

**АМУП «Архитектура и Градостроительство»**

Проект планировки территории и проект  
межевания территории, в состав которой входит  
земельный участок с кадастровым номером  
61:02:0600013:2497

Проект планировки территории.

Основная часть

**357-2021-ПП1**

Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Архитектор:

Манухин Н.Н.



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

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	357-2021-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	357-2021-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	357-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	357-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	357-2021-ПП1.С	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	357-2021-ПП1.СО	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	357-2021-ПП1.ПЗ	<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Старочеркасского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории		
	4.1	Расчет численности 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		
	7	Исходные материалы		
4	<b>357-2021-ПП1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж планировки территории		
	2	Схема границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры		



## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект планировки территории разработан на основании

Постановления Администрации Аксайского района № 357 от 17.06.2021г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:2497».

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 Старочеркасского сельского поселения, утверждённым решением собрания депутатов Аксайского района от 03.10.2006 № 167, в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.20 № 542.
3. Правилами землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения, утверждённым решением Собрания депутатов Старочеркасского сельского поселения 28.12.2009 г. № 43, в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 г. № 543.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является:

- установление красных линий;
- формирование земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «коммунальное обслуживание», «улично-дорожная сеть», «благоустройство территории».

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной АМУП «Архитектура и градостроительство» в сентябре 2020 года в М 1:1000 и представленной на бумажном и электронном носителе.



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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в ст-це Старочеркасской, Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – участки с кадастровыми номерами 61:02:0600013:2761;  
61:02:0600013:2229;
- с юга – береговая полоса р. Дон;
- с запада – участок с кадастровым номером 61:02:0600013:2705;
- востока – береговая полоса р. Дон.

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

Проектируемая территория расположена в ст-це Старочеркасская, Старочеркасского сельского поселения 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/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 – 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/м<sup>2</sup>).

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

Рельеф территории спокойный с общим понижением в южном направлении.

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

Планировочная структура территории сложившаяся и учитывает основные положения разработанного генерального плана Старочеркасского сельского поселения.

Обеспечение социальными объектами планируется осуществлять за счет существующих объектов социального обслуживания с учетом нормативного радиуса обслуживания. Место расположения объектов социального и культурно-бытового обслуживания определено генеральным планом.

В границах проектируемой территории планируется размещать индивидуальную жилую застройку.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии в границах проектируемой территории.

Перечень координат характерных точек красных линий приведен в таблице



№1.

Таблица №1

№ Квартала	№ точки	Координаты точек красных линий	
		X	Y
КВ 1	1	425176.48	2234940.46
	2	425091.57	2235060.42
	3	425085.31	2235079.02
	4	425081.68	2235098.68
	5	425055.44	2235256.51
	6	425053.38	2235276.48
	7	425054.41	2235388.22
	8	425054.48	2235395.85
	9	425055.00	2235451.85
	10	425057.97	2235451.73
	11	425055.47	2235502.28
	12	425027.73	2235604.28
КВ 2	1	425212.46	2235610.47
	2	425187.28	2235628.04
	3	425248.54	2235732.52
	4	425272.32	2235713.84
	1	425160.69	2235612.36
	2	425236.64	2235741.88
	3	425157.65	2235803.95
	4	425106.59	2235716.90



КВ 3	5	425096.16	2235699.66
	6	425084.49	2235683.41
	7	425062.68	2235653.00
КВ 4	1	425040.19	2235471.74
	2	425040.81	2235499.03
	3	425011.38	2235607.23
	4	425022.64	2235670.80
	5	425047.42	2235657.46
	6	425084.99	2235709.83
	7	425098.65	2235733.12
	8	425113.82	2235759.00
	9	425126.47	2235780.56
	10	425136.09	2235796.96
	11	425145.70	2235813.34
	12	425090.66	2235856.59
КВ 5	1	425054.54	2235165.57
	2	425040.61	2235250.06
	3	425038.35	2235273.47
	4	425040.13	2235465.34
КВ 6	1	425074.21	2235058.21
	2	425069.99	2235077.51
	3	425056.83	2235156.70
КВ 7	1	425176.59	2234914.35
	2	425078.03	2235053.58



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

Расчет численности населения выполнен из условия один индивидуальный жилой дом на участке для одной семьи.

Средний состав семьи принят – 3,5 человека.

В границах территории проектирования возможно разместить следующее количество участков с индивидуальными жилыми домами: 83.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание  $83 \times 3,5 = 290$  человек.

При норме жилищной обеспеченности в 30 кв.м/чел количество общей площади новых жилых домов составит ориентировочно  $290 \times 30 = 8700$  кв.м.

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

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения Старочеркасского сельского поселения Аксайского района детскими дошкольными образовательными учреждениями составляет 51 место на 1000 человек.

Таким образом количество мест в детском дошкольном образовательном учреждении для обеспеченности проектируемого жилого района составит с учетом нормативных требований – 15 мест.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения Старочеркасского сельского поселения Аксайского района общеобразовательными учреждениями составляет 120 мест на 1000 человек.

Количество мест в общеобразовательном учреждении для обеспеченности проектируемого жилого района составит с учетом нормативных требований – 35 мест.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения магазинами продовольственных товаров составляет 70 кв.м. торговой площади на



1000 жителей. Для обеспечения проектируемой территории требуется 20.0 кв.м. торговой площади магазинов продовольственных товаров.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения магазинами непродовольственных товаров первой необходимости составляет 30 кв.м. торговой площади на 1000 жителей. Для обеспечения проектируемой территории требуется 9.0 кв.м. торговой площади магазинов непродовольственных товаров.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения предприятиями бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские, ателье и т.д.) составляет 2 рабочих места на 1000 жителей. Таким образом для обеспечения проектируемой территории требуется 0.58 рабочего места.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения аптечными пунктами составляет 1 объект на жилую группу.

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

Транспортное и пешеходное движение организовано по существующим улицам и тротуарам. В соответствии с подпунктом 4 пункта 15 статьи 65 Водного кодекса РФ, в границах водоохранной зоны запрещается движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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 8х40м и 10х50м.

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 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**

Водоснабжение земельного участка возможно осуществить от запроектированной и построенной скважины на воду на каждом земельном участке.

Водоотведение запроектировать в локальные септики, оборудованные на каждом земельном участке под застройку.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение объектов застройки запроектировать от отопительных и нагревательных приборов на газовом топливе, установленных в каждом объекте строительства, для чего необходимо получить технические условия в ресурсоснабжающей организации.

Электроснабжение запроектировать от централизованной сети электроснабжения, для чего получить технические условия.

### **1. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021 год	Расчетный срок
----------	-----------------------------	----------------------	---	----------------



1	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	16.9	16.9
1.2.	Территория под жилую застройку	га	–	11.05
1.3.	Территория под коммунальное обслуживание жилой застройки	га	–	0,37
1.4.	Территория для размещения объектов улично-дорожной сети	га	–	2.24
1.5.	Территория для размещения детского дошкольного учреждения на 110 мест	га		-
1.6.	Территория для размещения станции скорой помощи	га		-
1.7.	Территория для размещения пожарного депо на 5 а/м	га		-
2	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	–	0.290
2.2.	Плотность населения	чел./га	–	26.36
3	Жилищный фонд			

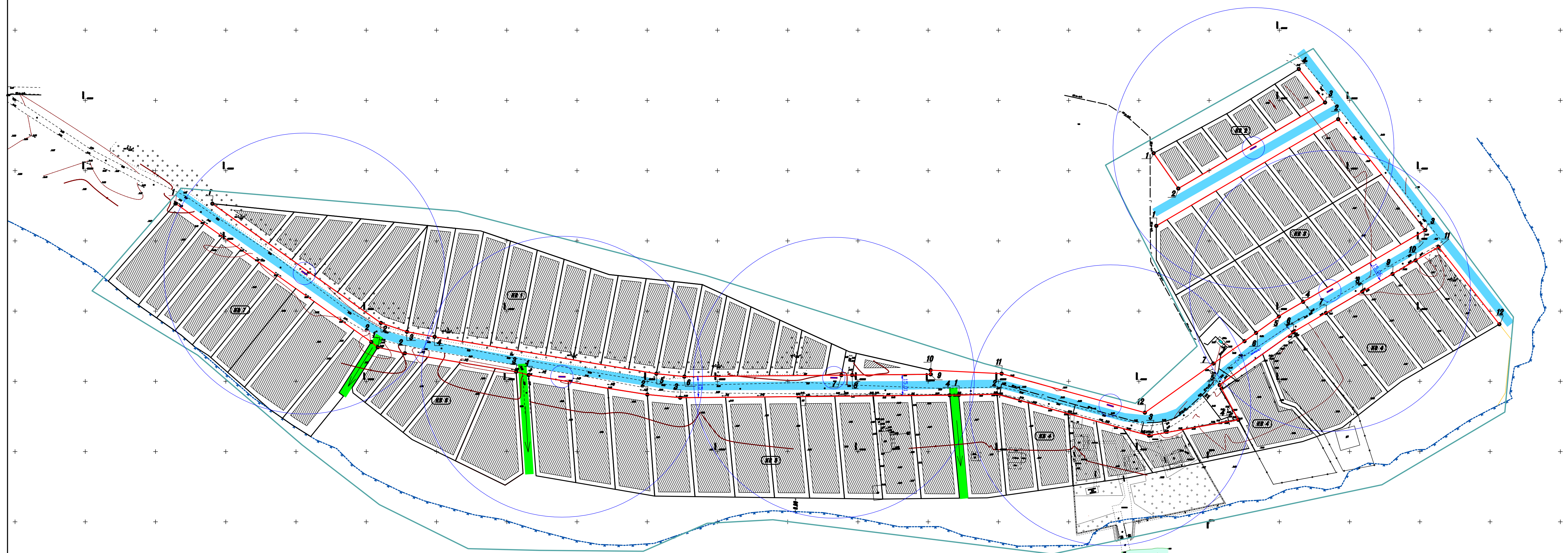


3.1.	Норма жилой обеспеченности	кв.м./чел.	—	30
3.2.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	—	8.715
3.3.	Средняя этажность застройки	этаж	—	2
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения (потребность)	мест	—	15
4.2.	Общеобразовательные учреждения (потребность)	мест	—	35
4.3.	Продовольственные магазины	кв.м. торговой площади на 1000 чел.	—	20
4.4.	Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв.м. торговой площади на 1000 чел.	—	9
4.5.	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест/1000 жителей	—	0.58
4.6.	Аптечный пункт	объект	—	1












## 7. ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ





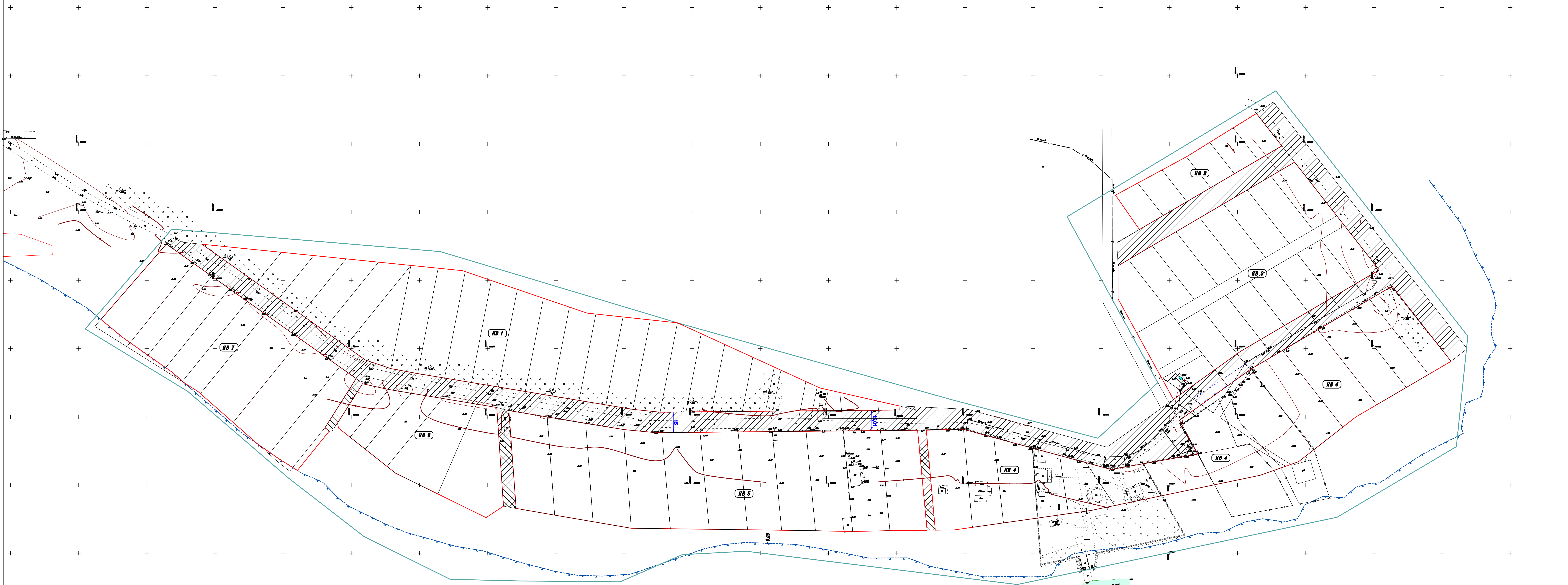
### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Граница территории проектирования   |  | Номера точек красной линии                 |
|  | Красные линии улицы   |  | Границы формируемых земельных участков     |
|  | Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:  |  | Береговая полоса р. Дон                    |
|   | - отступы от красной линии до объекта капитального строительства (5 м)  |  | Основные улицы в жилой застройке           |
|   | - отступы от границ соседнего участка до объекта капитального строительства (3 м)   |  | Проходы к береговой полосе водного объекта |
|  | Доступность площадки под мусорные контейнеры (минимальное расстояние 8 м. от жилых домов в границах формируемой жилой застройки, максимальная удаленность от дома 100 метров) |   |  |

					397-0615-XXXX				
					Проект постановления правительства и проект постановления управления о создании нового муниципального участка в границах с кадастровым № 61:02:0090103:007				
Должность	ФИО	Подпись	Дата		Проект постановления правительства. Основное тело		Состав	Лист	Известно
Директор	Иванова Т.Г.		06.01.19				XIII	1	2
Агентство	Минтранс И.В.		06.01.19		Черновик постановления, M 1:0000		AMT "Архитектура и градостроительство"		



СХЕМА ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ  
ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ  
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории проектирования
- Границы кварталов жилой застройки
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Береговая полоса р. Дон
- Проходы к береговой полосе водного объекта (территория общего пользования)
- Улично-дорожная сеть (территория общего пользования)

					357-3021-ЭП1		
					Проект планировки территории и проект межевания территории составленный в соответствии с требованиями к планировке территории в соответствии с требованиями к планировке территории		
Директор	СНП	Полном	Дата				
Директор	Войков Т.Г.		06.21 г.		Проект планировки территории	Состав	Лист
					Описание	III	2
Архитектор	Михайлов Н.Н.		06.21 г.		Схема границ существующей и планируемой застройки территории	М 1:1000	2