



**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ПГС ПРОЕКТ»**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «СТРОЙПРОЕКТ»
СРО-П-170-16032012 от 28.01.2019

Заказчик: ИП Чикунов И.А.

**Документация по планировке территории «Дружба»
Яменского сельского поселения, Рамонского
муниципального района Воронежской области
(кадастровый квартал 36:25:6945026)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 2

2024



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ПГС ПРОЕКТ»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «СТРОЙПРОЕКТ»
СРО-П-170-16032012 от 28.01.2019

Заказчик: ИП

**Документация по планировке территории «Дружба»
Яменского сельского поселения, Рамонского
муниципального района Воронежской области
(кадастровый квартал 36:25:6945026)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 2

Директор ООО «СЗ «ПГС проект»

Мамонтов М.Б.

2024

Текстовая часть								
№ п/п	Наименование							
1	Общие положения							
2	Размещение территории проектирования в планировочной структуре Яменского сельского поселения, оценка современного состояния							
3	Анализ современного состояния территории							
4	Комплексная оценка территории							
4.1	Природно-климатические условия							
4.2	Инженерно-геологические условия							
4.3	Эколого-градостроительная ситуация							
4.4	Современное использование планируемой территории							
5	Планировочные ограничения развития территории проектирования							
6	Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории							
7	Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории							
8	Основные направления развития транспортного обслуживания территории							
9	Инженерно-техническое обеспечение							
10	Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера							
11	Характеристики планируемого развития территории							
Графическая часть								
1	Схема расположения элемента планировочной структуры, ситуация без масштаба							
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.							
3	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.							
4	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта							
5	Вариант планировочных решений застройки территории с объектами инженерной инфраструктуры							
					Документация по планировке территории «Дружба» Яменского сельского поселения, Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026).			
			Подпись	Дата				
Директор	Мамонтов			Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
Проверил	Колесова				ППТ		19	
Разработал	Тищенко							

1. Общие положения

Документация по планировке территории «Дружба» Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026) (далее – проект планировки территории, рассматриваемая территория), разработана на основании задания на подготовку документации по планировке территории «дружба» Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026) в целях реализации Генерального плана Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденного решением совета народных депутатов Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 04.12.2008 № 136 (в редакции от 21.08.2024 №164), а также Правил землепользования и застройки Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденных приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 29.08.2024 №45-01-04/332, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, районов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Материалы утвержденного проекта планировки являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ

						ПШТ	Лист
							2
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

земельных участков, а также должны учитываться при разработке проектов межевания территорий и для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов. Посадка и габариты объектов капитально строительства даны справочно, уточняются на последующих этапах проектирования.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр (далее – СП 42.13330.2016), региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115 (в редакции от 13.07.2023) (далее – РНГП).

Проект выполнен с использованием топографической съемки масштаба 1:500, с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе AutoCad.

2. Размещение территории проектирования в планировочной структуре Яменского сельского поселения, оценка современного состояния

Рассматриваемая территория, площадью 15,68 га (красные линии не пересекает), расположена в кадастровых кварталах 36:25:6945026 в границах села Ямное Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области.

В границах рассматриваемой территории, в настоящее время, расположены объекты общественного назначения (подлежащие реконструкции) и большепролетные объекты, полуразрушенные (подлежащие демонтажу).

						ПШТ	Лист
							3
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

Одним из главных преимущественных факторов развитие, это развитие близлежащего пригорода к городскому округу город Воронеж.

3. Анализ современного состояния территории

Согласно Правил землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне:

- СХ2/1 (зона сельскохозяйственного производства села Ямное), в которой в основных видах разрешенного использования: склад, складские площадки, предоставление коммунальных услуг, гаражи и тд.

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений
			мин	макс			
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	1.1	Растениеводство	не подлежат установлению				
2	1.12	Пчеловодство	не подлежат установлению				
3	1.1 5	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежат установлению				3 метра
4	1.1 6	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	не подлежат установлению				
5	1.1	Питомники	не подлежат установлению				
6	1.1 8	Обеспечение сельскохозяйственного производства	не подлежат установлению				3 метра
6 ¹	2.7.1	Хранение автотранспорта	не подлежат установлению				1 метр
7	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению				
8	4.1	Деловое управление	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	3 метра
9	4.4	Магазины	не подлежит установлению	5000	50%	не подлежит установлению	4 метра
9 ¹	4.6	Общественное питание	400	не подлежит установлению	50%	не подлежит установлению	3 метра
10	4.9	Служебные гаражи	не подлежат установлению				3 метра
11	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	не подлежат установлению			1 этаж	3 метра
11 ¹	4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежат установлению				3 метра
12	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежат установлению				3 метра
13	6.9	Склад	не подлежат установлению		60%	не подлежит	3 метра
14	6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				

					ПШТ	Лист
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата		4

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство
			мин	макс			
15	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				3 метра
16	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
17	12.0	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
18	12.0	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
19	1.7	Животноводство	не подлежат установлению				3 метра
19 ¹	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	3 метра
20	3.3	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению	50%	не подлежит установлению	3 метра
21	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежат установлению		45%	не подлежит установлению	6 метров
22	6.4	Пищевая промышленность	не подлежит установлению	5000	не подлежат установлению		3 метра
23	6.6	Строительная промышленность	не подлежат установлению				3 метра

Рассматриваемая территория согласно Генерального плана расположена в функциональной зоне: производственные зоны сельскохозяйственных предприятий.

4. Комплексная оценка территории

4.1. Природно-климатические условия

Климат умеренно-континентальный (умеренно теплый, слабо-засушливый) с жарким и сухим летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом и хорошо выраженными переходными сезонами. Формирование климата происходит под действием климатообразующих факторов, таких как широта места, от которой зависит количество поступающей солнечной радиации, циркуляция атмосферы, рельеф.

Территория характеризуется однородным годовым ходом температуры

						ПШТ	Лист
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			5

воздуха. Самый тёплый месяц обычно июль, самый холодный – январь, средняя температура составляет +5,4°C.

Средние из абсолютных максимальных температур составляют +34°C. Средние из абсолютных минимальных температур составляют -28°C -29°C.

Первые заморозки на территории могут наблюдаться уже в сентябре, хотя и не ежегодно. Переход средней суточной температуры через 0 в сторону отрицательных значений осуществляется в первой декаде ноября. Наступление дат устойчивых морозов относится к концу ноября – началу декабря. Продолжительность периода с устойчивыми морозами на территории от 100-110 дней. Продолжительность безморозного периода на территории равна 130 -140 дням.

Годовая сумма осадков составляет 696 мм. Около трети годового количества осадков приходится на холодный период года. По многолетним наблюдениям больше всего осадков выпадает в июле. Минимум осадков приходится на февраль.

Снежный покров на территории поселения появляется в среднем в середине ноября. Устойчивый снежный покров в среднем образуется в начале декабря и лежит около 4 месяцев. Разрушение снежного покрова начинается в конце марта. Число дней со снежным покровом составляет в среднем до 120.

На территории Яменского поселения большую часть года преобладает ветер западного и юго-западного направления (28 и 34% соответственно).

Однако велика повторяемость и северо-западных (13-15%) и северо-восточных (около12%) ветров. Летом почти одинакова вероятность ветров северной четверти, умеряющих летнюю жару (29-37% случаев), зимой больше ветров с южной составляющей, смягчающих зимнюю стужу.

В течение года преобладают средние скорости ветра - 4,4м/сек. Минимальные скорости ветра наблюдаются летом (июль-август), средние суточные скорости ветра в это время составляют 0 – 3 м/сек, среднее число штилей 10.

							ПШТ	Лист
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата				6

В зимний период при скоростях ветра более 6 м/сек возникают метели. В среднем число дней с метелью составляет от 23 до 40 дней. Средняя продолжительность метелей 5-8 часов, максимальная – 50 часов. Отмечается увеличение частоты повторяемости метелей вблизи крупных водоёмов, а также в пределах ветрового коридора.

Развитие мощных кучево-дождевых облаков способствует возникновению таких опасных явлений погоды как сильные и ливневые дожди, град, шквалы. В связи с этим последние отличаются кратковременностью и локальностью протекания. Шквалы представляют собой вихри с горизонтальной осью, возникающие при передвижении кучево-дождевых облаков. Для них характерно кратковременное усиление скорости приземного ветра (>15 м/сек) при резкой смене его направления. Разрушительная энергия шквалов значительна, этим обусловлена степень опасности. Град образуется при наличии кучево-дождевых облаков. При диаметре градин 5-20 мм и более данное явление считается опасным. Град наиболее вероятен в тёплое время года при максимуме частот в мае и сентябре.

Гололёдно-изморозевые явления проявляются в виде гололёда, зернистой и кристаллической изморози, а также сложных отложений мокрого снега. Ущерб от гололёдно-изморозевых явлений обусловлен увеличением веса предметов и объектов, вследствие отложения на них частиц воды и льда. Нередко при этом происходит обрыв ЛЭП, линий связи, вероятны оледенения транспортных магистралей, затруднения в строительных работах, в сельском хозяйстве. Возникновение гололёдно-изморозевых явлений во многом зависит от проникновения тёплого очень влажного воздуха на территорию занятую более холодным воздухом. Максимальные частоты явлений отмечаются в октябре-ноябре и в декабре-январе.

Выводы:

- местоположение Яменского сельского поселения в центре Русской равнины обуславливает умеренно-континентальный климат с жарким и сухим летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом;

						ПШТ	Лист
							7
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

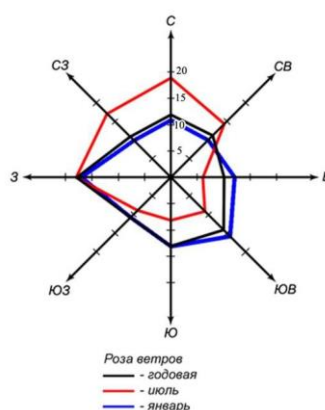
- территория относится к зоне недостаточного увлажнения, что обусловлено достаточно высокой испаряемостью в тёплый период;

- ветровой режим умеренный, летом преобладают ветры с северной составляющей, а зимой с южной;

- опасные метеорологические явления, приводящие к ЧС и главным образом на дорогах – сильный ливень, очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом), продолжительные сильные дожди, крупный град, сильная жара, сильная пыльная буря, сильный туман, сильный мороз, очень сильный снег, сильная метель, сильный гололёд, налипание мокрого снега, нарастание снежного отложения. А также комплексы неблагоприятных метеорологических явлений: сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом), сопровождаемый сильным ветром (или шквалом); ливень, сопровождаемый сильным ветром; гололёд в сочетании с сильным ветром; снежные отложения или налипание мокрого снега в сочетании с сильным ветром;

- на большей части территории метеорологические условия в равной степени способствуют как накоплению примесей в атмосфере, так и к их рассеиванию, что обуславливает умеренный потенциал загрязнения атмосферы.

Район проектирования относится ко II В климатической зоне. Максимальная глубина промерзания грунта – 1,3 м. Данный участок соответствует санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам.



4.3. Эколого-градостроительная ситуация

						ПШТ	Лист
							8
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

Согласно карты современного состояния территории с отображением зон с особыми условиями использования территории Генерального плана Яменского сельского поселения, рассматриваемая зона обладает возможностью размещения предприятий с санитарно-защитной зоной до 50,0 м, что соответствует виду разрешенного использования, в случае отступления допускается разработка мероприятий для сокращения санитарно-защитной зоны, на следующих этапах развития.

Для улучшения экологической ситуации и повышения комфортности среды в пределах рассматриваемой территории необходимо проведение следующих первоочередных мероприятий:

- снижение влияния автотранспорта путем оптимизации режимов движения, а также устройство экранирующей застройки;
- предусмотрение организованного инженерного обеспечения;
- по возможности устройство зеленых насаждений и разработке дополнительных мероприятий при необходимости.

Посадку зеленых насаждений и уход за ними необходимо осуществлять в соответствии с СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (Приказ Минстроя России от 16.12.2016 № 972/пр).

4.4. Современное использование планируемой территории

В границах рассматриваемой территории, в настоящее время, расположены объекты общественного назначения (подлежащие реконструкции) и объекты производственного назначения, полуразрушенные (подлежащие демонтажу).

Одним из главных преимущественных факторов развитие, это развитие близлежащего пригорода к городскому округу город Воронеж.

Перечень земельных участков, учтённых в Едином государственном реестре недвижимости, представлен в таблице №1.

Таблица №1

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Разрешенное использование
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата
ПШТ				Лист 9

1	Воронежская область, Рамонский район, ЗАО "Яменское", прочие земли, уч. 22	36:25:6945026:1005	8959	для жилищного строительства
2	Воронежская область, Рамонский район, ЗАО "Яменское", древесно-кустарниковые насаждения, уч. 20	36:25:6945026:49	1775	для жилищного строительства
3	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Яменское сельское поселение, ул сержанта Никитина, 1	36:25:6945026:2282	3720	для жилищного строительства
4	Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Яменское сельское поселение, земли бывшего колхоза «Путь к коммунизму», полевой севооборот №1, поле 9/2	36:25:6945026:7267	34468	для жилищного строительства
5	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Яменское сельское поселение, ул Дружбы, 1а	36:25:6945026:14203	107891	Земли сельскохозяйственного назначения

Рассматриваемая территория примыкает к улицам села Ямное. В пешеходной доступности расположены остановки общественного транспорта, для удобного доступа работников и посетителей.

5. Планировочные ограничения развития территории проектирования

Рациональное использование территории во многом определяется характером ограничений на хозяйственные и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования. В данном случае, планировочными ограничениями для планируемых линейных объектов будут являться охранные зоны инженерных сетей и санитарно-защитные зоны, согласно карты градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории, разработанной в составе ПЗЗ.

						ПШТ	Лист
							10
Изм.	Лист	Н док.	Подп.	Дата			

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части настоящего тома на листе 2.

В соответствии со ст. 105 ЗК РФ охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) относится к зонам с особыми условиями использования территории и в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости. Согласно сведениям общедоступного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Рассматриваемая территория частично расположена в границах охранных зон инженерных коммуникаций, в том числе:

- охранный зона газопровода-отвода к ГРС Айдарово-Ямное, в составе объекта "газопровод литер А, А1, А2, Б, В, К, Г1, Г2, Г3, Г4, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г18";
- охранный зона объекта КТП 620 ПС Новоживотинное;
- охранный зона ВЛ-10-2 ПС Новоживотинное;
- охранный зона ВЛ-0,4кВ №1 ТП 618 ПС Новоживотинное;
- охранный зона объекта КТП 617 ПС Новоживотинное.

В соответствии с п. 4. ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта

						ПШТ	Лист
							11
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия».

Согласно приказа РОСАВИАЦИИ от 07.12.2023 № 1116-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)» планируемая территория расположена: иная зона (ЗОУИТ36:00-6.851), в третьей подзоне (ЗОУИТ36:00-6.852), иная зона (кадастровый номер ЗОУИТ36:00-6.2266), в шестой подзоне (кадастровый номер ЗОУИТ36:00-6.853) и пятой подзоне (кадастровый номер ЗОУИТ36:00-6.854).

Планировкой территории, в рассматриваемой границе, земли лесного, водного фондов и особо охраняемых природных территорий не затрагиваются, скотомогильники и биотермические ямы, санкционированные захоронения павшего от сибирской язвы скота отсутствуют.

В связи с вышеизложенным отсутствует необходимость в разработке раздела «Охрана объектов историко-культурного наследия».

В соответствии с п. 4. ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия».

6. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Архитектурно-планировочные решения

Проектом планировки территории предлагается:

Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	

ПШТ

Лист

12

- развитие участка данной производственной территории с учетом строительства корпусов для реализации производственно-складской функции;
- строительство и реконструкция вспомогательных общественных зданий;
- устройство внутривозрадных инженерных сетей и объектов инженерно-технического назначения;
- благоустройство территории.

Все данные указаны из укрупненных показателей, дальнейшей стадией проектирования будут уточняться параметры строительства, согласно типовым проектам.

Согласно статье 42 Градостроительного кодекса РФ п. 4 п/п 12. требуется представить обоснование очередности планируемого развития территории, рассматриваемой в настоящем проекте. Реализация данного проекта – в одну очередь (с дальнейшим разбиением на этапы) и дана предварительно, уточняется на следующих этапах развития территории, с учетом финансовой модели и возможности производства работ.

График очередности(этапности) планируемого развития рассматриваемой территории подлежит формированию после согласований и получения необходимых технических условий балансодержателей сетей и разрешений на строительство.

Документацией по планировке территории выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов. Посадка, конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

Максимальные показатели застройки и коэффициента плотности застройки рассматриваемой территории принимаются в соответствии с таблицей Б.1 Приложения Б СП 42.13330.2016:

						ПШТ	Лист
							13
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

- коммунально-складская зона коэффициент застройки - 0,6 и коэффициент плотности застройки -1,8.

Площадь планируемой территории, составляет – 15,68 га.

С учетом проектируемой застройки, интенсивность использования территории, площадью 15,68 га, следующая:

Таблица № 2

Территория зоны	Общая площадь территории, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Коэффициент плотность застройки
Производственная. Коммунально-складская застройка	156800,0	94000 (60%) max 94080	1,80 (282000,0) max 282240

Транспортная связь внутри территории планируется по проездам.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана Яменского сельского поселения.

7. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Рельеф на участке проектирования преимущественно спокойный – с плавным понижением (усредненный уклон 20‰) в западном направлении.

Схема вертикальной планировки территории выполнена по проездам в проектных отметках. Существующие и проектные отметки даны по осям дорог и проездов в местах изменения направления и величины уклона.

Схема вертикальной планировки выполнена в увязке с отметками прилегающей территории, с максимальным приближением к существующим отметкам. Отметки верха твердого покрытия дорог и проездов назначены исходя из условий обеспечения их превышения над прилегающей поверхностью земли.

Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной поверхности улично-дорожной сети в пониженные места рельефа.

Максимальные проектные уклоны по проездам составляют 26‰,

						ПШТ	Лист
							14
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

минимальные 5%. Предполагаемый поперечный уклон проезжих частей дорог составляет 20%. Поперечные профили по основным типам улиц и проездов приведены в графической части тома 2 «Схема организации улично-дорожной сети».

Инженерно-геологические условия территории определяются структурно- тектоническими особенностями ее строения; физико-механическими и несущими свойствами грунтов, залегающих в основании фундаментов зданий и сооружений; гидрогеологическими условиями; наличием экзогенных геологических процессов; степенью техногенной нагрузки на территорию.

Инженерно-геологическая характеристика дается с целью предварительной оценки условий освоения той или иной территории под строительство, а также возможности прокладки дорог и инженерных коммуникаций на данной стадии проектирования. Учитывая инженерно-геологические условия, территория поселения в целом характеризуется как ограниченно-благоприятная для строительства.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо проведение полноценных инженерно-геологических изысканий на участке проектирования, с целью определения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории. Освоение ограниченно благоприятных и неблагоприятных территорий потребует проведение мероприятий по инженерной подготовке.

Абсолютные отметки изменяются (по основным улицам) от 142,00 до 152,00 м.

Организация рельефа территории осуществляется с учетом существующих инженерных сетей, естественного отвода поверхностных вод и минимального объема земляных работ.

Отвод поверхностного стока дождевых и талых вод с проектируемой территории планируется за счет строительства ливневой канализации и/или самотеком.

						ПШТ	Лист
							15
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

Схема вертикальной планировки осуществляется методом красных горизонталей, нанесенных на геодезическую подоснову с показанными на ней проездами, зданиями и площадками. При составлении схемы вертикальной планировки определяются отметки существующего рельефа и проектные отметки в точках пересечения осей дорог и в местах резкого изменения рельефа, закладываются проектные продольные уклоны. Проект планировки территории предполагает отвод стоков по асфальтобетонному покрытию.

Вертикальная планировка поверхности земли, обеспечивает наиболее целесообразные и экономичные условия для вертикальной посадки зданий и сооружений на местности, отвод дождевых и талых вод, создание необходимых продольных уклонов по улицам и дорогам для движения автомобилей и пешеходов, а также для прокладки безнапорных инженерных сетей.

8. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Расчет машино-мест определяется в соответствии с технологическими решениями на этапе проектной документации. При этом принято решение расстановки машино-мест вдоль проездов и двух крупных площадок в западной и восточной частях территории, общее количество машино-мест (200 м/м). Таким образом обеспеченность парковочными местами выполнена.

9. Инженерно-техническое обеспечение территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана.

10. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

						ПШТ	Лист
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			16

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций касается мероприятий ЧС мирного времени.

В Яменском сельском поселении Рамонского муниципального района Воронежской области (в том числе и в границах проекта планировки) наибольшую опасность в техногенной сфере представляют чрезвычайные ситуации, вызванные авариями:

- на автомобильном транспорте, перевозящем легковоспламеняющиеся и горючие жидкости (бензин, дизельное топливо, масла, СУГ) по автодорогам, проложенным по территории поселения;
- на объектах системы газораспределения;

В настоящее время наибольшую опасность в техногенной сфере представляют транспортные аварии, взрывы и пожары, аварии с выбросом химически опасных веществ, аварии на электроэнергетических системах и очистных сооружениях.

Опасность транспортных аварий, значительно возросла. Подавляющая часть транспортных происшествий (>95%) приходится на автомобильный транспорт. Особенно тяжелыми бывают автотранспортные аварии с пожарами, взрывами, утечкой опасных веществ.

На территории в границах проекта планировки могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера: геологические опасные явления; метеорологические опасные явления.

Геологические опасные явления

На территории поселения выявлен комплекс экзогенных геологических процессов, таких как эрозионный, просадочный, заболачивание в пойме реки.

На территории поселения имеются участки, подверженные развитию овражной эрозии слабой интенсивности (коэффициент овражности 0,001-0,01). Овражная эрозия приурочена к склонам водоразделов и речных террас, сложенных легко размываемыми горными породами.

Метеорологические опасные явления

						ПШТ	Лист
							17
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

Территория Яменского сельского поселения относится к районам с опасными высокими температурами воздуха летом, где число дней в году с максимальной температурой, превышающей +30оС больше или равно пяти.

Среднее число дней с температурой на 20оС выше средней июльской составляет более 1 в год (очень высокий риск). При этом максимальная температура в летний период зафиксирована равной +38оС. Максимальная непрерывная продолжительность периода высоких значений температуры воздуха (30оС и выше) составляет 12 часов.

Степень опасности экстремально высоких температур воздуха составляет 1 балл.

Среднее число дней с температурой на 20оС ниже средней январской составляет более 1 в год (очень высокий риск). Степень опасности экстремально низких температур воздуха составляет 1 балл. Абсолютная минимальная температура отмечалась равной -38оС.

Территория Яменского сельского поселения относится к районам, для которых максимальное суточное количество осадков, превышающее 50 мм/сутки, возможно с интенсивностью 1 раз в 10 лет.

Возникновение ветров со скоростью равной или превышающей 20 м/сек возможно не реже 1 раза в 10 лет. Повторяемость ветров со скоростью более 35 м/с возможна не реже 1 раза в 100 лет. Степень опасности сильных ветров составляет 3 балла.

Для территории Яменского сельского поселения опасность гололедно-изморозных явлений составляет 2 балла. Толщина гололедной стенки, возможная 1 раз в 5 лет, составит 10 мм (средний риск). Указанные данные приведены для провода, расположенного на высоте 10 м, толщиной 1 см. Плотность гололеда приведена к 0,9 г/см³.

Повторяемость интенсивных осадков (20 мм и более в сутки) в поселении составляет более 1 раза в год (очень высокий риск). Степень опасности сильных дождей составляет 2 балла.

						ПШТ	Лист
							18
Изм.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата			

На рассматриваемой территории снегопады с интенсивностью 20 мм в сутки встречаются более 1 раза в год (очень высокий риск). Степень опасности сильных снегопадов составляет 1 балл.

Для рассматриваемого региона среднее многолетнее число дней с сильным туманом (видимость менее 100 м) составляет более 1 в год (очень высокий риск).

Степень опасности сильных туманов составляет 1 балл.

Выпадения губительного града (диаметром 20 мм и более) менее 1 дня в год соответствует 1 баллу опасности. Среднее многолетнее число дней с градом (диаметром 20 мм и более) составляет 0,5-1,5 в год (низкий риск).

Степень опасности гроз и градобитий для рассматриваемого региона составляет 3 балла.

Для рассматриваемого региона снеговые нагрузки до 1 кПа возможны 1 раз в два года.

Для рассматриваемого региона повторяемость метелей составляет более 1 раза в год (очень высокий риск). Степень опасности метелей - 3 балла.

Выводы

Территория в границах проектирования отвечает требованиям освоения, утвержденного градостроительной документацией. Выгодное географическое расположение положительно отразится на освоении территории.

На утверждение выносятся следующие параметры:

- максимальный процент застройки участка
- проектируемые красные линии
- предельные параметры интенсивности использования территории.

11. Характеристики планируемого развития территории

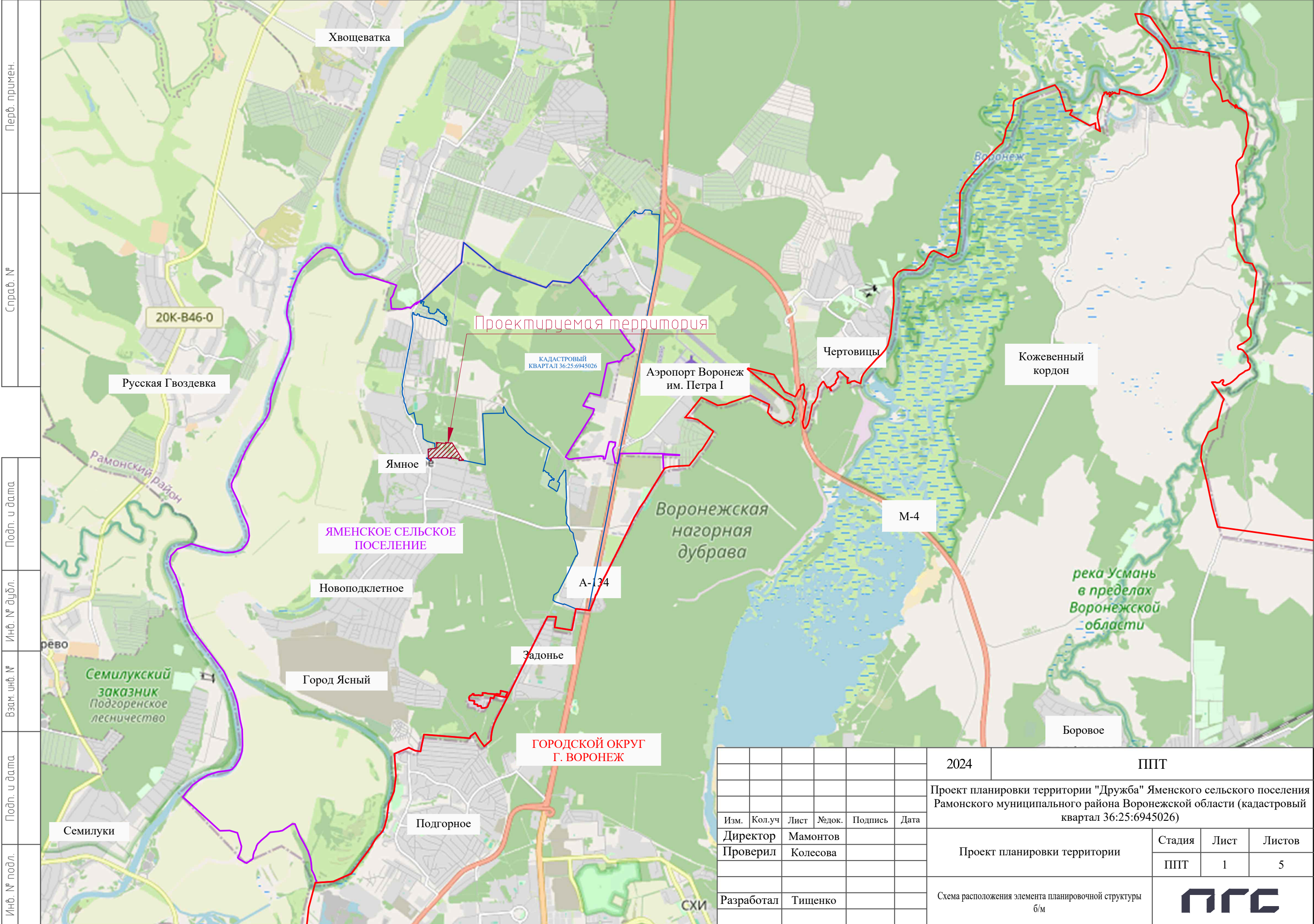
Интенсивность использования планируемой территории указана для территории общей площадью 15,68 га.

						ПШТ	Лист
							19
Изм.	Лист	Н док.	Подп.	Дата			

Баланс планируемой территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок (до 49 лет)
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	15,68	15,68
1.2	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе:	га	-	15,68
1.2.1	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (коммунально-складская территория)	га	-	15,68
2	Коэффициент застройки	%	-	0,6
3	Коэффициент плотности застройки	%	-	1,8
Инженерная инфраструктура (ориентировочно, уточняется проектом)				
4	Водопотребление (хоз-питьевые нужды, без учета пожаротушения)	м куб./сут	-	300
5	Водоотведение (хоз-бытовые нужды)	м куб./сут	-	300
6	Электропотребление	кВа	-	2500

						ПШТ	Лист
							20
Изм.	Лист	Н док.	Подп.	Дата			



Перв. примен.
Справ. №


Подп. и дата

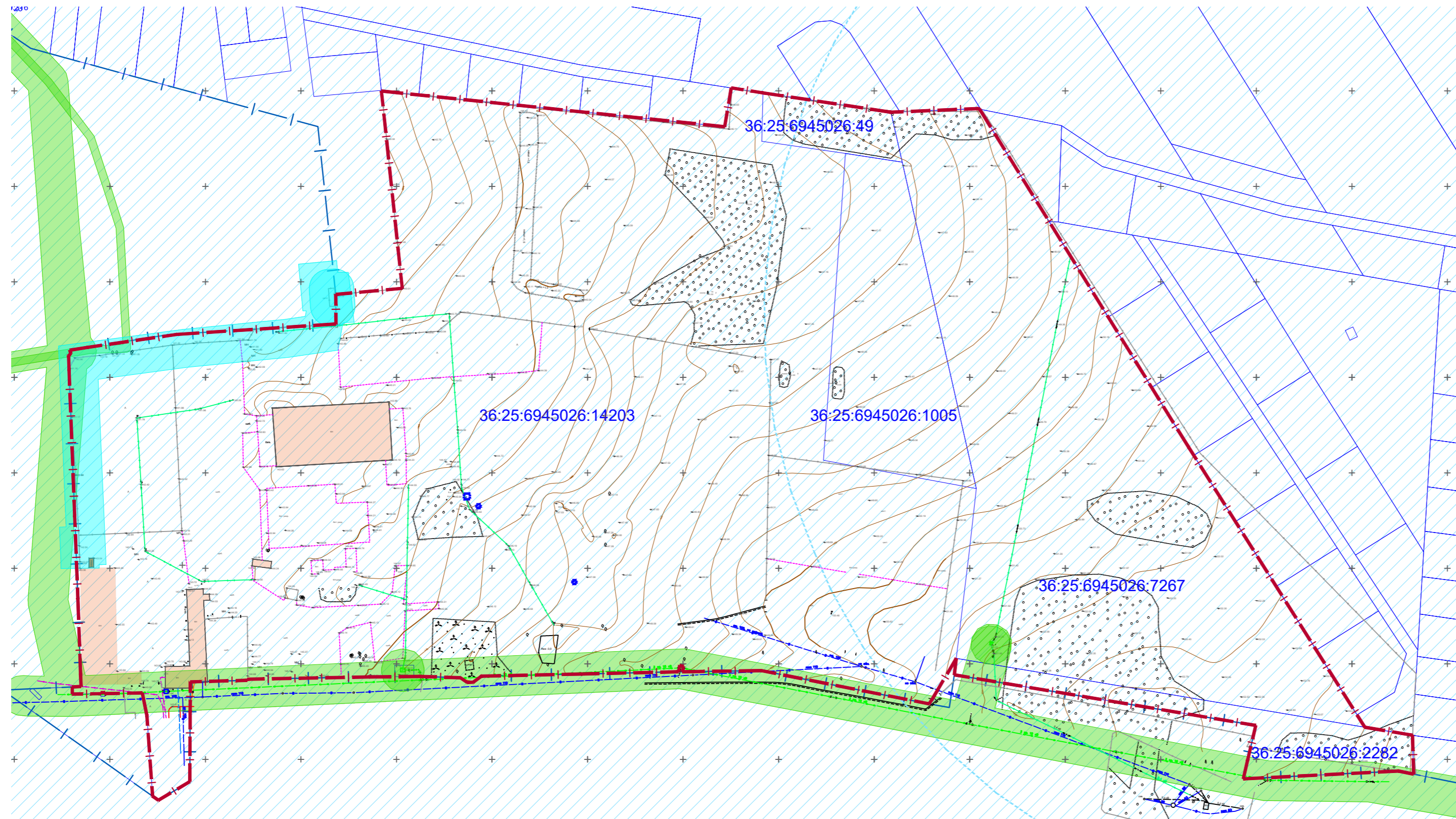
Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						2024	ПШТ			
							Проект планировки территории "Дружба" Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026)			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории		Стадия	Лист	Листов
Директор	Мамонтов					ПШТ		1	5	
Проверил	Колесова					Схема расположения элемента планировочной структуры б/м				
Разработал	Тищенко							Формат А3		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	граница территории в отношении которой осуществляется проект планировки территории
	36:25:6945026 граница и номер кадастрового квартала
	границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
	36:25:6945026:20303 номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
	охранная зона объекта КТП 620 ПС Новоживотинное; охранная зона ВЛ-10-2 ПС Новоживотинное; охранная зона ВЛ-0,4кВ №1 ТП 618 ПС Новоживотинное; охранная зона объекта КТП 617 ПС Новоживотинное.
	минимальный разрыв от газопровода высокого давления до фундаментов зданий, сооружений
	охранная зона газопровода-отвода к ГРС Айдарово-Ямное, в составе объекта "газопровод литер А, А1, А2, Б, В, К, Г1, Г2, Г3, Г4, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г18" (Кадастровый номер ЗОУИТ 36:00-6.569)
	приаэродромная территория

Перв. примен.

Спраб. №

Подп. и дата

Подп. и дата

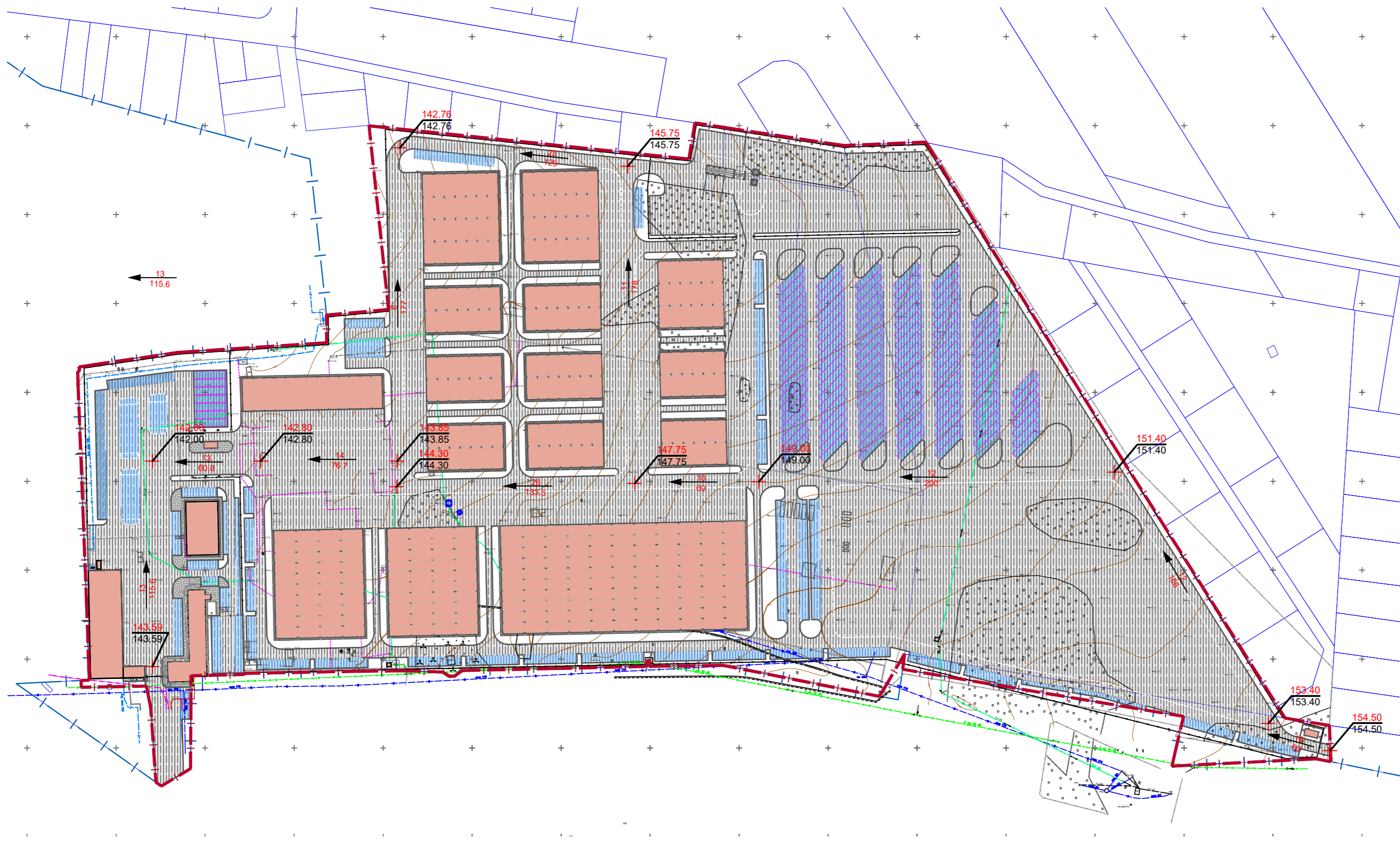
Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						2024	ППТ			
							Проект планировки территории "Дружба" Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории		Стадия	Лист	
Директор	Мамонтов							ППТ	2	
Проверил	Колесова									
Разработал	Тищенко					Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	граница территории в отношении которой осуществляется проект планировки территории
	граница Яменского сельского поселения
	граница и номер кадастрового квартала
	проектируемые автомобильные дороги
	место изменения направления и величины уклона
	величина уклона в промиллях
	расстояние в м (стрелка показывает направление уклона)
	линии регулирования застройки

Перв. примен.

Спраб. №

Подп. и дата

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						2024	ППТ			
							Проект планировки территории "Дружба" Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории		Стадия	Лист	
Директор	Мамонтов							ППТ	3	
Проверил	Колесова									
							Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000			
Разработал	Тищенко									



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	граница территории в отношении которой осуществляется проект планировки территории
	граница Яменского сельского поселения
	граница и номер кадастрового квартала
	проектируемые автомобильные дороги
	пути движения транспорта общественного пользования

Перб. примен.
Спраб. №

Подп. и дата
Инф. № дубл.
Взам. инф. №
Подп. и дата
Инф. № подл.

						2024	ППТ			
							Проект планировки территории "Дружба" Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории		Стадия	Лист	
Проверил	Мамонтов					Проект планировки территории		ППТ	4	
Разработал	Тищенко					Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	граница территории в отношении которой осуществляется проект планировки территории
	граница и номер кадастрового квартала
	проектируемые автомобильные дороги
	ТП
	проектируемые объекты

Спраб. №
Перб. примен.

Подп. и дата
Инф. № подл.
Взам. инф. №
Инф. № дубл.

									2024	ППТ		
										Проект планировки территории "Дружба" Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026)		
Изм.	Кол.уч	Лист	Модок.	Подпись	Дата					Проект планировки территории	Стадия	Лист
Проверил	Мамонтов	Колесова									ППТ	5
										Вариант планировочных решений застройки территории С объектами инженерной инфраструктуры. М 1:5000		
										