

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории земельных участков, расположенных по
адресу: Ростовская область, Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы.

Проект планировки территории.
Основная часть.

61-2023-ПП1

Том 1

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Манухин Н.Н.

г. Аксай
2023 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	61-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	61-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	61-2023-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	61-2023-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Прим.
1	61-2023-ПП1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	61-2023-ПП1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	61-2023-ПП1.ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Аксайского городского поселения.		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Характеристики планируемого развития территории и очередность планируемого развития территории.		
	5	Система организации транспорта и пешеходного движения		
4	61-2023-ПП1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж планировки территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан на основании распоряжения Администрации Аксайского городского поселения № 61 от 05.04.23. «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы».

Проект планировки территории выполнен с соблюдением:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Основной задачей разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории является выделение зоны размещения объектов, характерных для вида разрешенного использования "благоустройство территории".

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «Архитектура и градостроительство» в апреле 2023 года в масштабе 1:1000.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в центральной части Аксайского городского поселения, Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера - территория, прилегающая к дому по ул. Дружбы 10;
- с юга - территория, прилегающая к дому по ул. Дружбы 8;
- с востока - муниципальная территория между домами по ул. Дружбы 8, 10;
- с запада - муниципальная территория между домами по ул. Дружбы 8, 10

Территория проектирования обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ 61:00-6.1276 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6)»;

Территорию проектирования пересекают транзитные сети водопровода, канализации, тепло- и газоснабжения.

В соответствии с действующим генеральным планом Аксайского городского поселения участок проектирования расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Разработка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Аксайского городского поселения участок расположен в территориальной зоне жилой застройки второго типа Ж-2.

Проектом планировки выделяется зона размещения объектов, характерных для вида разрешенного использования "благоустройство территории" в увязке с утвержденными красными линиями, в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Аксайского городского поселения и в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в юго-западной части Аксайского городского поселения, Аксайского района Ростовской области.

Территория Аксайского городского поселения расположена в западной подобласти атлантико-континентальной степной области умеренного пояса.

Климат Аксайского городского поселения умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности. Вторжения масс тропического воздуха обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры воздуха зимой.

Зима умеренно мягкая обычно малоснежная, с частыми оттепелями, устанавливается она в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, сырая и ветреная погода.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом

температуры воздуха. Для затяжных весен характерны неоднократные возвраты холодов. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15° (в начале мая). Лето теплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10°C (середина октября) начинаются первые заморозки.

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января $6,3^{\circ}\text{C}$, самого теплого месяца – июля $+22,70^{\circ}\text{C}$. Максимум температур января – 35°C , июля $+39^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура $8,2^{\circ}\text{C}$. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до $-5,0^{\circ}\text{C}$ и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Наиболее теплый период со среднесуточной температурой $20,0^{\circ}\text{C}$ и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. В переходные сезоны на фоне положительных температур возникают заморозки. Первые заморозки в среднем отмечаются в середине октября, последние – прекращаются к середине апреля. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Большая часть осадков выпадает за теплый период (300-350 мм или 73%), меньшая (200-225 мм или 23%) – в холодный период. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Характерной особенностью климата являются зимы, обуславливающие неустойчивый характер залегания снежного покрова. Снежный покров неустойчивый, средняя его высота достигает 15-20 см. Временное промерзание почвы в районе станции обычно начинается в конце ноября, устойчивое – во второй половине декабря. Наибольшая глубина промерзания почвы за зиму достигает 47 см, а в отдельные зимы – до 103 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое - 18 см.

Среднегодовая сумма осадков составляет 445-474 мм за год. Коэффициент увлажнения = 0,42. Сумма активных температур = 3 233.

Выводы:

- климат городского поселения умеренно континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым часто жарким сухим летом;

- по строительно-климатическому районированию, территория района относится к строительно-климатическому району ШВ;
- на территории района отмечается обилие солнечного света и тепла;
- основной расход солнечного света приходится на испарение;
- территория поселения относится к зоне недостаточного увлажнения;
- наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления;
- холодный период отличается существенной частотой сильных ветров, общих и низовых метелей, гололёдно-изморозевых явлений, являясь весьма опасным с точки зрения перечисленных метеорологических явлений;
- для тёплого периода характерны конвективные явления, такие, как сильные дожди и ливни, шквалы и град.

Рельеф территории проектирования спокойный с общим понижением отметок в северо-западной части участка.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Планировочная структура территории выполнена в соответствии с основными положениями действующего генерального плана Аксайского городского поселения, с утвержденной документацией по планировке территории и в увязке с существующей улично-дорожной сетью.

Проектом планировки территории не устанавливаются новые красные линии, не изменяются утвержденные красные линии.

Проектом планировки не осуществляется выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.




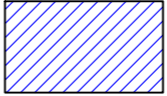

5. СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

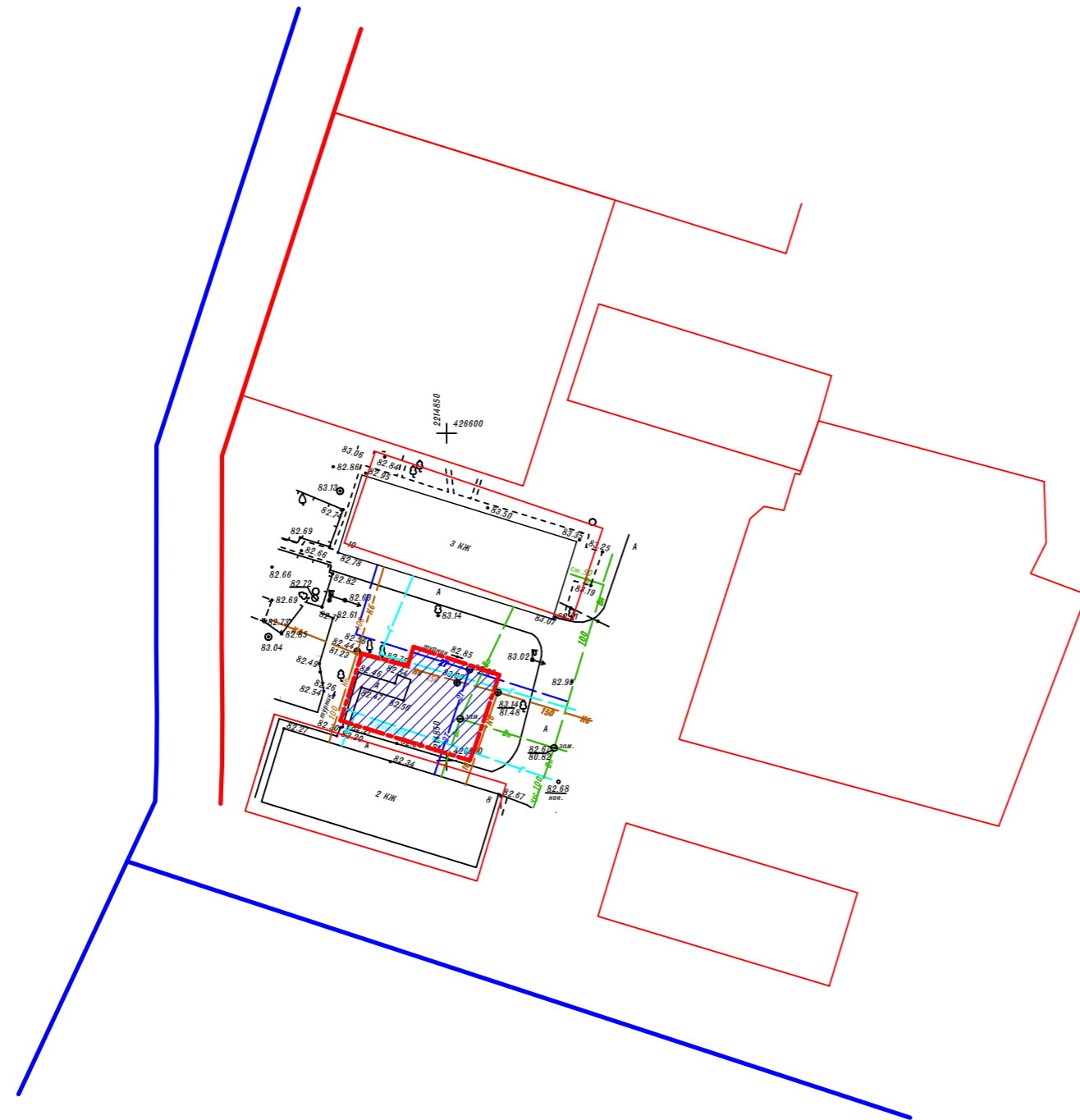
Транспортное и пешеходное движение осуществляется по существующей улично-дорожной сети.

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков,
расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы.

Основной подъезд-подход на проектируемую территорию возможно осуществлять с
ул. Дружба.

Условные обозначения:

-  Красная линия утверждённая
-  Граница существующих участков
-  Граница вновь образуемых участков
-  Зона размещения объектов, характерных для вида разрешенного использования "благоустройство территории"
-  Существующий элемент планировочной структуры - улично-дорожная сеть



				Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		03.22 г.		ПП	1	1
Архитектор	Манухин Н.Н.		03.22 г.	Чертеж планировки территории, М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"		

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории земельных участков, расположенных по адресу:
Ростовская область, Аксайский район,
г. Аксай, ул. Дружбы.

Проект межевания территории

Основная часть

61-2023-ППЗ

Том 3

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Манухин Н.Н.

г. Аксай
2023 г.

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	61-2023-ПП1	Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.	
2	61-2023-ПП2	Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	61-2023-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	61-2023-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	61-2022-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	61-2022-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	61-2022-ПМ1.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Аксайского городского поселения.		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках		
	5	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
4	61-2023-ПМ1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Проект межевания территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан на основании Распоряжения Администрации Аксайского городского поселения № 61 от 05.04.23. «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы».

Проект межевания территории выполнен с соблюдением:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Основной задачей разработки проекта внесения изменений в проект межевания территории является образование земельного участка с видом разрешенного использования «благоустройство территории».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «Архитектура и градостроительство» в апреле 2023 года в масштабе 1:1000.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ КСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в центральной части Аксайского городского поселения, Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта граничит:

- с севера - территория, прилегающая к дому по ул. Дружбы 10;
- с юга - территория, прилегающая к дому по ул. Дружбы 8;
- с востока - муниципальная территория между домами по ул. Дружбы 8, 10;
- с запада - муниципальная территория между домами по ул. Дружбы 8, 10

Территория проектирования обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ 61:00-6.1276 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6)».

По территории проектирования проходят сети водопровода, канализации, тепло и газоснабжения.

В соответствии с действующим генеральным планом Аксайского городского поселения участок проектирования расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Разработка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Аксайского городского поселения участок расположен в территориальной зоне жилой застройки второго типа Ж-2.

Проектом межевания запроектировано образование земельного участка с видом разрешенного использования «благоустройство территории» в увязке с красными линиями территорий общего пользования, установленными ранее утвержденными проектами планировки, в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Аксайского городского поселения и в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в г. Аксае, Аксайского района Ростовской области.

Территория Аксайского городского поселения расположена в западной подобласти атлантико-континентальной степной области умеренного пояса.

Климат Аксайского городского поселения умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности. Вторжения масс тропического воздуха обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры воздуха зимой.

Зима умеренно мягкая обычно малоснежная, с частыми оттепелями, устанавливается она в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, сырая и ветреная погода.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом температуры воздуха. Для затяжных весен характерны неоднократные возвраты холодов. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15° (в

начале мая). Лето теплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10°C (середина октября) начинаются первые заморозки.

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января 6,3°C, самого теплого месяца – июля +22,70°C. Максимум температур января – 35°C, июля +39°C. Среднегодовая температура 8,2°C. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до -5,0°C и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Наиболее теплый период со среднесуточной температурой 20,0°C и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. В переходные сезоны на фоне положительных температур возникают заморозки. Первые заморозки в среднем отмечаются в середине октября, последние – прекращаются к середине апреля. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Большая часть осадков выпадает за теплый период (300-350 мм или 73%), меньшая (200-225 мм или 23%) – в холодный период. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Характерной особенностью климата являются зимы, обуславливающие неустойчивый характер залегания снежного покрова. Снежный покров неустойчивый, средняя его высота достигает 15-20 см. Временное промерзание почвы в районе станции обычно начинается в конце ноября, устойчивое – во второй половине декабря. Наибольшая глубина промерзания почвы за зиму достигает 47 см, а в отдельные зимы – до 103 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое - 18 см.

Среднегодовая сумма осадков составляет 445-474 мм за год. Коэффициент увлажнения = 0,42. Сумма активных температур = 3233.

Выводы:

- климат сельского поселения умеренно континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым часто жарким сухим летом;
- по строительно-климатическому районированию, территория района относится к строительно-климатическому району ШВ;
- на территории района отмечается обилие солнечного света и тепла;
- основной расход солнечного света приходится на испарение;

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы.

- территория поселения относится к зоне недостаточного увлажнения;
- наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления;
- холодный период отличается существенной частотой сильных ветров, общих и низовых метелей, гололёдно-изморозевых явлений, являясь весьма опасным с точки зрения перечисленных метеорологических явлений;
- для тёплого периода характерны конвективные явления, такие, как сильные дожди и ливни, шквалы и град.

Рельеф территории проектирования спокойный с общим понижением отметок в северо-западной части участка.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Проектом межевания территории отображаются красные линии, установленные ранее утвержденными проектами планировки

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-61 (зона 2).

Проектом межевания осуществляется образование земельного участка с видом разрешенного использования «благоустройство территории»

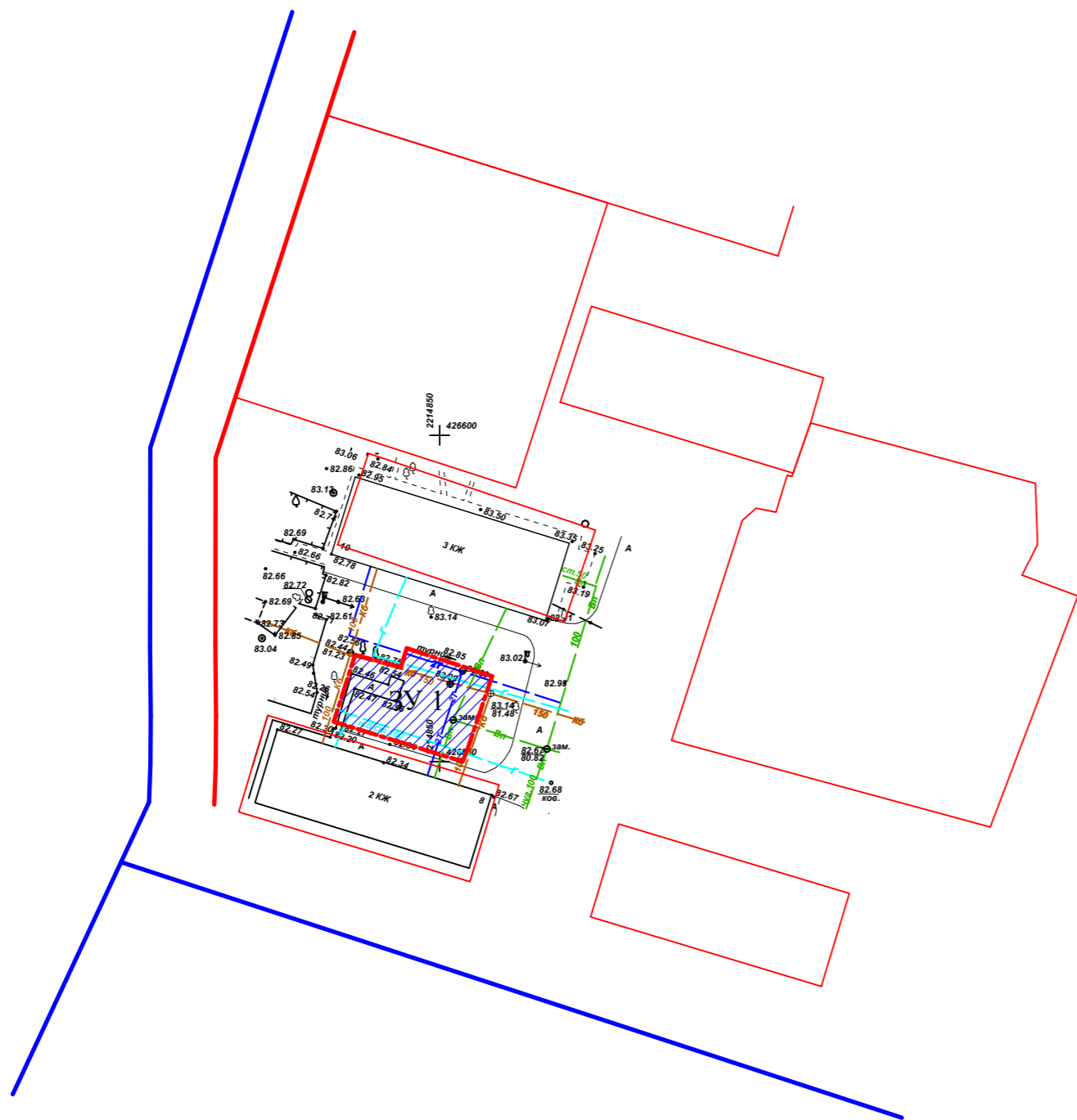
Земельный участок ЗУ1	
Площадь земельного участка	267 кв.м.
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай.
Вид разрешенного использования	«благоустройство территории»
Категория земель	Земли населенных пунктов

Перечень координат характерных точек земельного участка ЗУ1






Номер точки	X	Y
1	426550.02	2214853.52
2	426563.10	2214858.03

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы.

3	426567.38	2214844.96
4	426564.49	2214844.07
5	426566.35	2214837.05
6	426556.12	2214833.79



Условные обозначения:

-  Красная линия утверждённая
-  Граница существующих участков
-  Граница вновь образуемых участков
-  Зона размещения объектов, характерных для вида разрешенного использования "благоустройство территории"
-  Существующий элемент планировочной структуры - улично-дорожная сеть

				Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Дружбы.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		03.22 г.		ПП	1	1
Архитектор	Манухин Н.Н.		03.22 г.	Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"		