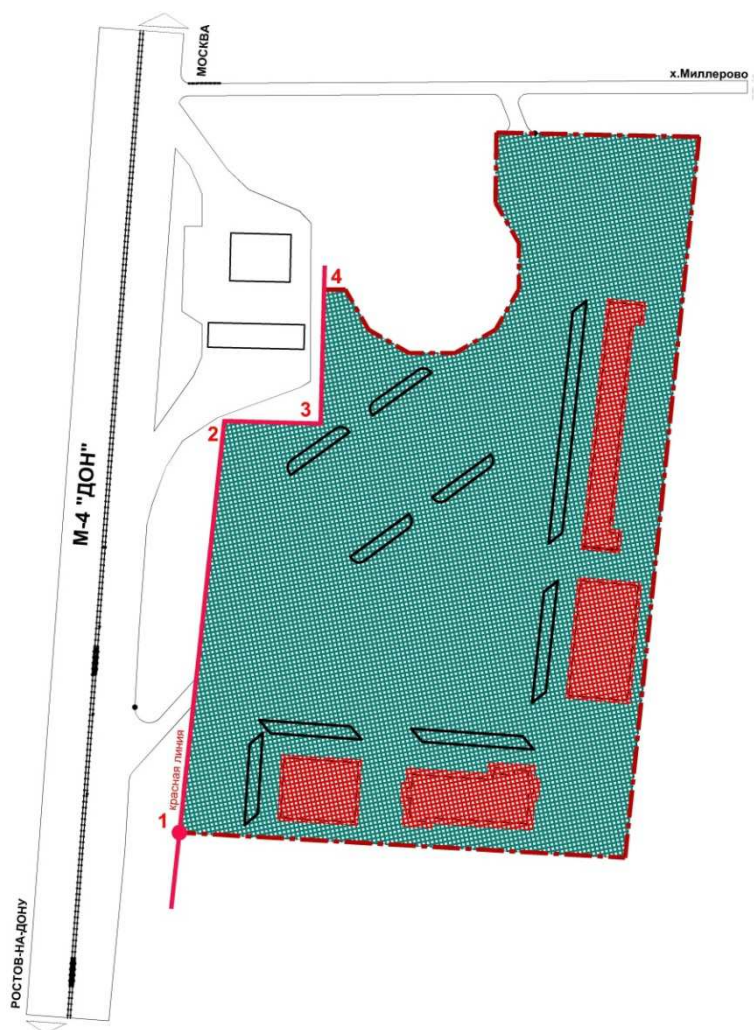




ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"КАДАСТР-ДОН"

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Многофункциональной зоны дорожного сервиса в границах  
земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600013:842  
в Красюковском сельском поселении Октябрьского района  
Ростовской области



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
05-2019-ПЗ-1

г. Ростов-на-Дону  
2019г.

Формат А4

# СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ чертежа	Наименование	гриф	инв. №	Масштаб, формат	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
		<b><u>Основная часть проекта планировки:</u></b>				
1		Комплект 05-2019-ОЧ				
	У-1	Чертёж планировки (красные линии, линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры)	н/с		М 1:1000 формат А2	
	У-2	Чертёж планировки (границы зон планируемого размещения объектов коммунально-бытового назначения и иных объектов, территории зон общего пользования)	н/с		М 1:1000 формат А2	Содержит информацию, предусмотренную п.1 ч.3 ст.42 Градостроительного кодекса РФ
		Комплект 05-2019-ПЗ-1				
2		Положение о планировке территории	н/с		Сшив формата А4	Содержит информацию, предусмотренную п.2 ч.3 ст.42 Градостроительного кодекса РФ
		<b><u>Материалы по обоснованию проекта планировки в графической форме:</u></b>				
4		Комплект 05-2019-МО				
	1	Схема размещения элемента планировочной структуры на территории	н/с		формат А2	Содержит информацию, предусмотренную ст.42 Градостроительного кодекса РФ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	05-2019-ПЗ-1	Лист
							3

Копировал:

Формат А4

Инв. № подл.	Взаим. инв. №	Подп. и дата						
			<div> <div>05-2019-ПЗ-1</div> <div>Лист</div> <div>4</div> </div>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1	2	3	4	5	6	7
		Дегтевского сельского поселения Миллеровского района Ростовской области				
	2	Расположение земельного участка в соответствии с Генеральным планом Дегтевского сельского поселения Миллеровского района Ростовской области	н/с		формат А3	Содержит информацию, предусмотренную ч.5 ст.42 Градостроительного кодекса РФ
	3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	ДСП		М 1:1000 формат А2	Содержит информацию, предусмотренную ст.42 Градостроительного кодекса РФ
	4	Схема планировочной организации территории многофункциональн ой зоны дорожного сервиса	н/с		М 1:1000 формат А2	Содержит информацию, предусмотренную ст.42 Градостроительного кодекса РФ
	5	Схема организации транспорта			М 1:1000 формат А2	
	6	Схема границ с особыми условиями территории			М 1:1000 формат А2	
	7	Схема инженерных сетей и объектов			М 1:2000 формат А3	
		<u>прилагаемые:</u>				
	8	Ведомость расчёта координат точек красных линий 03-2018-КЛ	ДСП		Сшив формата А4	Содержит информацию, предусмотренную ст.42 Градостроительного кодекса РФ и РДС 30-301-98
		<b><u>Материалы по обоснованию проекта планировки</u></b> <b><u>в текстовой форме:</u></b>				
		Комплект 05-2019-ПЗ-2				

1	2	3	4	5	6	7
9		Пояснительная записка	ДСП		Сшив формата А4	Содержит информацию, предусмотренную ч.6 ст.42 Градостроительного кодекса РФ

## Оглавление:

Введение .....	6
Современное положение территории .....	7
Местоположение. Природные характеристики территории .....	7
Существующее землепользование .....	9
Транспортное и инженерное обеспечение территории .....	9
Действующая градостроительная документация.....	10
Комплексная оценка территории .....	10
Проектные предложения.....	10
Транспортное обеспечение.....	11
Инженерная инфраструктура.....	11
Водоснабжение .....	11
Водоотведение .....	12
Электроснабжение и теплоснабжение .....	12
Связь.....	12
Возможное влияние на окружающую среду.....	12
Технико-экономические показатели.....	13

Инв. №	Взаим. инв. №							
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	05-2019-ПЗ-1		Лист
								5

Копировал:

Формат А4

# Введение

В настоящем томе приведены описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, защиты от ЧС природного и техногенного характера, иных вопросов планировки территории многофункциональной зоны дорожного сервиса в границах земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600013:842в Красюковском сельском поселении Октябрьского района Ростовской области, выполненные в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ-191 от 29.12.2004г. (ред. от 28.02.2018)).

Проектные решения проекта планировки выполнены на основе и в развитие генерального плана Дегтевского сельского поселения Миллеровского района Ростовской области.

Проект планировки территории многофункциональной зоны дорожного сервиса разработан Обществом с ограниченной ответственностью «Научно-Производственное Предприятие «Кадастр-Дон»» в рамках работ по договору №15/02 от 14.02.2019г. с Обществом с ограниченной ответственностью «МАК-Лоджистик» (далее - Заказчик) в соответствии с утвержденным заказчиком заданием на разработку градостроительной документации.

Основанием для разработки проекта планировки послужили:

- положения статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ-191 от 29.12.2004г. в ред. 25.12.2018);
- положения главы 5 закона «О градостроительной деятельности в Ростовской области» от 14.01.2008. №853-ЗС( ред. от 20.12.2017);
- постановление Администрации Красюковского сельского поселения от 05.04.2019г. №61 «О разрешении подготовки проекта планировки и проекта межевания территории объекта: Многофункциональная зоны дорожного сервиса», расположенная на земельном участке с кадастровым номером 61:28:0600013:842»;
- задание на разработку градостроительной документации - приложение к договору.

Расчётный срок реализации проекта Заказчиком не определён.

Проект планировки территории - документ, следующий непосредственно за правилами землепользования и застройки в иерархии градостроительной документации. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Структурно проект планировки состоит из утверждаемой части и материалов по обоснованию, которые состоят из текстовых и графических материалов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №	<p>подготовки проекта планировки территории, утвержденного для проведения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.</p> <p>Структурно проект планировки состоит из утверждаемой части и материалов по обоснованию, которые состоят из текстовых и графических материалов.</p>					
						05-2019-ПЗ-1		Лист
Изм.	Кол.лч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			6



## 1. СОВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. Местоположение. Природные характеристики территории

Территория земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600013:842 площадью 30 744 кв.м для строительства многофункциональной зоны дорожного сервиса расположена вдоль автомагистрали М-4 «Дон» слева по ходу километража Красюковского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области.



Рис.1. Местоположение проектируемой территории

Участок расположен вдоль трассы федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон», граничит земельным участком с кадастровым номером 61:28:0600013:841, предназначенным для сельскохозяйственного производства.

Территория проектирования представляет собой вытянутую площадку в форме прямоугольника размером 218х252м. Перепад высот составляет 3 м в диапазоне от 118 до 121 м над у.м.

Климатический район согласно СНиП 23-01-99 III В.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	05-2019-ПЗ-1		Лист
								7



Преобладающее направление ветра - восточное. Наибольшая скорость ветра 15 м/сек. Глубина промерзания грунтов - до 1,1 м. Расчётная сейсмичность 6 баллов.

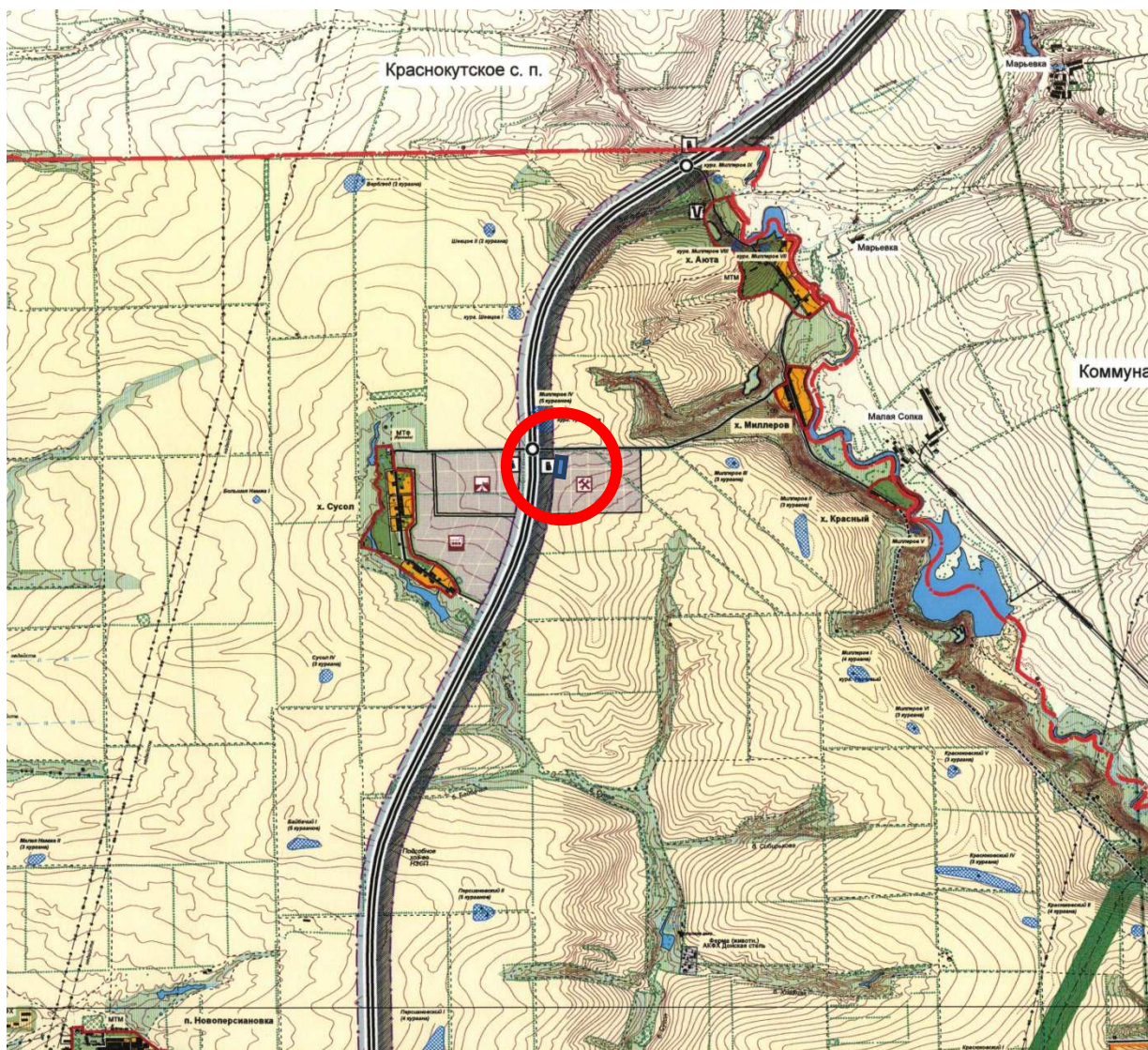


Рис.2. Расположение земельного участка в соответствии с Генеральным планом Краснокутского сельского поселения

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	05-2019-ПЗ-1			8

Копировал:

Формат А4



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

[illegible]

Формат А4

- СП 42.13330.2016 (в ред. от 01.07.2017) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).

## 2. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ

Комплексная оценка территории является сравнительной планировочной оценкой участка строительства по наличию природных и антропогенных (планировочных) факторов. Производится оценка строительства с точки зрения благоприятности для различных видов хозяйственной деятельности (градостроительной, сельскохозяйственной, рекреационной, природоохранной и др.).

Основным достоинством территории является ее удачное территориальное размещение и отсутствие препятствий для устройства многофункциональной зоны дорожного сервиса, непосредственное придорожное расположение транспортных путей, что даёт возможность беспрепятственного, транзитного доступа на участок.

Анализ размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса на территории района показал целесообразность реализации данного проекта. Основной поток посетителей планируется принимать с транзитной автомагистрали М-4 «Дон». Комплекс также рассчитан на жителей близлежащих населенных пунктов, которые получают качественное придорожное сервисное обслуживание, откроются новые рабочие места.

## 3. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Рассматриваемая территория имеет общую площадь 30 744 кв.м и принадлежит ООО «МАК-Лоджистик» на праве собственности.

Участок имеет прямоугольную форму, вытянутую вдоль магистральной автодороги М-4 «Дон». Комплекс основных объектов расположен вдоль автомагистрали, выделяется 4 планировочных объекта:

1. Здание торговых павильонов;
2. Здание торгово-сервисного обслуживания;
3. Здание гостиницы;
4. Кафе
5. Стоянка легковых автомобилей;
6. Стоянка грузовых автомобилей.

## 4. ТРАНСПОРТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Территория земельного участка с запада примыкает к федеральной автомагистрали М-4 «Дон». Въезд и выезд с территории проектируются в соответствии с Техническими условиями № \_\_\_\_\_. Организация транспортных связей и пешеходного движения будет разработана при дальнейшем проектировании проектной организацией.

Транспортная логистика обеспечивается собственным логистическим подразделением путём привлечения частных транспортных компаний и организации экспедиторских услуг.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №								
									05-2019-ПЗ-1	
									Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					10



## 6. ВОЗМОЖНОЕ ВЛИЯНИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮСРЕДУ

Влияние размещения многофункционального придорожного комплекса на окружающую среду находится в пределах допустимых значений. Возможными источниками чрезвычайных ситуаций могут быть:

- природные;
- техногенные.

Согласно заданию на проектирование предусматривается комплекс мероприятий по ГО предупреждению ЧС. Во всех зданиях предусмотрено автоматическое пожаротушение.

Сбор и временное хранение твердых бытовых отходов будет осуществляться в соответствии с экологическими и санитарно-эпидемиологическими требованиями и правилами в области обращения с отходами. Вывоз бытового мусора будет осуществляться на санкционированные полигоны хранения ТБО на основании договора со специализированными организациями.

## 7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Технико-экономические показатели представлены в Таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
1	<b>Площадь земельного участка</b>	<b>га</b>	<b>3,07</b>
2	<b>Площадь территории в красных линиях</b>	<b>га</b>	<b>3,07</b>
3	Площадь объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	га	—
4	Площадь объектов иного назначения	га	0,27
5	Площадь зеленых насаждений	га	0,28
6	Площадь транспортных зон (дороги, проезды)	га	2,36
7	Площадь стоянки легкового транспорта	га	0,09
8	Площадь стоянки легкового транспорта с прицепом	га	—
9	Площадь стоянки грузового транспорта	га	0,07
10	Площадь стоянки пассажирских автобусов	га	—

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	05-2019-ПЗ-1	Лист
							12