

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории от улицы Ленина до земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2853 в поселке Октябрьский Аксайского района Ростовской области разработан 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» 2017г.
3. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения;
4. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

Основная цель данной градостроительной документации - установление красных линий улиц промышленной территории в п. Октябрьский Аксайского района Ростовской области.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

1.1. Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре п. Октябрьский.

Территория разработки проекта планировки расположена в северо-восточной части п. Октябрьский и имеет пространственное ограничение:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами – 61:02:0600004:1899, 61:02:0600004:1927, 61:02:0600004:2444, 61:02:0600004:2853.

- с юга - кварталы жилой застройки;

- с востока – граница населенного пункта;

- с запада – улица Ленина, участки производственных предприятий, участки жилой застройки.

1.2. Природно-климатические условия

Проектируемая территория расположена в п. Октябрьский Щепкинского сельского поселения, 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.

1.3. Современное состояние территории.

В настоящее время территорию проектирования обременяют транзитные инженерные сети и их охранные зоны. С юго-востока на северо-запад проходит воздушная линия электропередачи мощностью 220 кВ. В западной части вдоль границы проектирования и с юго-запада на северо-восток проходят воздушная линия электропередачи мощностью 10 кВ. В северной части территории проектирования от ул. Ленина до границы участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2444 проходит дорога с твердым щебеночным покрытием, вдоль дороги расположена существующая сеть водопровода.

Рельеф территории спокойный, не заболочен. Имеет общее понижение в северо-западном направлении. В восточной части территории проектирования расположены многолетние зеленые насаждения. В случае, если зеленые насаждения попадают в зону строительства, необходимо выполнить мероприятия по компенсационной высадке зеленых насаждений или иные мероприятия, предусмотренные действующим законодательством.

В настоящее время заезд на территорию проектирования возможно осуществлять с ул. Ленина.

2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

2.1. Размещение в системе функционального зонирования п. Октябрьский Щепкинского сельского поселения

В соответствии с утвержденным генеральным планом и действующими правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения территория проектирования расположена в производственной зоне.

2.2. Планировочные решения.

Планировочная структура территории проектирования учитывает основные положения утвержденного генерального плана п. Октябрьский Щепкинского сельского поселения.

Основной заезд/выезд на территорию проектирования осуществляется с ул. Ленина.

На территории запроектированы кварталы под застройку объектами для осуществления предпринимательской и производственной деятельности. Класс опасности предприятий не должен быть выше V класса. Границы и размещение кварталов спланированы с учетом нормативного отступа равного размеру санитарно-защитной зоны объектов V класса опасности и составляет не менее 50 метров от жилой застройки.

Улицы запроектированы с учетом решений утвержденного генерального плана.

Ширина улиц промышленной застройки принята 15 и 20 метров в красных линиях. Поперечный профиль улиц выполнен с учетом прокладки инженерных сетей в газонных частях улиц. Пешеходные пути запроектированы вдоль границ кварталов шириной 1,8 метра с учетом нормативных требований для маломобильных групп населения.

Проектом предусматривается создание улиц с поперечным профилем городского типа с асфальтобетонным покрытием проезжих частей и

устройством, при невозможности продольного водоотведения, кюветов с закрепленными стенками.

На нерегулируемых перекрестках и примыкания 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, м: 25 и 40. Для условий «пешеход – транспорт» размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8 х 40 и 10 х 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 должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями.

Сооружения для временного хранения личного автотранспорта сотрудников предприятий и служебного автотранспорта объектов проектируемой застройки необходимо предусматривать на территории предприятий.

В проекте даны координаты углов поворотов красных линий кварталов.

Координаты приведены в системе МСК-61.

Перечень координат характерных точек красных линий

№ красной линии	№ точки на плане	Координаты точек	
		X	Y
Кр1	1	2213745.0095	442066.4454
	2	2213743.9814	442061.7435
	3	2213806.8380	442043.0103
	4	2213882.0067	442025.8889
	5	2213904.4041	442025.5521
	6	2213942.1570	442025.9628
	7	2213966.3758	442032.5991
	8	2214043.6293	442059.3823
	9	2214120.6261	442090.8129

	10	2214200.4149	442123.4400
	11	2214200.9356	442124.1259
	12	2214201.2919	442127.1800
Kp2	13	2213728.2075	441991.8066
	14	2213729.6286	441996.1016
	15	2213734.1871	442016.6430
	16	2213734.7937	442017.1721
	17	2213804.9155	442022.9359
	18	2213860.8426	442010.1973
	19	2213823.6112	441842.5301
	20	2213823.7573	441841.6115
	21	2213843.3793	441808.4236
	22	2213844.2129	441807.8713
	23	2214194.8698	441734.0344
	24	2214238.0599	441750.1315
	25	2214477.3335	442065.0452
Kp3	26	2213875.4682	442006.8660
	27	2213839.4307	441844.5732
	28	2213853.1854	441821.3109
	29	2214057.4965	441778.2896
	30	2214080.5227	441793.8797
	31	2214112.4932	441976.8967
	32	2214096.2041	441999.8732
	33	2214013.3686	442013.5913
	34	2213985.2148	442016.7011
	35	2213984.2155	442016.6631
	36	2213944.9468	442009.1334
	37	2213905.1556	442005.5385
	56	2213879.6094	442005.9227
Kp4	38	2214095.2096	441790.7871
	39	2214111.3485	441766.9502
	40	2214193.7057	441749.6085
	41	2214228.7469	441762.6685
	42	2214360.2780	441935.7796
	43	2214351.6514	441957.4846
	44	2214151.0339	441990.7748
	45	2214127.2914	441974.4411
Kp5	46	2213822.3296	441761.3653
	47	2214156.6300	441690.9900
Kp6	48	2214215.1599	442107.6951
	49	2214200.1236	442105.0834
	50	2214185.3934	442101.0918
	51	2214047.1740	442044.7353
	52	2214045.2111	442028.5951
	53	2214365.3306	441975.4881
	54	2214394.5000	441980.8200
	55	2214465.3900	442074.1200

2.3. Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории должна быть выполнена с учетом сложившегося рельефа, который проектными решениями должен максимально сохраниться.

В состав мероприятий по инженерной подготовке территории включают следующее:

- засыпка ям, канав и понижений;
- вертикальная планировка и отвод поверхностных вод с территории проектирования;
- последующие (после строительства) рекультивационные мероприятия на отдельных участках территории;
- строительство подводящих и отводящих инженерных сетей.

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

2.4. Вертикальная планировка

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

Вертикальную планировку выполнить методом минимальных проектных уклонов и отметок по оси проектируемой дороги 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 с последующим выпуском на прилегающие территории.

Продольный уклон проектируемых дорог должен соответствовать нормативному. Вертикальную планировку территорий выполнить на стадии рабочего проектирования до получения разрешения на строительства.

2.5. Озеленение.

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

Озеленение территории улиц и участков застройки объектами промышленности и предпринимательства предусмотреть как целостную и непрерывную систему озелененных пространств.

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.

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

В целях создания комфортной среды мест приложения труда инвалидов и маломобильных групп населения (далее – МГН) данным проектом планировки предусмотрены удобные пешеходные связи внутри промышленной 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.

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Границы участков, состоящих на государственном кадастровом учете
- Номер и площадь участка
- Номер и площадь квартала
- Проезжая часть проектируемых улиц промышленной застройки
- Санитарно-защитная зона от проектируемой промышленной застройки (50 м)
- Охранная зона ЛЭП 220 (25 м)
- Охранная зона ВЛ 10 кВ (10 м)
- Охранная зона ВЛ 0,4 кВ (2 м)
- Охранная зона ТП (10 м)
- Охранная зона водопровода (5 м)

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

№ красной линии	№ точки на плане	Координаты точки	
		X	Y
Кр1	1	2213745.0005	442066.4454
	2	2213743.9814	442061.7455
	3	2213806.8380	442043.0103
	4	2213882.0067	442025.8809
	5	2213904.4001	442025.5521
	6	2213945.1570	442025.9628
	7	2213986.3758	442031.5900
	8	2214043.6293	442059.3823
	9	2214130.6261	442090.8129
	10	2214200.4149	442124.4400
Кр2	11	2214200.9356	442124.1259
	12	2214201.5019	442127.1800
	13	2213728.3075	441991.8066
	14	2213729.4206	441998.0116
	15	2213734.1871	442016.6430
	16	2213734.7937	442017.1721
	17	2213804.0155	442025.9359
	18	2213806.6426	442016.1973
	19	2213821.6112	441842.5301
	20	2213825.7573	441841.6115
Кр3	21	2213843.7503	441803.4216
	22	2213844.2129	441807.8713
	23	2214194.0688	441734.0344
	24	2214238.0999	441750.1315
	25	2214477.1315	442006.0852
	26	2213875.4687	442006.8660
	27	2213839.4007	441844.5732
	28	2213853.1854	441831.3109
	29	2214057.4965	441778.2806
	30	2214080.5227	441791.8797
Кр4	31	2214112.4002	441976.8967
	32	2214096.2041	441999.8732
	33	2214013.3686	442011.5913
	34	2213885.1148	442016.7011
	35	2213984.3155	442016.6631
	36	2213944.9468	442009.1334
	37	2213905.1556	442003.5385
	38	2213876.0944	442003.8229
	39	2214095.2096	441750.7871
	40	2214111.3485	441766.9502
Кр5	41	2214193.2057	441749.6085
	42	2214360.2780	441973.7796
	43	2214351.6514	441957.4866
	44	2214351.0339	441990.7748
	45	2214127.2014	441973.4411
	46	2213827.1206	441761.3653
	47	2214156.9300	441690.9900
	48	2214115.1599	442101.7681
	49	2214200.1256	442103.0834
	50	2214185.8914	442101.0918
Кр6	51	2214184.7480	442044.7353
	52	2214045.2111	442025.8951
	53	2214165.1306	441973.4881
	54	2214394.5000	441980.8200
	55	2214466.5000	442074.1200

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ участка квартала на плане	Площадь, га	Вид разрешенного использования
уч.1	1,0141	производственная деятельность
кв.1	5,0896	производственная деятельность
кв.2	4,2023	производственная деятельность
кв.3	1,7443	предпринимательство

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Директор	Войнова Т.Г.		02.18 г.
Проверил	Пашкова Л.В.		02.18 г.
Архитектор	Москален К.А.		02.18 г.

Проект планировки территории и проект межевания территории от улицы Ленина до земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2853 в поселке Октябрьский.

Проект планировки территории.

Чертеж планировки территории, М 1:1000

Станция Лист Листов

III 1 1

АМУП "Архитектура и градостроительство"

Проект планировки территории разработан на топографической основе, выполненной АМУП "Архитектура и градостроительство" в октябре 2017 г. Система координат - МСК 61 Система высот - Балтийская