

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0010201:992, 61:02:0010201:12127, расположенных по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, в границах плана земель АО «Аксайское».

В основу разработки проекта планировки территории перспективной жилой застройки положены следующие материалы:

1. Постановление Администрации Аксайского района о разрешении подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0010201:992, 61:02:0010201:12127, №464 от 25.09.2017 г.
2. Схема генерального плана Большелогского сельского поселения.

Градостроительная документация разработана в соответствии со следующими материалами:

1. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)
2. Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», 2016 г.

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

Проектом планировки устанавливаются:

- красные линии;
- территории общего пользования;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты инженерной

инфраструктуры.

Градостроительная документация выполнена в объеме, рекомендуемом нормативной и инструктивной документацией.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ.

1.1. Размещение участка, охватываемого проектом планировки территории жилой застройки, в структуре Большелогского сельского поселения.

Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0010201:992, 61:02:0010201:12127, общей площадью 2,3284 га, разработан с целью установки красных линий жилой застройки.

Данная территория граничит:

- с севера и востока – земли муниципального образования «Большелогское сельское поселение»;
- с запада – ул. Пушкина;
- с юга – территория жилой застройки.

Данная территория пересекается транзитными инженерными коммуникациями в направлении север-юг – газопровод среднего давления.

1.2. Природно-климатические условия.

Климат

Проектируемая территория расположена на территории отнесенной 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 – просадочные суглинки II типа просадочности (тип просадочности уточнится 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

Рельеф территории, планируемой под жилую застройку спокойный, с общим понижением в юго-восточном направлении. Перепад вертикальных отметок – от 30,36 м в юго-восточной части до 18,10 м в северо-западной части.

1.3. Существующее состояние проектируемой территории.

Участок перспективной жилой застройки имеет пространственное ограничение с восточной стороны – существующая застройка ул.Пушкина, с юга -земельные участки под индивидуальную жилую застройку.

Проектируемая территория площадью 2,3284 га, свободен от капитальной застройки.

Возможность обеспечения территории новой индивидуальной жилой застройки инженерными коммуникациями частично имеется.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов.

1.4. Улично-дорожная сеть.

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в увязке с существующей сетью улиц и дорог х. Большой Лог. Проектом предусмотрено два въезда/выезда на территорию- с южной и западной стороны.

Подъезд к проектируемой территории возможно осуществить с западной стороны по ул. Пушкина, х. Большой Лог и с юга по территории жилой застройки.

1.5. Инженерное обеспечение.

1.5.1. Водоснабжение.

Согласно письма №1355/145 от 26.09.2017 г. от акционерного общества «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» сообщается: в настоящий момент технической возможности для подключения земельных участков в системе водоснабжения х.Большой Лог нет, в связи с отсутствием резерва мощности и водопроводных сетей в данном районе. Водоснабжение земельных участков возможно после проектирования и строительства скважины на воду и водонапорной башни в данном районе х.Большой Лог.

1.5.2. Водоотведение.

Согласно письма №1355/145 от 26.09.2017 г. от акционерного общества «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» сообщается: централизованной системы водоотведения в данном районе х.Большой Лог нет.

Ливневая канализация отсутствует, ливнестоки отводятся по рельефу, в северном направлении.

1.5.3. Санитарная очистка территории.

Санитарная очистка территории отсутствует.

1.5.4. Электроснабжение.

Возможность подключения к сетям электроснабжения будет рассмотрена собственником коммуникаций после утверждения проекта планировки по заявке на технологическое присоединение каждого из участков под строительство.

1.5.5. Газоснабжение.

Возможность подключения к сетям газоснабжения будет рассмотрена собственником коммуникаций после утверждения проекта планировки по заявке на технологическое присоединение каждого из участков под строительство.

1.5.6. Теплоснабжение.

Теплоснабжение новой жилой застройки будет осуществляться за счет локальных теплогенераторных на газовом топливе, устанавливаемых в каждом индивидуальном жилом доме при условии возможности газификации проектируемого участка.

Альтернативное и передовое решение, при наличии традиционных технико-экономических проблем подключения территории перспективной застройки к сетям газоснабжения, установка тепловых насосов.

1.5.7. Телефонизация и радификация.

Для телефонизации новой жилой застройки необходимо строительство опτικο-волоконной линии связи с подключением к существующим сетям.

Радиофикацию возможно обеспечить через прием радиофидерных программ.

1.6. Комплексная оценка территорий.

Проектируемая территория представляется перспективной для дальнейшего развития х. Большой Лог. Территория позволяет разместиться участкам под индивидуальную застройку, улицам с участками озеленения и коммуникационными коридорами для линейных объектов инженерной инфраструктуры, площадок коммунального назначения.

Территория позволяет обеспечить инсоляцию участков, а также решить водоотведение поверхностных вод.

2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

2.1. Размещение в системе функционального зонирования населенного пункта.

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой х.Большой Лог, внешними транспортными связями и учитывает основные положения разработанной схемы генерального плана Большелогского сельского поселения.

Размещение объектов социального обслуживания - детского дошкольного учреждения, школы, с учетом радиусов обслуживания проектируемой и существующей застройки, предусмотрено на соседних территориях.

В границах проектируемой территории нового жилого района выделены следующие функциональные зоны:

- жилая зона. Территории жилой зоны включают в себя участки застройки индивидуальными жилыми домами;
- коммунальная зона. Участки для размещения инженерных сооружений (трансформаторная подстанция, ГРПШ, водонапорная башня и т. д.);
- зона транспортной инфраструктуры – территория улиц.

2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.

На отведенном участке проектирования предусмотрено размещение кварталов жилой застройки с учетом величины площади каждого от 0,0501 га до 0,0774 га. Кварталы сформированы в увязке с планировочной структурой существующих дорог, улиц, улично-дорожной сетью генплана, а также удобных связей между кварталами.

Вся территория должна благоустраиваться, озеленяться в соответствии с нормативными требованиями.

Красные линии определены параметрами жилых улиц с учетом размещения всех инженерных коммуникаций, а также проезжей частью, соответствующей принятой категории улиц.

В проекте даны координаты углов поворотов красных линий кварталов.

Координаты приведены в системе МСК-61.

2.3. Расчет жилищного строительства и количества проживающих.

Расчеты выполнены из условия 1 жилой дом с участком на 1 семью.

Средний состав семьи принят – **3,5** человека.

В проектируемых кварталах К1-К4 предполагается следующее количество участков с индивидуальными жилыми домами:

$$10+8+6+5=29 \text{ домов.}$$

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание $29 \times 3,5 = 102$ человек.

При этом количество общей площади новых домов составит не менее:

$$102 \times 30 = 3\,060 \text{ м}^2.$$

2.4. Расчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания.

Количество мест в дошкольном образовательном учреждении для обеспеченности проектируемого района составит с учетом нормативных требований – **5 мест**. Количество мест в общеобразовательном учреждении –

11 мест.

Объекты квартального значения могут быть размещены на отдельных земельных участках, расположенных вдоль жилых улиц, запланированных под жилую застройку после изменения разрешенного вида использования. Это объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания и оказания услуг населению.

2.5. Транспортное и пешеходное движение.

Проектом планировки предусмотрена организация транспортного и пешеходного движения по проектируемым улицам и тротуарам.

Проезды на территории запроектированы с возможностью 2-стороннего движения легкового и обслуживающего транспорта. Предусмотрена возможность подъезда к территории каждого участка.

Движение пешеходов предусматривается по тротуарам вдоль границ кварталов параллельно проезжих частей.

Проектом предусматривается создание улиц с поперечным профилем городского типа с асфальтобетонным покрытием проезжих частей и устройством, при невозможности продольного водоотведения, кюветов с закрепленными стенками. Ширина улиц в красных линиях - 15 м, ширина проезда - 10 м.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий «транспорт - транспорт» при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее 25 и 40 м. Для условий «пешеход – транспорт» размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8-40 и 10-50 м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5

м.

Территории улиц и придомовые территорий должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями.

Сооружения для постоянного и временного хранения личного автотранспорта запланировано размещать на территории индивидуальных земельных участках.

2.6. Инженерная подготовка территории.

Инженерная подготовка территорий должна быть выполнена с учетом сложившегося рельефа, который проектными решениями в основном сохраняется.

В состав мероприятий по инженерной подготовке территории нового жилого района включаются следующие:

- снятие плодородного слоя на участках строительства;
- засыпка ям, канав и понижений;
- вертикальная планировка и отвод поверхностных вод с участков жилых зданий;
- последующие (после строительства) рекультивационные мероприятия на отдельных участках территории. Кроме этого, на площадках жилой застройки должна периодически производиться планировка для улучшения общего состояния территорий;
- строительство подводящих и отводящих инженерных сетей (сети водоснабжения и водоотведения, электро-, газоснабжения).

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

2.7. Вертикальная планировка.

Вертикальная планировка должна отвечать характеру намеченного использования и планировочной организации территории.

планировку выполнить методом минимальных проектных уклонов и отметок по осям улиц 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 в жилом районе.

Продольные уклоны на проездах и площадках должны соответствовать нормативным.

Поверхности тротуаров выполнить приподнятыми над уровнем проезжих частей.

2.8. Озеленение.

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

Озеленение участков жилого района предусмотреть как целостную и непрерывную систему озелененных пространств – на участках коттеджной застройки, вдоль улиц и проездов, территории коммунальной застройки, территории общественного центра.

Зеленые насаждения общего пользования организуются как единая система пешеходной структуры кварталов, с небольшими островками-площадками со скамейками, с малыми архитектурными формами, цветниками.

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.

2.9. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (МГН).

В целях создания комфортной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (далее – МГН) проектом планировки решается задача безопасности путей движения, территорий проживания и мест обслуживания.

Проектом предусмотрены удобные пешеходные связи внутри жилой застройки, а также возможность подъезда к каждому жилому дому. Ширина пешеходных путей движения принята не менее 1,8 м, т. е. с учетом габаритов кресел-колясок МГН, при этом продольный уклон тротуаров, как правило, не превышает 5 %.

При последующих стадиях проектирования необходимо предусматривать поперечный уклон 1 – 2 %, высоту бордюров пешеходных путей – не менее 0,05 м, высоту бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжими частями улиц и проездов, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения – с превышением не более 0,04 м.

2.10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

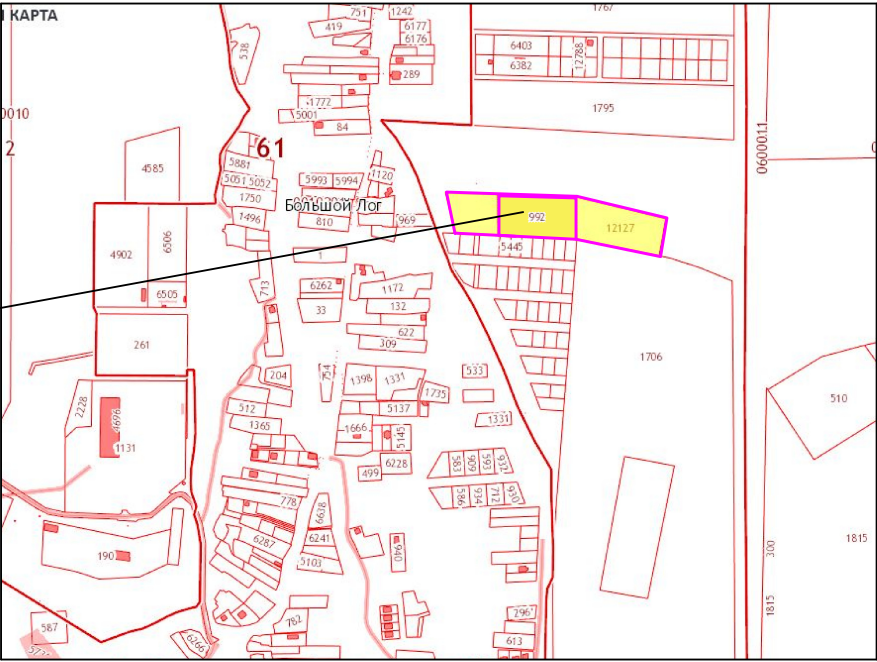
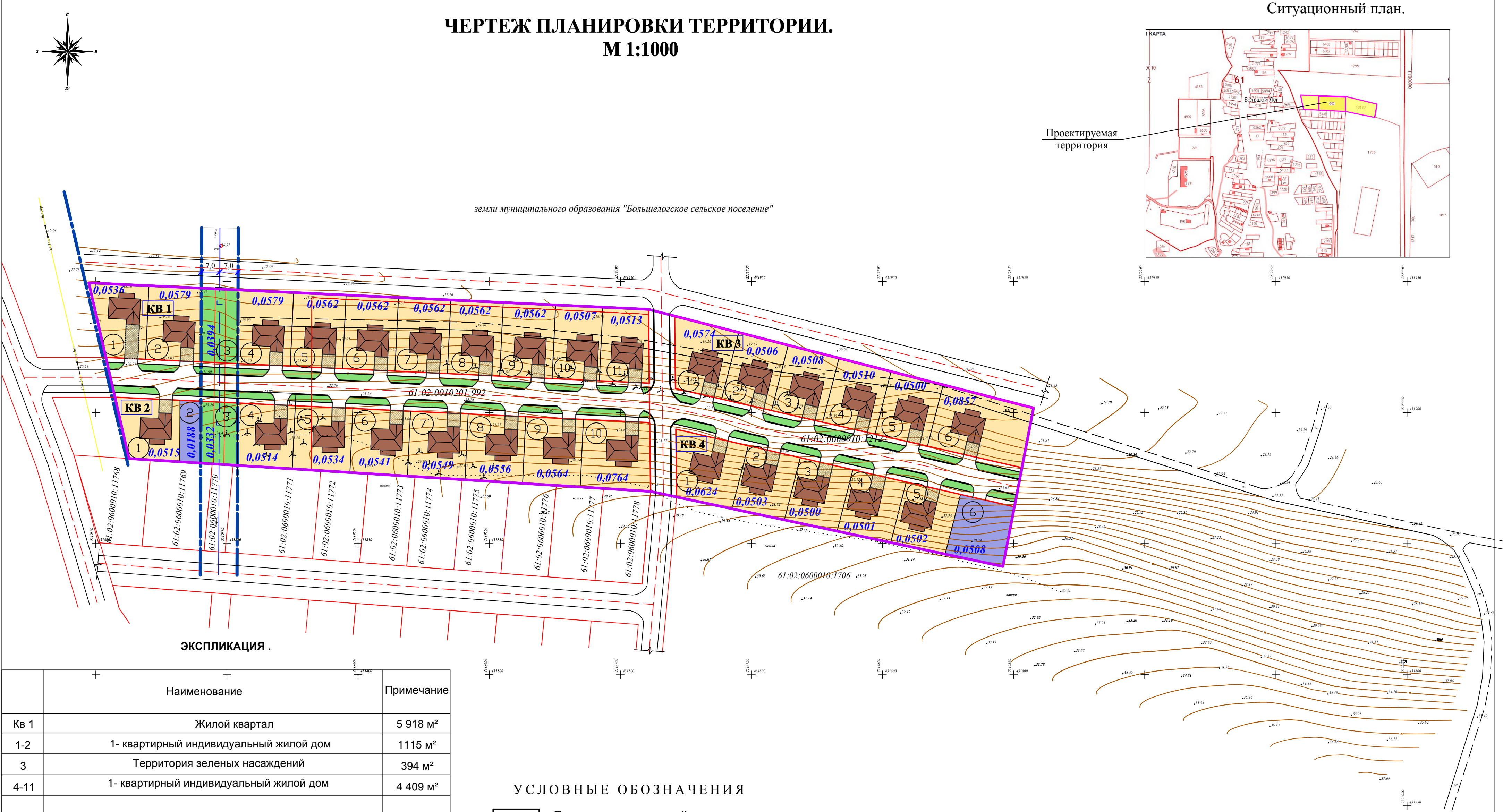
№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год	Расчетный срок
1.	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,3284	2,3284
	в том числе территории:			
	-жилых зон (кварталы)	га	-	1,6383
	-коммунальных зон	га	-	0,696
	-свободная территория под зелеными насаждениями	га	-	0,8490
1.2.	Из общей площади проектируемого района – всего,	га	-	2,3284
	из них:			

	-зеленые насаждения, всего: в т. ч. общего пользования в территории улиц	га	-	0,1198
1.3.	Коэффициент плотности застройки (нормативный)	-	-	0,6
2.	Население:			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	0,102
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	44
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	-	3,06
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	2
4.	Объекты социального и обслуживания населения культурно-бытового			
4.1	Детские дошкольные учреждения (потребность)	Мест		5
	Общеобразовательные школы (потребность)	Мест		11
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично- дорожной сети -всего	км	-	0,419

5.3.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	га	-	На индивидуальных участках для личного автотранспорта
------	--	----	---	---

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
М 1:1000

Ситуационный план.



ЭКСПЛИКАЦИЯ .

	Наименование	Примечание
Кв 1	Жилой квартал	5 918 м ²
1-2	1- квартирный индивидуальный жилой дом	1115 м ²
3	Территория зеленых насаждений	394 м ²
4-11	1- квартирный индивидуальный жилой дом	4 409 м ²
Кв 2	Жилой квартал	5 057 м ²
1	1- квартирный индивидуальный жилой дом	515 м ²
2	Коммунальная зона (ТП, ГРП)	188 м ²
3	Территория зеленых насаждений	332 м ²
4-10	1- квартирный индивидуальный жилой дом	4 022 м ²
Кв 3	Жилой квартал	3 455 м ²
1-6	1- квартирный индивидуальный жилой дом	3 455 м ²
Кв 4	Жилой квартал	3 138 м ²
1-6	1- квартирный индивидуальный жилой дом	2 630 м ²
7	Коммунальная зона (водонапорная башня)	508 м ²

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемой территории
- Красные линии кварталов
- Границы участков
- КВ 1

Номера кварталов
- 2

Номера участков
- 0,0503

Площадь участков (га)
- Кадастровые границы земельных участков
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона коммунального назначения
- Зона зеленых насаждений общего пользования
- Границы охранных зон

				Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами: 61:02:0010201:992, 61:02:0600010:12127, расположенных по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, в границах плана земель АО "Аксайское".			
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		2018 г.	Проект планировки территории.	ПП	1	2
Проверил	Паткова Л.В.		2018 г.				
Разработал	Реброва А.А.		2018 г.	ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНОЙ). М 1:1000	АМУП "Архитектура и градостроительство"		