

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0000000:6682, 61:02:0600010:13147, 61:02:0600010:5229» разработан на основании постановления Администрации Аксайского района № 75 от 14.02.2018г. и в соответствии с:

1. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89*).
2. Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район» 2016г.
3. Генеральным планом Большелогского сельского поселения.
4. Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «Гео-Пром» и представлен в виде топографического плана М1:1000 на электронном носителе.

Данный проект планировки территории разрабатывается для изменения категории земельных участков с «земель сельскохозяйственного назначения» на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радио и телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и специального назначения», а также для изменения видов разрешенного использования земельных участков. Проектом планировки осуществляется образование земельных участков с видом разрешенного использования «объекты придорожного сервиса» и земельных участков с видом разрешенного использования «автомобильный транспорт» для размещения примыкания к автомобильной трассе М4 «Дон», а также с целью размещения дороги и разворотной площадки для автомобильного транспорта.

1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ БОЛЬШЕЛОГСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в Большелогском сельском поселении Аксайского района Ростовской области и включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0000000:6682, 61:02:0600010:13147, 61:02:0600010:5229.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга – лесополоса;
- с востока – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:2313, 61:02:0600010:2310;
- с севера – лесополоса;
- с запада – автомобильная трасса М4 «Дон».

Территория разработки проекта планировки полностью расположена в приаэродромной территории.

Согласно письма Администрации ростовской области Министерства культуры № 01-16а/6161 от 20 ноября 2008 года на территории проектирования расположен объект культурного наследия курганный могильник «Большой Лог I».

Вдоль северной границы земельный участок обременен воздушной линией электропередачи мощностью 150 кВ и ее охранной зоной, с западной стороны по территории проектирования проходит кабель связи и сеть напорной канализации.

1.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

КЛИМАТ

Проектируемая территория расположена в Большелогском 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.

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/м²).

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

РЕЛЬЕФ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Рельеф территории спокойный с общим понижением в северо-восточном направлении.

1.3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная структура территории проектирования учитывает основные положения разработанного генерального плана Большелогского сельского поселения.

В границах территории проектирования выделены:

- зона размещения объектов логистического центра;
- зона размещения объектов придорожного сервиса;
- зона размещения объектов автомобильного транспорта (примыкание к автомобильной трассе М4 «Дон», дорога и разворотная площадка для автомобильного транспорта).

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения. Территория разработки проекта планировки располагается в зоне П-3 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса вредности).

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных и складских предприятий с санитарно-защитной зоной не более 50 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

На земельном участке ЗУ1 планируется разместить объекты с видом разрешенного использования «Склады».

Правилами землепользования и застройки в территориальной зоне П-3 для

вида разрешенного использования «Склады» приведен следующий градостроительный регламент:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется/900кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли -100 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

		станции, элеваторы и продовольственные склады не выше V класса опасности, за исключением железнодорожных перевалочных складов.	
--	--	--	--

На земельных участках ЗУ2 и ЗУ3 планируется разместить объекты с видом разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса».

Правилами землепользования и застройки в территориальной зоне П-3 для вида разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса» приведен следующий градостроительный регламент:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.9.1	Объекты придорожного сервиса.	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/2000кв.м Предельные размеры земельных участков не нормируются; Максимальное количество надземных

		<p>качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>	<p>этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных</p>
--	--	--	---

			участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.
--	--	--	---

На земельных участках ЗУ4 и ЗУ5 планируется разместить объекты с видом разрешенного использования «Автомобильный транспорт».

Правилами землепользования и застройки в территориальной зоне П-3 для вида разрешенного использования «Автомобильный транспорт» приведен следующий градостроительный регламент:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/не нормируется; Предельные размеры земельных участков не нормируются.

		<p>пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;</p>	<p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	---	--

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 1 м;
- для зданий производственного назначения - 1 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать с учетом противопожарных, зооветеринарных требований, требований технических регламентов, градостроительных и строительных норм и Правил.

Площадь застройки участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для функционирования объекта.

Примечание (общее):

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ТРАНСПОРТНОЕ И ПЕШЕХОДНОЕ ДВИЖЕНИЕ

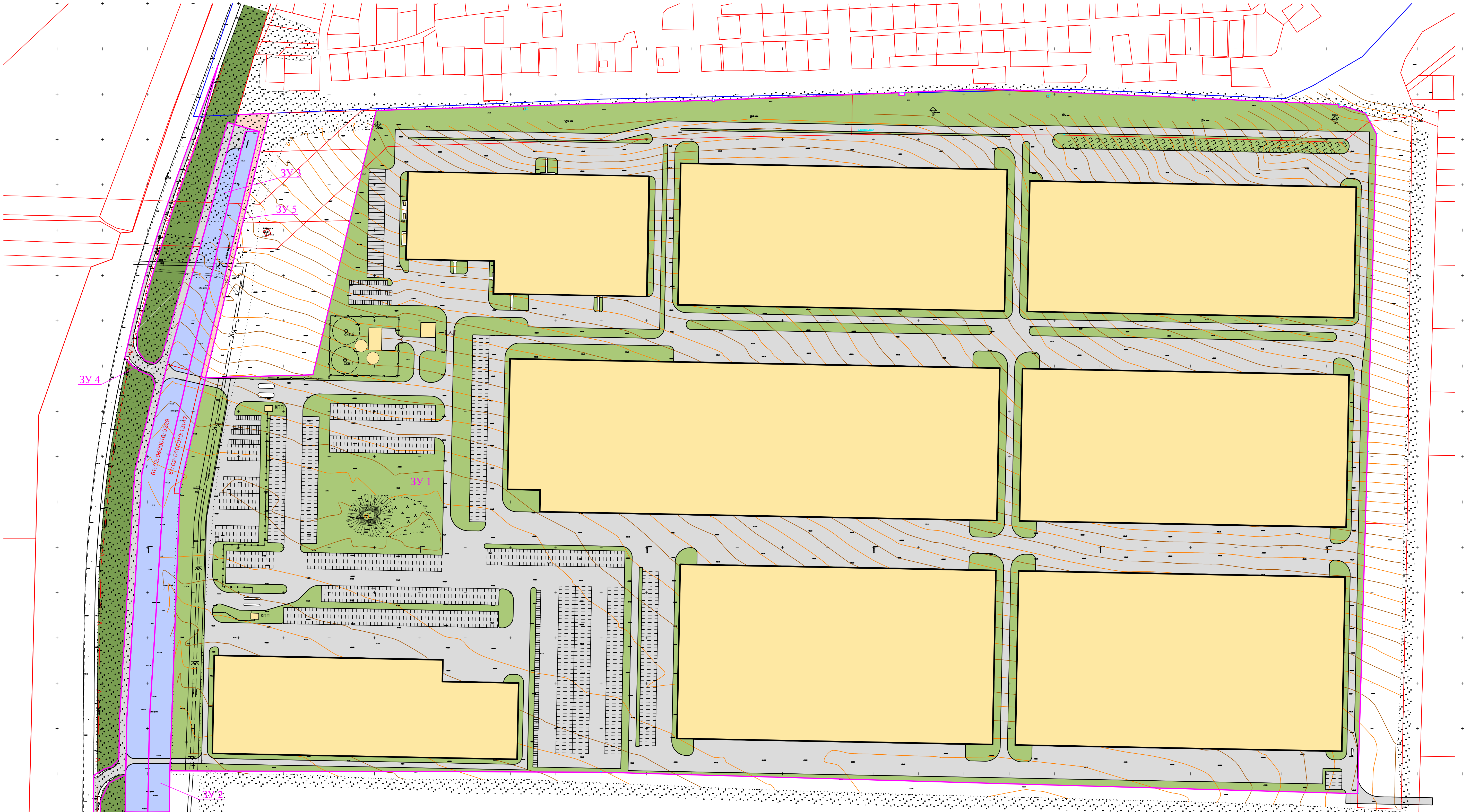
Проектом планировки предусмотрено примыкание к автомобильной трассе М4 «Дон» с переходно-скоростными полосами движения автомобильного транспорта, а также с обустройством раздельного въезда и выезда на территорию проектирования согласно проекта технических требований и условий.

Парковки для автомобильного транспорта проектируемых предприятий разместить на территории земельных участков данных предприятий.

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Технические условия на подключение к инженерным сетям, необходимым для функционирования проектируемых объектов, будут получены у собственников инженерных сетей после утверждения проекта планировки территории.

С
Ю



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы земельного участка трассы М4"Дон"

Границы земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете

Границы формируемых земельных участков
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "Склады"

Озеленение вдоль трассы М4"Дон"

Границы зон планируемого размещения объектов с видом разрешенного использования "Автомобильный транспорт"
- Озеленение на территории земельного участка

Проезды

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "Объекты придорожного сервиса"

ЗУ 1 Обозначение формируемых земельных участков

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЗУ1		ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЗУ4	
Площадь земельного участка: ЗУ1	925 700,00 кв.м.	Площадь земельного участка: ЗУ4	10 394,45 кв.м.
Вид разрешенного использования	Код 6.9 Склады	Вид разрешенного использования	Код 7.2 Автомобильный транспорт
ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЗУ2		ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЗУ5	
Площадь земельного участка: ЗУ2	14 456,50 кв.м.	Площадь земельного участка: ЗУ5	2 076,29 кв.м.
Вид разрешенного использования	Код 4.9.1 Объекты придорожного сервиса	Вид разрешенного использования	Код 7.2 Автомобильный транспорт
ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЗУ3			
Площадь земельного участка: ЗУ3	17 575,35 кв.м.		
Вид разрешенного использования	Код 4.9.1 Объекты придорожного сервиса		

				2018-ПП		
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600010:13147, 61:02:0600010:5229		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Страница	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		04.18 г.	ПП	1	1
Архитектор	Николюк Е.П.		04.18 г.	Чертеж планировки территории, М 1:1000	АМУП "Архитектура и градостроительство"	