

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории и
проект межевания территории в ст. Старочеркасской.

Проект планировки территории.

Основная часть.

Том 1

05-2023-ПП1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Попов А.В.

г. Аксай
2023 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	05-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	05-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	05-2023-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	05-2023-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	05-2023-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	05-2023-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	05-2023-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Старочеркасского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	6	Инженерное обеспечение территории		
4	05-2023-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, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в масштабе 1:1000 ООО «Архитектура и градостроительство» в июне 2022 г. и представленной на электронном и бумажном носителе.

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

3.

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в Ростовской области, Аксайском районе, Старочеркасском сельском поселении в юго-западной части ст. Старочеркасской по ул. Береговая. Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга –проектируемый проезд, разворотная площадка;
- с востока – территория для туристического обслуживания участок с кадастровым номером 61:02:0110102:1042;
- с севера – участок под строительство жилого дома с кадастровым номером 61:02:0110102:695; участок для ведения личного подсобного хозяйства с кадастровым номером: 61:02:0110102:694; участок под строительство жилого дома с кадастровым номером 61:02:0110102:696;
- с запада – пустырь, земли Старочеркасского сельского поселения.

Проектируемая территория полностью 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 61:00-6.850 Прибрежная защитная полоса р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, Усть-Донецкий район.

- ЗОУИТ 61:00-6.729 Водоохранная зона р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, Усть-Донецкий район.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения, проектируемая территория расположена в территориальной зоне «Ж-2/10. Зона развития жилой застройки».

Проектируемая территория расположена в границах второго и третьего пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

4. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в Старочеркасском 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.

5. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

На проектируемой территории планируется разместить объекты характерные для видов разрешенного использования земельных участков «для индивидуального жилищного строительства».

Характеристики планируемых объектов указаны ниже в таблице согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-2/10, утвержденному в составе правил землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения.

2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двенадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м; Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельного участка – 15 метров, минимальная длина земельного участка не нормируется. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 12 м. Общая площадь индивидуального жилого дома должна составлять не менее 34 кв.м. Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые], ванные и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел. Высота помещений жилых комнат и кухни должна быть не менее 2,5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3 м, до вспомогательных строений – 1м.
-----	---	--	--

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения

санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Проектом планировки территории устанавливается красная линия, отделяющая улично-дорожную сеть от квартала застройки.

Перечень координат характерных точек проектируемой красной линии приведен в таблице №1 в системе координат МСК-61 (зона 2).

Красная линия 1

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	423605.98	2227350.49
2	423591.57	2227413.51
3	423559.21	2227394.60
4	423522.94	2227477.52

Красная линия 2

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
5	423668.16	2227412.62
6	423552.93	2227249.25

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

В рамках данного проекта не проектируется улично-дорожная сеть. Транспортное и пешеходное движение (доступ к проектируемым объектам) предусмотрено осуществлять со стороны существующей улицы Береговая ст. Старочеркасская.

Проектируемые улицы местного значения предусмотрены шириной от 15 м.

Классификация и расчетные параметры планируемой улично-дорожной сети приняты согласно таблицам 1 и 2 соответственно.

Таблица № 1

Основные улицы сельского населенного пункта	Проходят по всей территории сельского населенного пункта, осуществляют основные транспортные и пешеходные связи, а также связь территории жилой застройки с общественным центром. Выходят на внешние дороги
Местные улицы	Обеспечивают связь жилой застройки с основными улицами

Таблица № 2

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продолжительный уклон, ‰	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Основные улицы сельского населенного пункта	60	3,5	2-4	220	70	1700	600	1.5-2.25
Местные улицы	40	3,0	2	80	80	600	250	1,8

Стоянки для хранения личного автомобильного транспорта разместить в пределах отведенных земельных участков, исключая территории общего пользования.

В рамках данного проекта планируется размещение разворотной площадки 15х15 м.

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 осуществлять от существующих централизованных сетей газоснабжения.

- Красная линия утвержденная
- Кл-1; Кл-2 Красная линия проектируемая
- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Номера точек проектируемой красной линии
- Территория для туристического обслуживания.
- Территория для коммунального обслуживания.
- Территория проектируемая для земельного участка под ИЖС
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (минимальные отступы от границ соседних участков 3,0 м, минимальные отступы от красной линии 5,0 м)
- Разворотная площадка (15х15 м)

Элементы планировочной структуры

- Существующая улично-дорожная сеть
- Планируемая улично-дорожная сеть
- Территория общего пользования

- Береговая полоса
- Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса
- Охранная зона ЛЭП 10 кВ.
- Охранная зона ЛЭП 0.4 кВ.

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

				05-2023-ПП1			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в ст. Старочеркасской.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		05.23		ПП	1	1
Вед. архитектор	Попов А.В.		05.23				
Архитектор				Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2023 г.		