

**АМУП «Архитектура и Градостроительство»**

Проект внесения изменений в проекты планировки,  
межевания и схемы инженерных сетей территории  
перспективной застройки жилого района в южной части  
станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения,  
Аксайского района.

Проект планировки территории.

Основная часть

**01583000345190000610001-2019-ПП1**

Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Архитектор:

Манухин Н.Н.

**АМУП «Архитектура и Градостроительство»**

Проект внесения изменений в проекты планировки,  
межевания и схемы инженерных сетей территории  
перспективной застройки жилого района в южной части  
станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения,  
Аксайского района.

Проект планировки территории.

Основная часть

**01583000345190000610001-2019-ПП1**

Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Архитектор:

Манухин Н.Н.

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	<b>01583000345190000610001- 2019-ПП1</b>	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	<b>01583000345190000610001- 2019-ПП2</b>	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	<b>01583000345190000610001- 2019-ПМ1</b>	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	<b>01583000345190000610001- 2019-ПМ2</b>	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

### **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>01583000345190000610001- 2019-ПП1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>01583000345190000610001- 2019-ПП1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>01583000345190000610001- 2019-ПП1.ПЗ</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Ольгинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	4.1	Расчет численности		

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

		населения и жилищного строительства		
	4.2	Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания		
	4.3	Система организации транспорта и пешеходного движения		
	5	Инженерное обеспечение территории		
	6	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		
4	<b>01583000345190000610001-2019-ПП1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж планировки территории		

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района разработан на основании:

- Муниципального контракта №01583000345190000610001-2019 «Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района».
- Задание на разработку документации по планировке территории подготовка проекта внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной жилой застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения Аксайского района

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);
2. Генеральным планом Ольгинского сельского поселения;
3. Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения.

Основной задачей разработки внесения изменений в проект планировки территории является:

- изменение красных линий части кварталов с целью образования земельного участка с видом разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование».
- предусмотреть вынос за пределы границ земельных участков с кадастровыми номерами: 61:02:0600015:5174, 61:02:0600015:5159,

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

1:02:0600015:5160,,, 61:02:0600015:5175, 61:02:0600015:5161, 61:02:0600015:5176, 61:02:0600015:5177, 61:02:0600015:5178, 61:02:0600015:5193, 61:02:0600015:5194, 61:02:0600015:5195, 61:02:0600015:5196, 61:02:0600015:5197, 61:02:0600015:5198, 61:02:0600015:5202, 61:02:0600015:5206, 61:02:0600015:5203, 61:02:0600015:5201, 61:02:0600015:5207, 61:02:0600015:5199, 61:02:0600015:5204, 61:02:0600015:5208, 61:02:0600015:5205, 61:02:0600015:5200, 61:02:0600015:5209, 61:02:0600015:5210, состоящих на государственном кадастровом учете для индивидуального жилого строительства, существующих транзитных инженерных коммуникаций в территорию общего пользования – территорию улиц.

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в М 1:1000 АМУП «Архитектура и градостроительство» в 2019 году и представленной на бумажном и электронном носителе.

## **2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ОЛЬГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Территория, охватываемая проектом, расположена в ст. Ольгинской, Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта граничит:

- с юга – земли сельскохозяйственного назначения;
- с востока – территория населенного пункта для размещения коммунальных, складских и производственных предприятий;
- с севера и запада – жилая застройка ст. Ольгинской.

С северной стороны проектируемой территории проходит воздушные линии электропередач, сети водопровода и газопровода. С западной стороны проходит сеть газопровода, кабельная линия связи и воздушная линия электропередачи. С

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

южной стороны – воздушная линия электропередач по территории участка и оросительный канал вдоль южной границы территории, в восточной части территории проектирования пересекает сеть газопровода, кабель связи и сеть водопровода.

### **3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

#### Климатические условия

Проектируемая территория расположена в ст. Ольгинской, Ольгинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 °C.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 °C.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 °C.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °C.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа ( $70 \text{ кгс}/\text{м}^2$ ).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа ( $48 \text{ кгс}/\text{м}^2$ ).

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.

Грунтовые воды – ниже 20 м.

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

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. Территория расположена в зоне подтопления в период 1% паводка. Участок проектирования расположен в приаэродромной территории.

#### Рельеф территории

Рельеф территории спокойный с общим понижением в южном направлении.

## **4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Планировочная структура территории учитывает основные положения действующего генерального плана Ольгинского сельского поселения и разработана в увязке со сложившейся улично-дорожной сетью ст. Ольгинская.

В границах проектируемой территории размещена индивидуальная жилая застройка.

Обеспечение социальными объектами (детский сад, начальная школа) планируется осуществлять за счет формирования на данной территории земельного участка с видом разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование». Место расположения объектов культурно-бытового обслуживания определено генеральным планом.

Проектом планировки территории изменяются красные линии кварталов индивидуальной жилой застройки с целью формирования земельного участка для размещения объекта дошкольного, начального и среднего общего образования.

Перечень координат характерных точек устанавливаемой красной линии приведен в таблице №1.

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	416070.79	2222615.11
2	416017.38	2222627.52
3	416043.94	2222726.82
4	416005.54	2222735.75
5	416023.06	2222837.78
6	416005.31	2222960.21
7	416081.07	2222926.92
8	416096.20	2222922.20
9	416169.23	2222908.82
10	416160.18	2222822.15
11	416129.27	2222706.99
12	416103.82	2222712.90

#### **4.1 РАСЧЕТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

На территории проектирования после формирования земельного участка для размещения объекта дошкольного, начального и среднего общего образования остается 192 земельных участка для индивидуального жилищного строительства. Для расчета численности населения принят состав семь в количестве 3,5 человека. С учетом этого на проектируемой территории планируемая численность населения составит 672 человека.

#### **4.2 РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ В ОБЪЕКТАХ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

наименование	единица измерения	показатель
Детские дошкольные учреждения	Мест	100
Общеобразовательные учреждения	Мест	400
Предприятия бытового обслуживания	Рабочее место	17
Объекты торговли и питания	Рабочее место	278
Торговые центры	м <sup>2</sup> торг.площ.	690
Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг.площ.	230
Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг.площ.	460
Помещения куль-масс. и воспитательной работы	м <sup>2</sup> общ.площ.	138

#### **4.3 СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ**

Транспортное и пешеходное движение организовать по существующим и проектируемым улицам и тротуарам.

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 25м и 40м. Для условий «пешеход – транспорт» размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8x40м и 10x50м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий,

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

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

Парковки для постоянного хранения автомобильного транспорта выполнить наземными и разместить на территории земельного участка.

## **5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Информация ресурсоснабжающих организаций о возможности присоединения проектируемой территории к централизованным инженерным коммуникациям:

- В соответствии с письмом АРЭС ПО ЦЕС филиала ПАО «МРСК Юга» №127 от 08.07.2019г. возможно присоединение проектируемой территории к электросетям согласно правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей по Постановлению Правительства РФ №861 от 27.12.2004 года.

- В соответствии с письмом ОАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону" №05-0/2 от 10.07.2019 года техническая возможность подключения проектируемой территории к сетям газоснабжения отсутствует в связи с недостаточной пропускной способностью ГРС «Солнечная». После снятия технологического ограничения по пропускной способности ГРС «Солнечная» письмом ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону" готово выполнить подключение объектов на проектируемой территории в рамках договора на подключении в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 г. № 1314.

- В соответствии с письмом ОАО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой»

Проект внесения изменений в проекты планировки, межевания и схемы инженерных сетей территории перспективной застройки жилого района в южной части станицы Ольгинской Ольгинского сельского поселения, Аксайского района.

---

№2290 от 10.07.2019 года проектируемая территория может быть подключена к централизованной системе водоснабжения ст. Ольгинская после строительства и ввода в эксплуатацию водовода Левобережной зоны Аксайского района от ОСВ х. Верхнеподпольный до станицы Ольгинской (объект: «Водоснабжение левобережной зоны Аксайского района Ростовской области»).

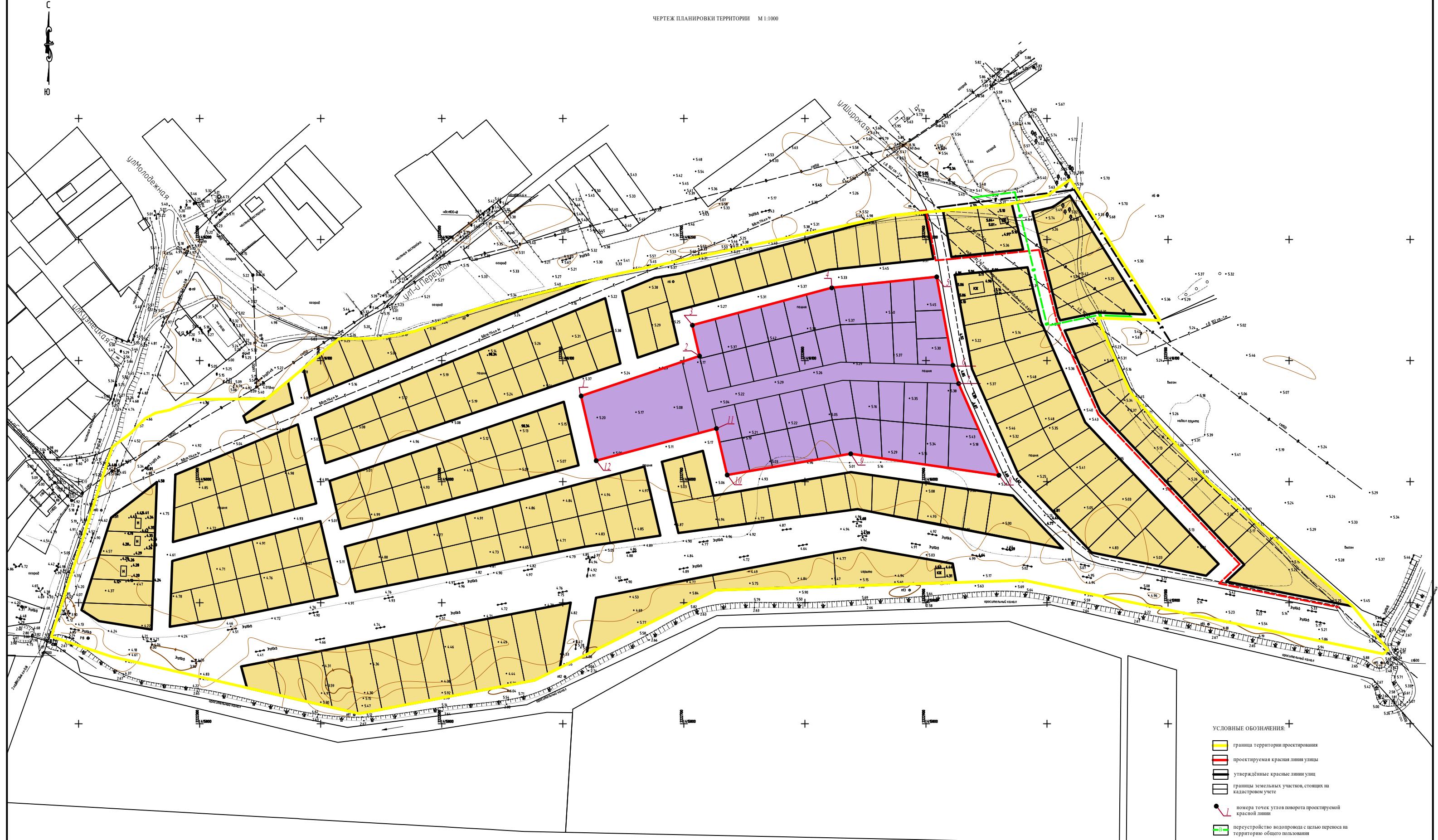
С учетом информации ресурсоснабжающих организаций инженерное обеспечение объектов застройки возможно запроектировать и осуществлять:

Водоснабжение от артезианских скважин.

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков в водонепроницаемые выгребы или локальные очистные сооружения, установленные на территории каждого участка.

Электроснабжение от централизованной сети электроснабжения, согласно правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей по Постановлению Правительства РФ №861 от 27.12.2004 года.

Теплоснабжение объектов застройки до газификации территории возможно осуществлять от электрических отопительных приборов.



		Проект планировки территории		План земельного участка	
Лист №	ФИО	Лист №	Дат	План земельного участка	План земельного участка
Лицо	Лицо	Лицо	Лицо	Лицо	Лицо
Архитектор	Архитектор	Архитектор	Архитектор	Архитектор	Архитектор