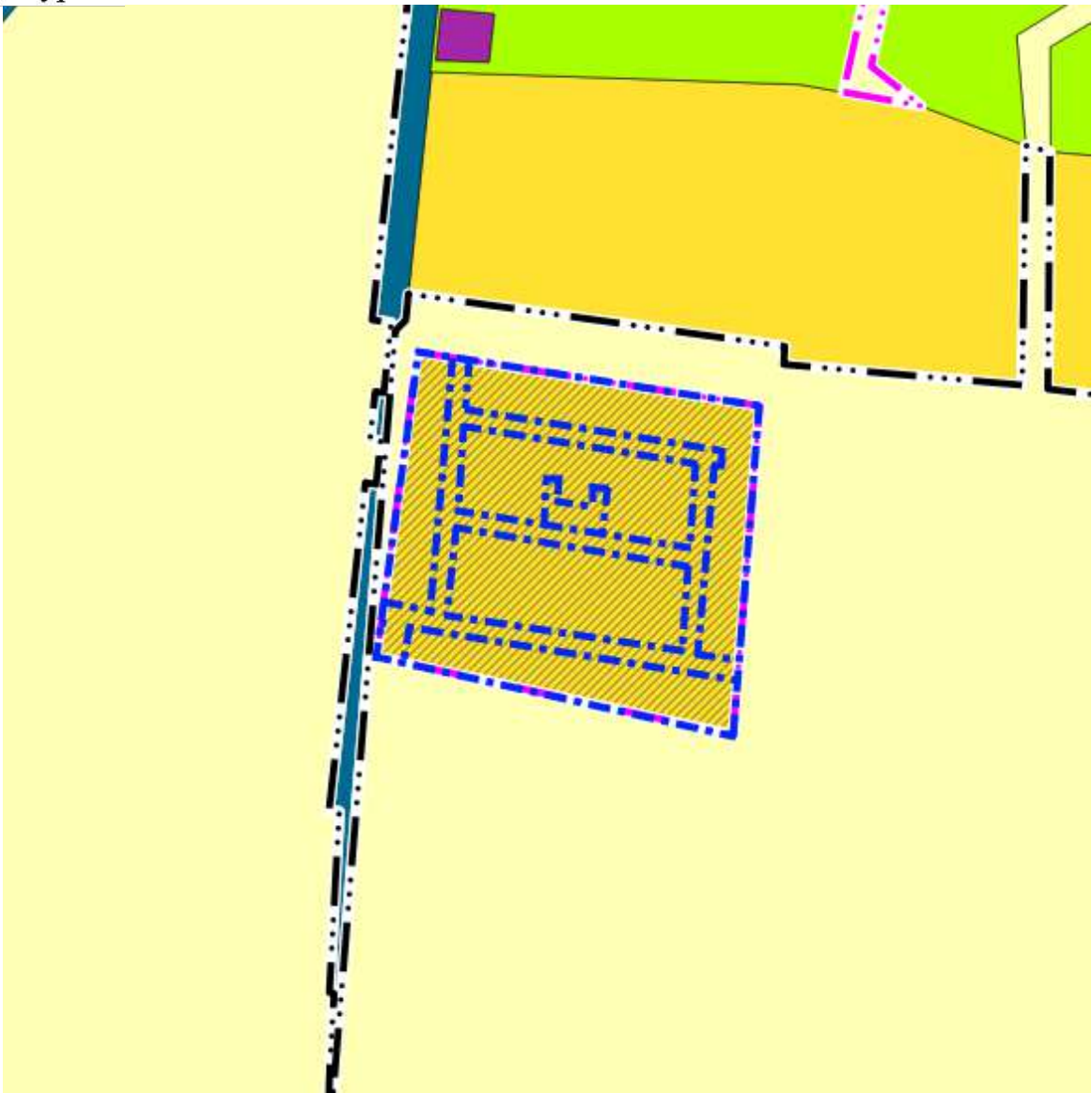
планируемый

Функциональные зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Элементы планировочной структуры

Границы элементов планировочной структуры



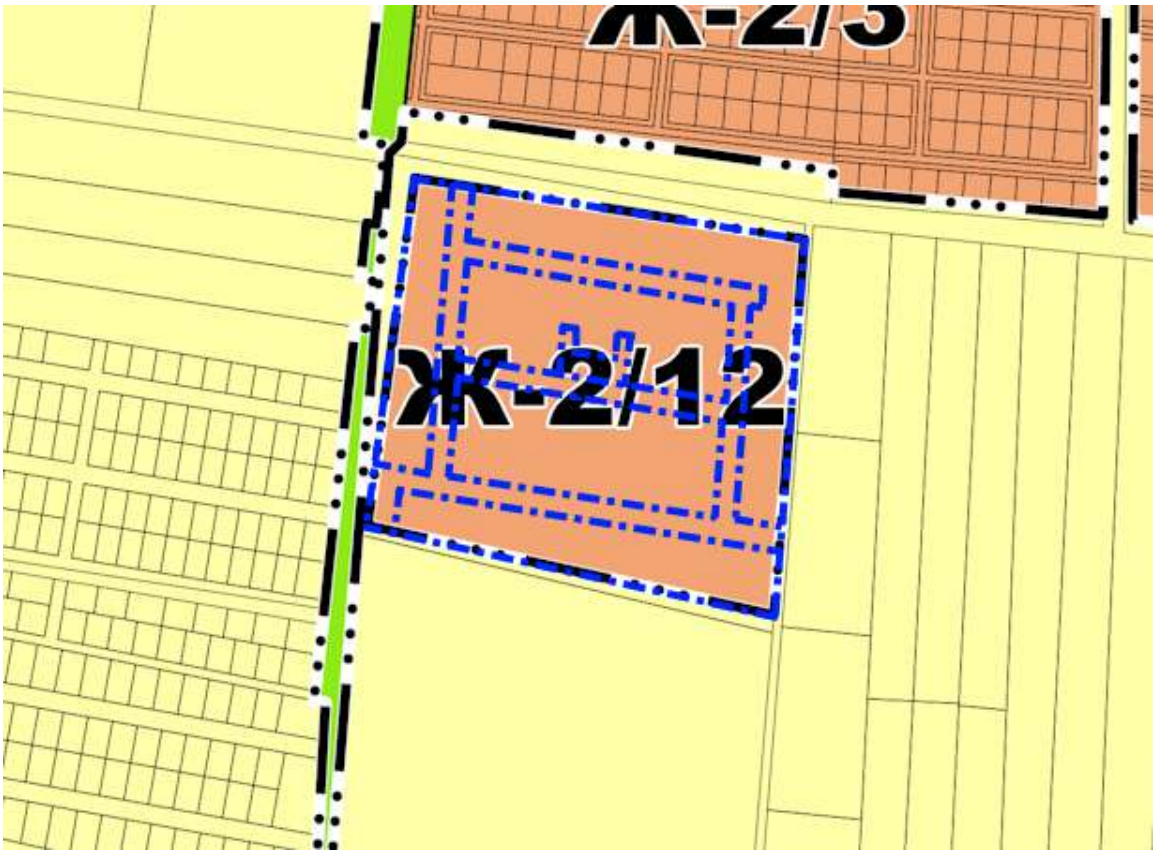
Фрагмент карты функциональных зон из состава генерального плана Ольгинского сельского поселения

Жилые зоны

Ж-2/1; Ж-2/2; Ж-2/3; Ж-2/4; Ж-2/5; Ж-2/8;
Ж-2/9; Ж-2/10; Ж-2/11; Ж-2/12. Зона развития жилой застройки

Элементы планировочной структуры

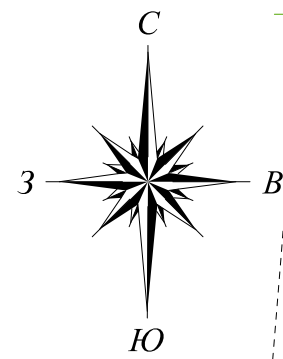
Границы элементов планировочной структуры



Фрагмент карты градостроительного зонирования из состава правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения

					317-2024-ПП2.ГЧ-1			
					Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			2	2
Разраб.		Гевало И.А.		09.24				
Пров.		Войнова Т.Г.		09.24				
					Фрагмент карты планировочной структуры территории Ольгинского сельского поселения	ООО "Архитектура и градостроительство"		

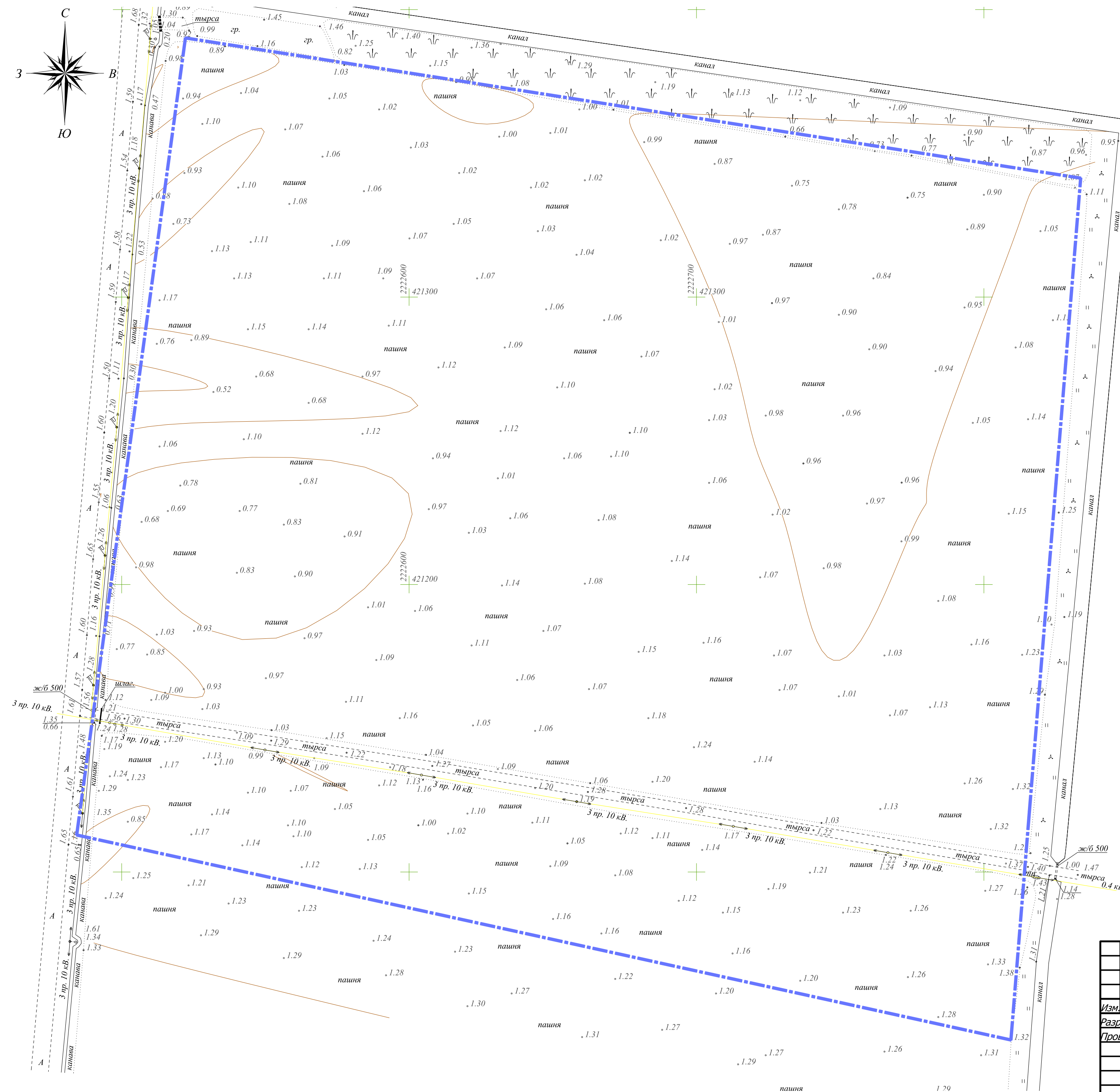
ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН



Условные обозначения



Граница проектирования



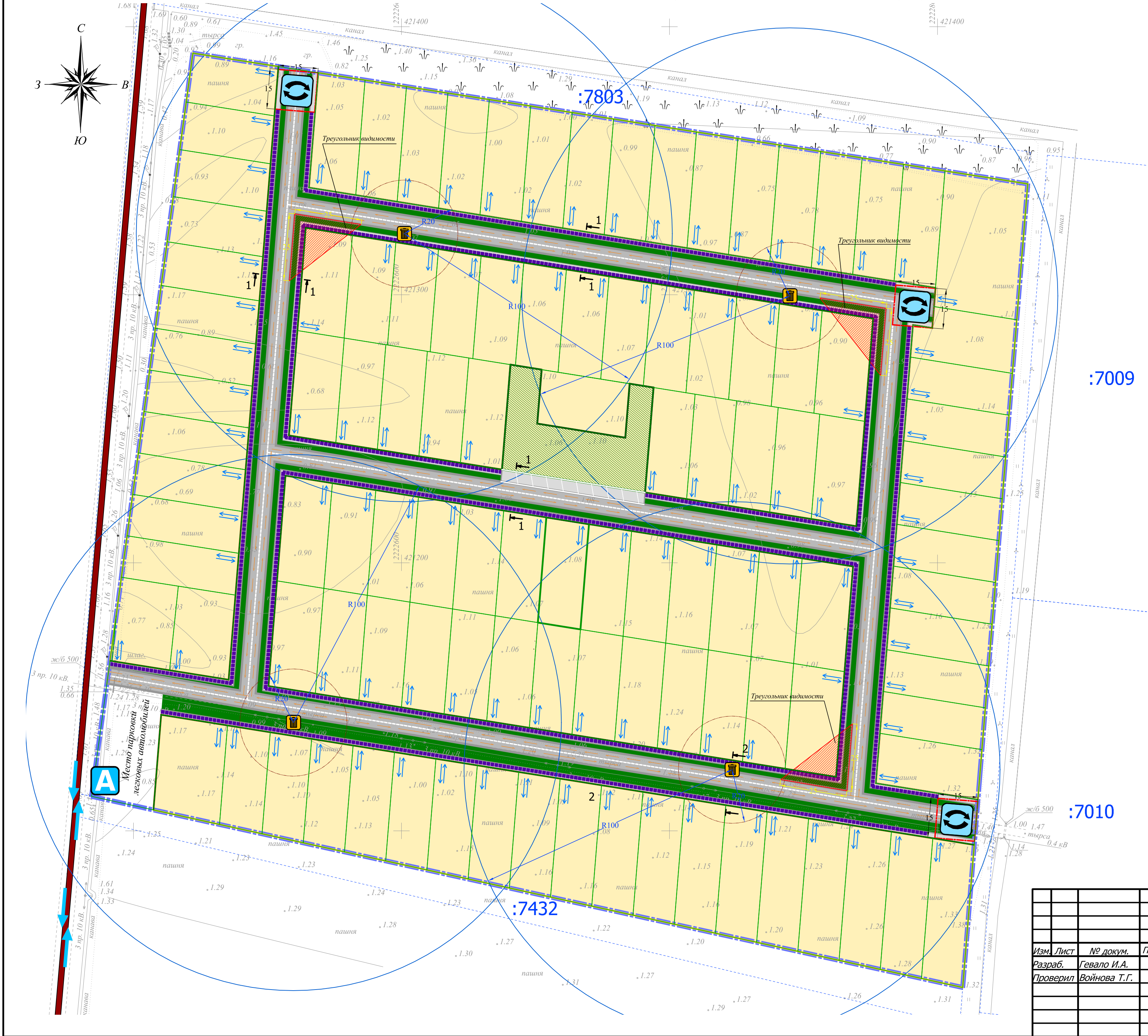
ПРИМЕЧАНИЕ.

План составлен на основе топографической съемки, выполненной обществом с ограниченной ответственностью "Архитектура и градостроительство" в сентябре 2024 года.

						317-2024-ППЗ.ГЧ-2			
						Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			1:1000		1
Разраб.		Гевало И.А.		09.24					
Проверил		Войнова Т.Г.		09.24					
						Инженерно-топографический план	ООО "Архитектура и градостроительство"		

Формат А2

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ



Условные обозначения

- Граница проектирования
- Кадастровые границы земельных участков согласно сведениям из ЕГРН, кадастровые номера земельных участков
- Направление выезда/въезда на земельные участки (обозначены условно)
- Направление движения легкового транспорта
- Направление движения общественного транспорта
- Движение пешеходов вдоль тротуаров

Элементы планировочной структуры

- Планируемая территория общего пользования (благоустройство территории)
- Планируемая улично-дорожная сеть, включающая проезжую часть (автомобильные дороги местного значения IV категории), пешеходные тротуары, коммуникационные коридоры
- Планируемые кварталы

Объекты транспортной инфраструктуры

- Автомобильная дорога общего пользования местного значения (существующая)
- Остановочный пункт наземного пассажирского транспорта общего пользования (планируемый)

Элементы улично-дорожной сети

- Разворотная площадка, размеры площадки

Красные линии

- Устанавливаемые красные линии

Образующие земельные участки

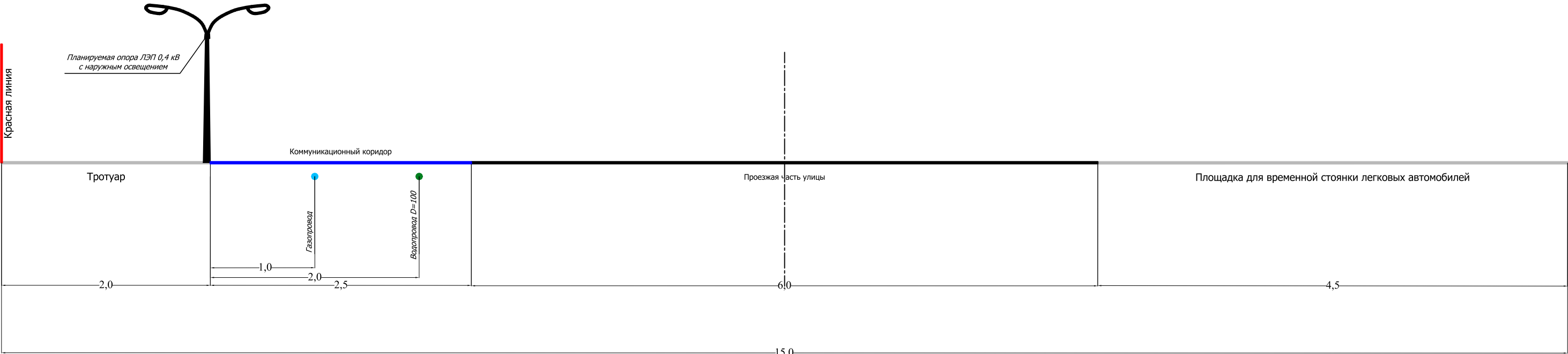
- Граница образуемого земельного участка

Объекты накопления ТКО, зоны покрытия

- Объекты накопления твердых коммунальных отходов
- Минимальные расстояния до площадок накопления ТКО
- Зона доступности площадок накопления ТКО

				317-2024-ПП2.ГЧ-3		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Масштаб	Лист
Разраб.	Гевало И.А.			09.24	1:1000	1
Проверил	Войнова Т.Г.			09.24		3
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804		
				Схема организации улично-дорожной сети		
				ООО "Архитектура и градостроительство"		
				Формат А2		

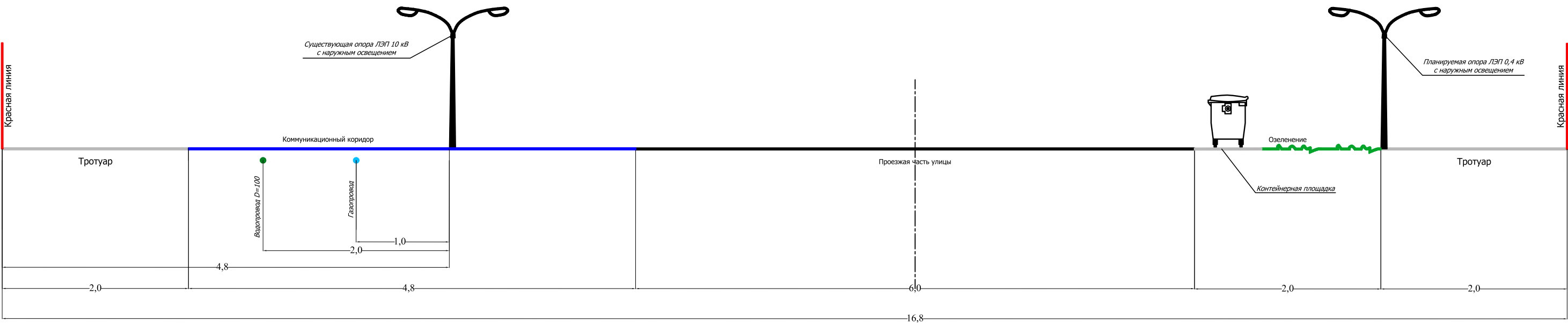
ПОПЕРЕЧНЫЙ ПРОФИЛЬ УЛИЦЫ
(типовой, 1-1)
Проектируемый



					317-2024-ПП2.ГЧ-3			
					Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			2	3
Разраб.		Гевало И.А.		09.24				
Проверил		Войнова Т.Г.		09.24				
					Поперечный профиль улицы (типовой)	ООО "Архитектура и градостроительство"		

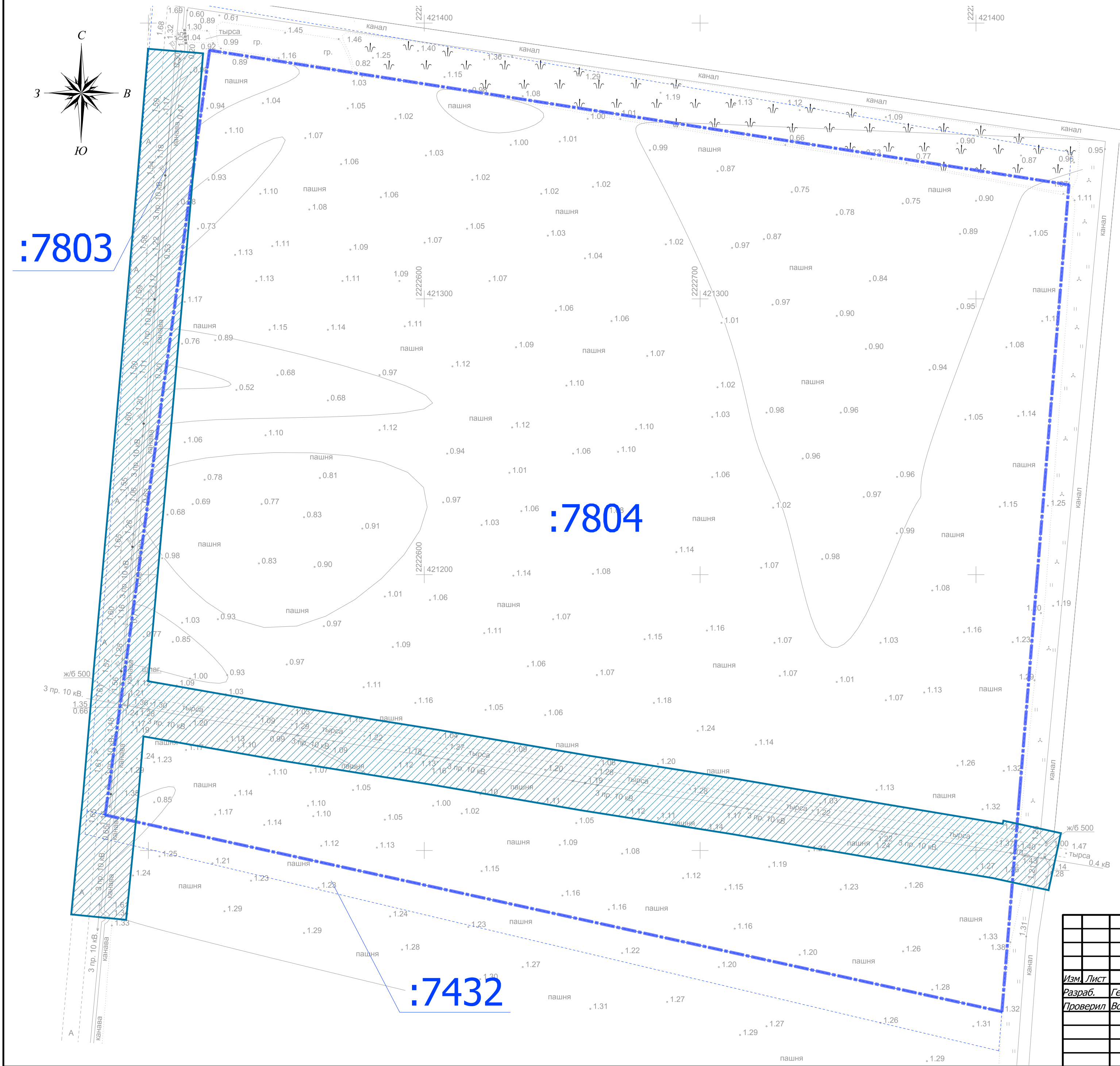
ПОПЕРЕЧНЫЙ ПРОФИЛЬ УЛИЦЫ
(2-2)

Проектируемый



					317-2024-ПП2.ГЧ-3			
					Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			3	3
Разраб.		Гевало И.А.		09.24				
Проверил		Войнова Т.Г.		09.24				
					Поперечный профиль улицы	ООО "Архитектура и градостроительство"		

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



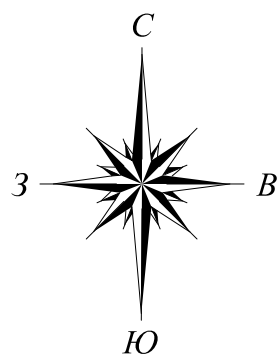
Условные обозначения

- Граница проектирования
- Кадастровые границы земельных участков согласно сведениям из ЕГРН, кадастровые номера земельных участков
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства

ПРИМЕЧАНИЯ.
1. Проектируемая территория полностью расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:
- зона затопления (участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай)), реестровый номер в ЕГРН 61:02-6.1014;
- третий пояс зоны санитарной охраны ВНС первого подъема № 1, 2, 3 ОАО «ПО Водоканал г. Ростов-на-Дону», границы которого установлены приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 15.03.2012 № 38.
2. Границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства указаны в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

					317-2024-ПП2.ГЧ-4			
					Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		1:1000		1
Разраб.		Гевало И.А.		09.24				
Проверил		Войнова Т.Г.		09.24				
					Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ООО "Архитектура и градостроительство"		

СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ



:7803

:7804

:7432

Условные обозначения

-
- Граница проектирования
-
-
- Кадастровые границы земельных участков согласно сведениям из ЕГРН, кадастровые номера земельных участков

Границы существующих линейных объектов

-
- Воздушные линии электропередачи классом напряжения 10 кВ

						317-2024-ПП2.ГЧ-5			
						Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			1:1000		1
Разраб.	Гевало И.А.			09.24					
Проверил	Войнова Т.Г.			09.24					
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	ООО "Архитектура и градостроительство"		

СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Условные обозначения

- Граница населенного пункта
- Кадастровые границы земельных участков согласно сведениям из ЕГРН, кадастровые номера земельных участков
- Направление уклона (число сверху - величина уклона в промиллях, число снизу - расстояние между характерными точками в метрах)
- Отметки высот характерных точек (красная отметка - проектная, черная отметка - отметка земли)
- Направление движения поверхностных вод

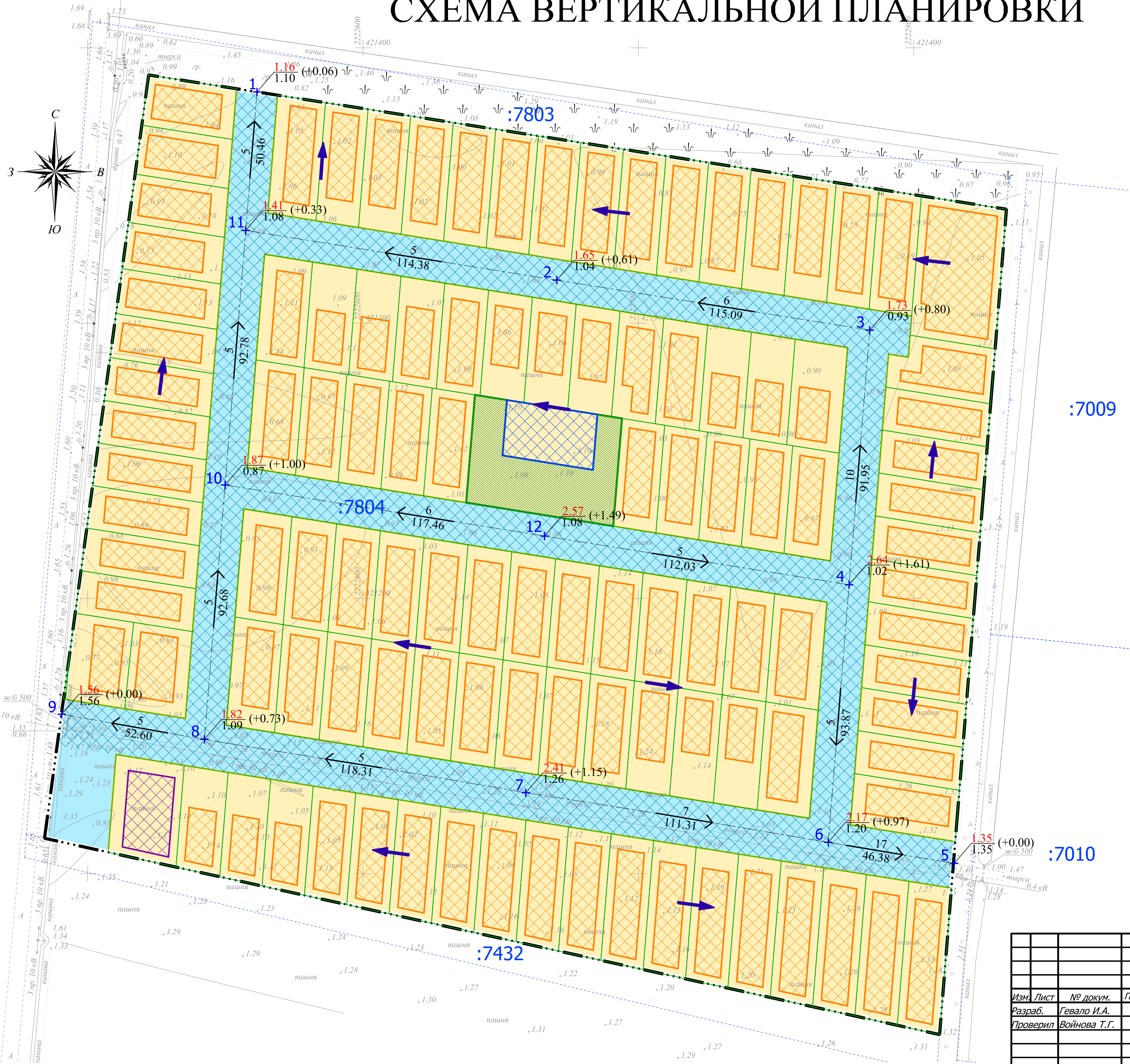
Элементы планировочной структуры

- Планируемая территория общего пользования (благоустройство территории)
- Планируемая улично-дорожная сеть
- Планируемые кварталы

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

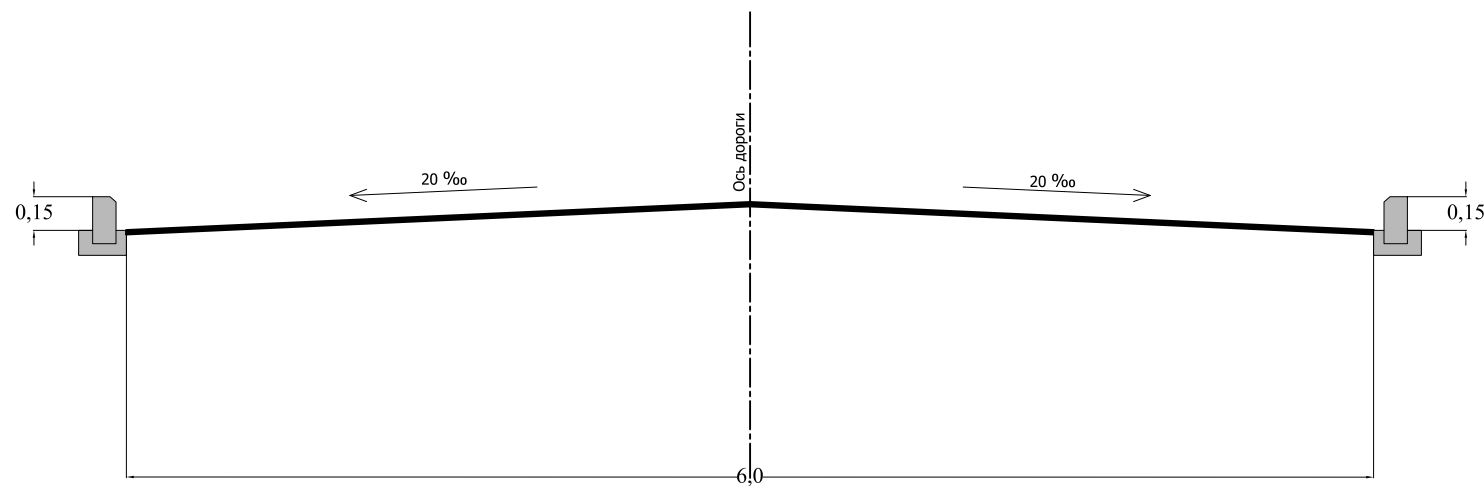
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - индивидуальные жилые дома
- Зона планируемого размещения дошкольной образовательной организации
- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства - магазин
- Зона планируемого размещения линейных объектов (автомобильные дороги, сети инженерно-технического обеспечения)

				317-2024-ПП2.ГЧ-6				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Разраб.	Гевало И.А.		09.24	1:1000		1	3	
Проверил	Войнова Т.Г.		09.24					
					Схема вертикальной планировки	ООО "Архитектура и градостроительство"		



ТИПОВОЙ ПОПЕРЕЧНЫЙ ПРОФИЛЬ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ (ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ УЛИЦЫ)

Проектируемый



					317-2024-ПП2.ГЧ-6			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804	Масштаб	Лист	Листов
Разраб.	Гевало И.А.			09.24		1:1000	2	3
Проверил	Войнова Т.Г.			09.24				
					Схема вертикальной планировки (типовой поперечный профиль автомобильной дороги)	ООО "Архитектура и градостроительство"		

Территория, в составе которой проектом планировки территории выделяются элементы планировочной структуры, расположена в границах зон затопления - участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай).

Вертикальная планировка территории выполняется с целью организации рельефа в связи с наличием неблагоприятных физико-геологических процессов на местности - затопление территории.

Схема вертикальной планировки выполнена с использованием метода проектных отметок в рамках предварительного этапа проектирования с указанием направления стоков поверхностных вод. Проектные значения высотных отметок рассчитаны с учетом значений продольных уклонов планируемой улично-дорожной сети с минимальным и максимальным значениями 5 ‰ и 80 ‰, соответственно, значений максимального уровня подъема воды (по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий за последние 16 лет уровень воды достигал не выше 2,15 м БС).

На более поздних этапах проектирования необходима разработка детального проекта вертикальной планировки улиц, территорий кварталов, в том числе с применением метода проектных горизонталей.

						Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600015:7804			
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
Разраб.		Гевало И.А.			09.24	Схема вертикальной планировки (текстовая часть)	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Войнова Т.Г.			09.24		п	3	3
							ООО «Архитектура и градостроительство»		