

## **ВВЕДЕНИЕ.**

Проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1639, площадью 3,22 га разработан на основании:

1. Задание администрации Аксайского района на разработку проекта планировки и проекта межевания.
2. Генерального плана развития территории Большелогского сельского поселения.
3. Топографо - геодезических материалов.

Градостроительная документация разработана в соответствии со следующими инструктивными материалами:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации, 2004 г.
2. Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации. Госстрой России, 2002 г.
3. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4. Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайское городское поселение», 2015 г.

Проект планировки разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО БКиГ «Донгеосервис» в феврале 2017 г. и представлен в виде топографических планов М1:1000 на бумажных носителях и в электронном виде на CD-ROM в программе ZWCAD.

## **1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ.**

### **1.1. Размещение участков, охватываемых проектом планировки в планировочной структуре населенного пункта.**

В соответствии с заданием на разработку градостроительной документации, проект планировки выполнен на земельный участок, расположенный на территории муниципального образования «Большелогское сельское поселение».

Данная территория расположена северо-восточнее п.Водопадный, и ограничена:

земельными участками с кадастровыми номерами:

с севера – территория земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1637;

с востока – территория земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1636;

с запада – территория земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:8971;

с юга – земли муниципального образования «Большелогское сельское посение».

Согласно генерального плана развития Большелогского сельского поселения проектируемая территория относится к зоне коммунально- производственного развития (коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначений. Земельный участок, в соответствии с правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, расположен в зоне сельскохозяйственного использования (СХ-2.

## **1.2. Природно-климатические условия.**

### **Климат**

Планируемая территория имеет следующие природно- климатические показатели:

Климат умеренно- континентальный, климатический район – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 оС.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 оС.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 оС.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 оС.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м<sup>2</sup>).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м<sup>2</sup>).

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 – просадочные суглинки II типа просадочности (тип просадочности уточнится после проведения инженерно-геологических изысканий). Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Грунтовые воды – ниже 20 м.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м<sup>2</sup>).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

## **Рельеф**

Рельеф территории относительно спокойный с незначительным понижением в юго- западном направлении. Территория не затапливается.

### **1.3. Современное использование территории.**

В настоящее время территория свободна от застройки. Вдоль южной границы проходит грунтовая дорога. Вдоль южной границы по муниципальной территории с востока на запад проходит воздушная линия электропередачи высокого напряжения.

Территория земельного участка не входит в черту населенного пункта.

## **1.4. Улично-дорожная сеть.**

Улично-дорожная сеть проектируемой территории запроектирована согласно генеральному плану развития Большелогского сельского поселения. Дорога проходит вдоль южной границы с востока на запад.

Подъезд к территории проектируемого участка планируется осуществлять с запада по территории соседних участков по грунтовой дороге от автодороги м-4 «Дон».

## **2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.**

### **2.1. Размещение в системе функционального зонирования населенного пункта.**

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке с внешними транспортными связями и учитывает основные положения утвержденного генерального плана Большелогского сельского поселения.

Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1639, площадью 3,22 га подготовлен в целях изменения категории земельного участка и перевода из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, энергетики, тарнспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения комической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения и установления красной линии улицы.

### **2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.**

Планировочная группа – здание склада, административно-бытовой корпус, контрольно-пропускной пункт, автодорога (15 м), автопарковка, площадка внутреннего движения транспорта, включая разворотные площадки и разгрузочно-погрузочные площадки, территория благоустройства и озеленения. Район разработки проекта планировки является градостроительной частью муниципального образования «Большелогское сельское поселение».

Красные линии определены параметрами улицы с возможностью размещения всех инженерных коммуникаций, а также проезжей частью, соответствующей принятой категории улиц, увязанными с решениями транспортной схемы генерального плана в части транспортной схемы.

Координаты приведены в системе МСК-61.

Решения по вертикальной планировке территории будут разработаны на дальнейших стадиях проектирования при выполнении рабочих проектов строительства производственного предприятия, планируемых к размещению на данной территории.

Обеспечение перспективной территории инженерными коммуникациями возможно при условии строительства внеплощадочных сетей электро-снабжения, а также строительства очистных сооружений производственных и ливневых стоков на проектируемых участках.

### **Каталог координат красной линии.**

№№ точек	Координаты точек	
	X	Y
1	432109.67	2214436.74
2	432105.08	2214567.53

### **Каталог координат границ зон действия публичных сервитутов.**

№№ точек	Координаты точек	
	X	Y
1	432109.67	2214436.74
2	432105.08	2214567.53
3	432090.07	2214567.53
4	432094.66	2214436.74

## **2.3. Транспортное и пешеходное движение.**

Движение пешеходов предусматривается по тротуарам вдоль границ квартала параллельно проезжих частей. Проектом предусматривается создание улицы с поперечным профилем городского и сельского типа с асфальтобетонным покрытием проезжих частей и устройством, при невозможности продольного водоотведения, кюветов с закрепленными стенками.

## **2.4. Инженерная подготовка территории.**

Инженерная подготовка территории выполняется на дальнейших стадиях проектирования с учетом сложившегося рельефа.

В состав мероприятий по инженерной подготовке территории нового производственного района могут быть включены следующие:

- снятие плодородного слоя на участках строительства;
- засыпка ям, канав и понижений;
- вертикальная планировка и отвод поверхностных вод с участков зданий, строений и сооружений;
- последующие (после строительства) рекультивационные мероприятия на отдельных участках территории. Кроме этого, на площадках застройки должна периодически производиться планировка для улучшения общего состояния территорий.

Все предусмотренные мероприятия должны уточняться при последующих стадиях проектирования, после проведения инженерно-геологических изысканий.

## **2.5. Вертикальная планировка.**

Вертикальная планировка отвечает характеру намеченного использования и планировочной организации территории.

Вертикальную планировку выполнить методом минимальных проектных уклонов и отметок по осям улиц и проездов с учетом следующих требований:

- а) сокращения до минимума объемов земляных работ, а также разности между объемами выемок и насыпей после подсыпки отдельных участков;
- б) обеспечение отвода ливневых стоков открытым способом, вдоль бордюров проезжих частей с последующим выпуском на прилегающие улицы, проектируемые по периметру нового промышленного района.

Продольные уклоны на проездах и площадках выполнить в соответствии с нормативными.

Поверхности тротуаров выполнить приподнятыми над уровнем проезжих частей и над уровнем газонов.

## **2.6. Озеленение.**

Проектом планировки предусматривается комплекс мер по организации системы зеленых насаждений, которые необходимы для улучшения микроклиматических условий, т.е. создания благоприятных возможностей для людей, повышение эстетических достоинств среды производственной деятельности населения, снижение уровня солнечной радиации, снижение общего шумового фона, уменьшение количества пыли и повышение относительной влажности воздуха.

Организация системы зеленых насаждений предусматривается как комплекс мер, которые необходимы для улучшения микроклиматических условий, т. е. повышение эстетических достоинств среды, снижение уровня солнечной радиации, снижение общего шумового фона, уменьшение количества пыли и повышение относительной влажности воздуха.

Озеленение участков производственного квартала предусматривается как целостная и непрерывная система озелененных пространств на участках предприятий свободных от застройки, вдоль зданий, вдоль улиц и проездов.

Насаждения специального назначения высаживают вдоль улиц и дорог. При озеленении дорог необходимо создать такие условия, чтобы яркие краски зеленых насаждений не отвлекали водителей. На перекрестках должны быть созданы углы видимости. На расстоянии 20 м от них не должны высаживаться зеленые насаждения. В ассортимент следует включать деревья, устойчивые к загазованности: каштан, липа, клен остролистный и др.

## **2.7 Технико-экономические показатели проектируемого земельного участка.**

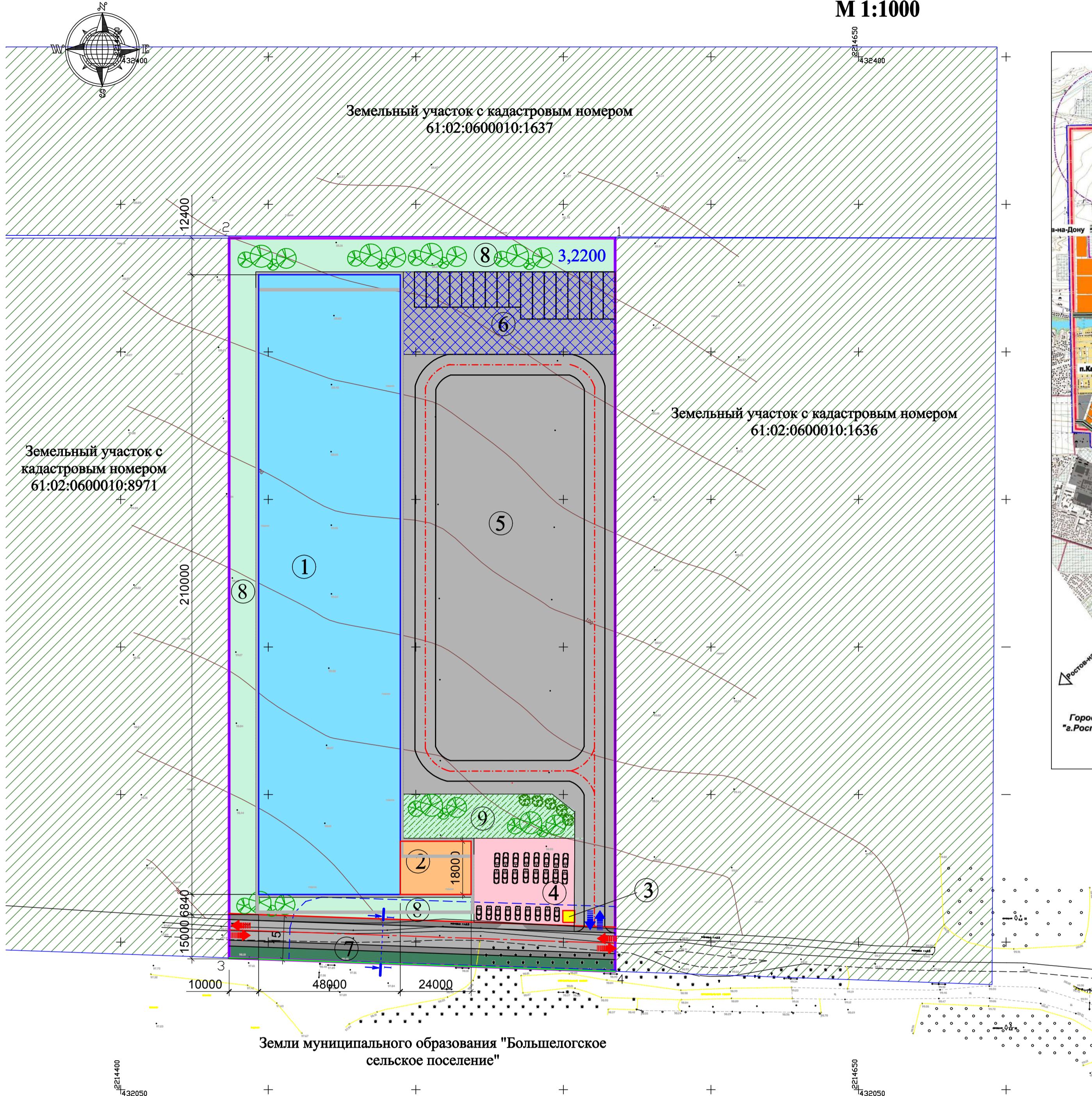
Общая площадь участка	32 200 м <sup>2</sup>
Площадь улицы	1 963 м <sup>2</sup>
Площадь предприятия	30 237 м <sup>2</sup>

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	
1. Существующее состояние.	
1.1. Размещение участка, охватываемого проектом планировки, в структуре населенного пункта, города.	
1.2. Климат, ландшафт.	
1.3. Современное использование территории.	
1.4. Улично-дорожная сеть.	
2. Проектные предложения.	
2.1. Размещение в системе функционального зонирования населенного пункта, города.	
2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.	
2.3. Транспортное и пешеходное движение.	
2.4. Инженерная подготовка территории.	
2.5. Вертикальная планировка.	
2.6. Озеленение.	
2.7 Технико-экономические показатели проектируемого земельного участка.	

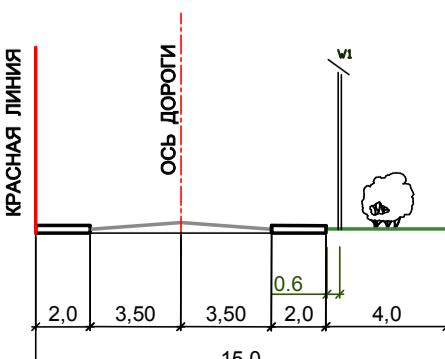
# ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

М 1:1000

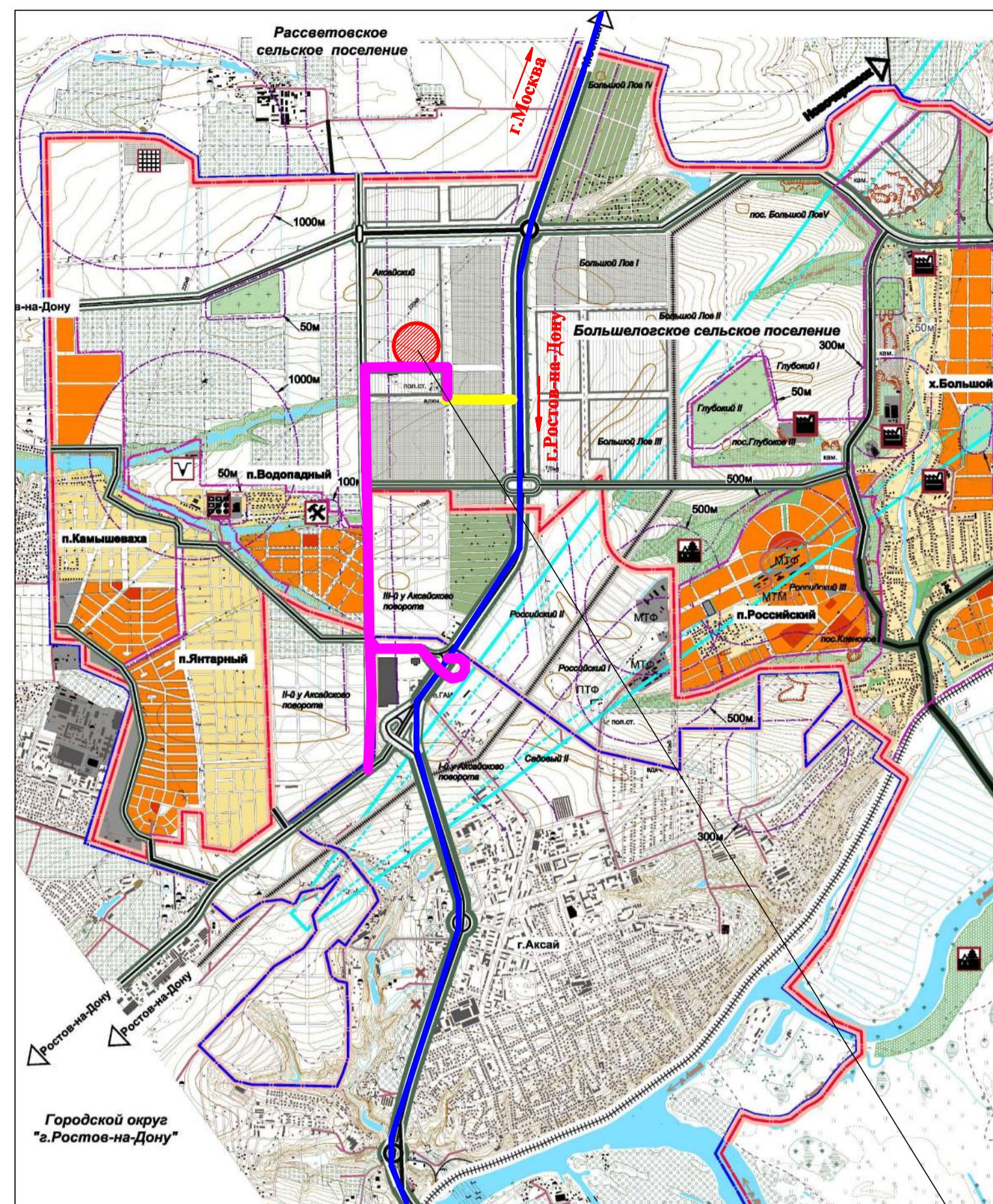


## СХЕМА ПОПЕРЕЧНОГО ПРОФИЛЯ ДОРОГИ.

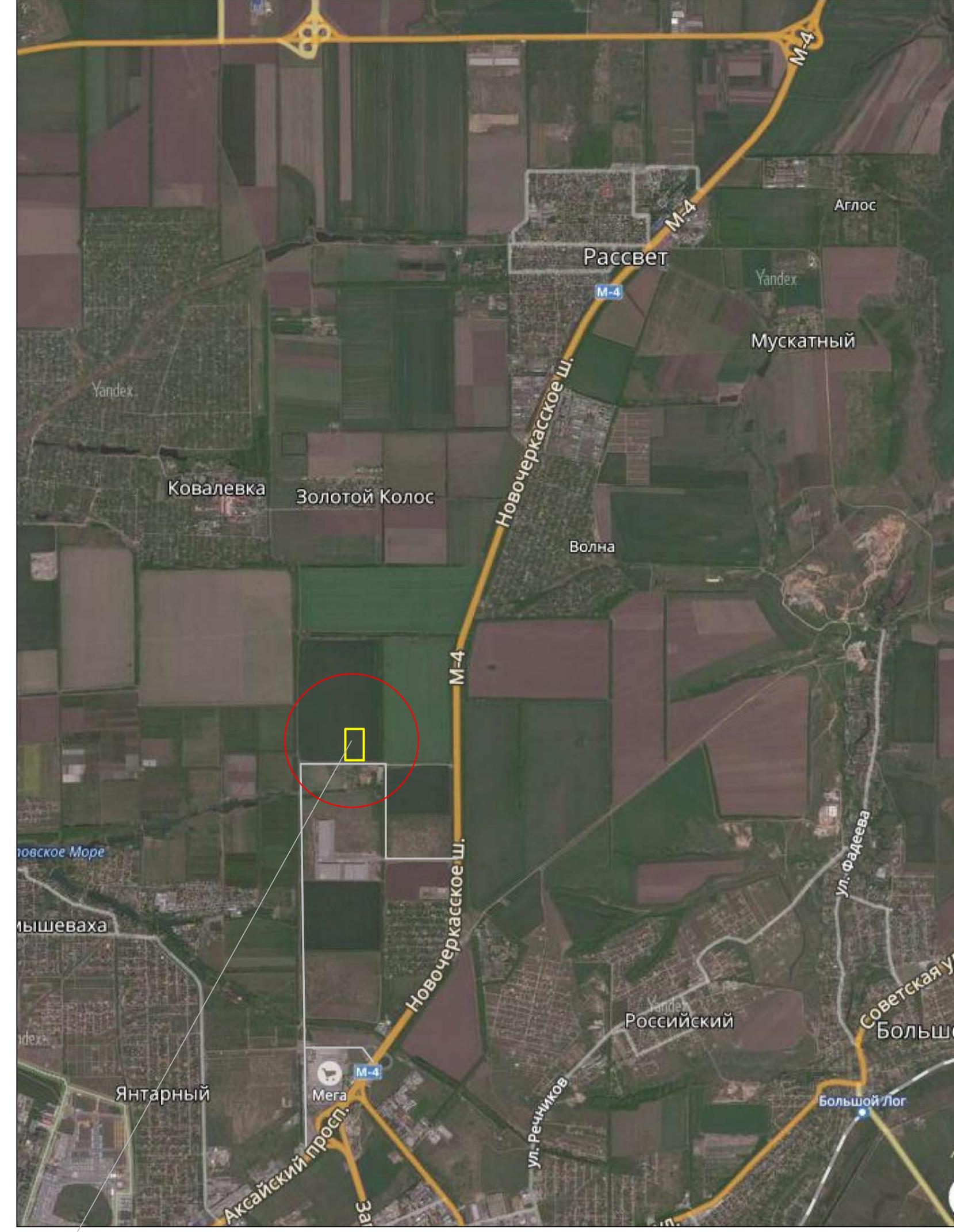
И-И



## Схема генерального плана (фрагмент)



Ситуационный план.



Место размещения проектируемой территории

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница проектируемой территории	Асфальтобетонное покрытие
Кадастровые границы соседних земельных участков	Благоустройство в территории улицы
Кадастровые границы охранной зоны	Зеленые насаждения общего пользования
Проектируемая красная линия	Зона автопарковки
Контрольно-пропускной пункт	Функциональная зона коммунально-производственных предприятий согласно схеме генерального плана развития Большелогского сельского поселения.
Здание склада	Зона парковки грузового транспорта
Административно-бытовой корпус	Зона отдыха персонала
3,2200 Площадь земельного участка (га)	

Деревья/кустарники

Направление движения транспорта  
Въезд/выезд на проектируемую территорию

## Каталог координат красной линии.

№/№ точек	Координаты точек	
	X	Y
1	432109.67	2214436.74
2	432105.08	2214567.53

1. Чертеж разработан на основе топо-геодезических изысканий, выполненных ООО БКиГ "Донгоссервис" в феврале 2017 г.  
2. Система координат- МСК 61  
3. Система высот- Балтийская

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1639.		
				Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		2017г.	Проект планировки.	ПП	1 1
Разработал	Реброва А.А.		2017г.			
Проверил	Пашкова Л.В.		2017г.			

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
М 1:1000

АМУП  
"Архитектура и  
градостроительство"