

**ЗАКАЗЧИК - Общество с ограниченной ответственностью
«НСМ-ЮГ»
(ООО «НСМ-ЮГ»)**

**«Документация по планировке территории для размещения
дробильно-сортировочного комплекса по производству инертных
строительных материалов и складов готовой продукции»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
24/04-1-ППТ1
Том 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**



Изм.	№ док.	Подп.	Дата

**ЗАКАЗЧИК - Общество с ограниченной ответственностью
«НСМ-ЮГ»
(ООО «НСМ-ЮГ»)**

«Документация по планировке территории для размещения дробильно-сортировочного комплекса по производству инертных строительных материалов и складов готовой продукции»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

24/04-1-ППТ1

**Том 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Генеральный директор

Главный инженер проекта



М.А. Афанасьев

И.А. Белоус

г. Аксай, 2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документов	Примечание
1	24/04-1-ППТ1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	24/04-1-ППТ2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки.	
3	24/04-1-ПМТ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	24/04-1-ПМТ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	24/04-1-ППТ1-С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	3	
2	24/04-1-ППТ1-СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	4	
3	24/04-1-ПМТ1-ПЗ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	6	
	1	Общие положения	6	
	2	Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре Алексеевского сельского поселения	7	
	3	Природно-климатические условия	8	
	4	Характеристики планируемого развития территории	10	
	4.1	Расчет численности населения и жилищного строительства	11	
	4.2	Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания	11	
	4.3	Система организации транспорта и пешеходного движения	11	

	4.4	Инженерное обеспечение территории	12	
	5	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	12	
4	24/04-1-ПМТ1-ПЗ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	14	
	1	Чертеж планировки территории	15	

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Алексеевского сельского поселения Октябрьского района № 2 от 15 января 2024 г. «О подготовке документации по планировке территории для размещения дробильно-сортировочного комплекса по производству инертных строительных материалов и складов готовой продукции».
- Технического задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения дробильно-сортировочного комплекса по производству инертных строительных материалов и складов готовой продукции.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023 N 627-ФЗ);
2. Генеральным планом Алексеевского сельского поселения, утвержденным решением Собрании депутатов Алексеевского сельского поселения от 28.11.2012 № 15, в редакции решения Собрании депутатов Алексеевского сельского от 24.12.2024 № 119.
3. Правилами землепользования и застройки Алексеевского сельского поселения, утвержденным решением Собрании депутатов Алексеевского сельского поселения 15.02.2017 г. № 30, в редакции решения Собрании депутатов Алексеевского сельского поселения от 24.12.2024 г. № 120.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является:

- прохождение процедуры изменения категории земельных участков с кадастровыми номерами 61:28:0600001:1064, 61:28:0600001:1065 с «земли сельскохозяйственного назначения» на категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Проект планировки территории разработан на основе отчетной документации по результатам, выполненных ООО «Азимут» в 2024 г., инженерных изысканий:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий
24/04-1-ИГДИ, апрель 2024 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий
24/04-1-ИГИ, апрель-май 2024 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических
изысканий 24/04-1-ИГМИ, апрель 2024 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий
24/04-1-ИЭИ июнь-август 2024 г.

Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект
планировки территории, составляет 24,036 га.

Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы
земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК-61

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ АЛЕКСЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в Алексеевском
сельском поселении Октябрьского района Ростовской области.

Территория планировки расположена в границах земельных участках с
кадастровыми номерами:

- 61:28:0600001:1064 (земли сельскохозяйственного назначения);

- 61:28:0600001:1065 (земли сельскохозяйственного назначения);

- 61:28:0600001:1092 (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,
радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической
деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с юга — с населенным пунктом с. Алексеевка (земли сельскохозяйственного
назначения);

- с востока — с населенным пунктом с. Алексеевка (земли
сельскохозяйственного назначения);

- с севера — с земельными участками с кадастровыми номерами 61:28:0600001:1082 (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения), 61:28:0600001:1058, 61:28:0600001:1056, 61:28:0600001:1061 (земли сельскохозяйственного назначения) и ЗОУИТ водоохранной зоной реки Малый Несветай;

- с запада — с земельным участком 61:28:0000000:23481 (земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования — лесные насаждения, предназначенные для обеспечения защиты земель от негативного воздействия).

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В административном отношении проектируемая территория расположена на территории Алексеевского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области, севернее с. Алексеевка. Территория отнесена к зоне климатического районирования для строительства — III В.

Климат.

Климат засушливый, гидротермический коэффициент 0,7–0,8. Согласно СП 131.13330.2020, значения средних месячных температур воздуха холодного периода года (с декабря по февраль) изменяются от -3,8 до -1,2°C. Абсолютный минимум температуры – -33°C. Самый холодный месяц – январь. Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца – 6,1°C. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 85%. Количество осадков за ноябрь-март – 257мм. Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – восточный. Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь – 5,5м/с. Средняя скорость ветра, за период со средней суточной температурой воздуха $\leq 8^{\circ}\text{C}$ – 4,2м/с.

Значения средних месячных температур воздуха теплого периода года (с марта по ноябрь) изменяются от 2,4 до 23,5°C. Абсолютный максимум температуры – +40°C. Самый теплый месяц – июль. Барометрическое давление – 1006гПа. Средняя

максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца – 29,1°C. Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца – 11,6°C. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 59%. Количество осадков за апрель-октябрь – 334мм. Суточный максимум осадков – 100мм. Преобладающее направление ветра за июнь-август – восточное. Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль – 0м/с.

Рельеф.

В орографическом отношении район участка проектирования представляет собой всхолмленную степную равнину, полого наклонённую в сторону реки Малый Несветай. Абсолютные отметки поверхности меняются от +96,77 м на северо-западе на юго-востоке до +67,07 м юго-востоке. Поверхность участка прорезают несколько коротких балок V-образной формы с выположенными, задернованными склонами. Глубина балок до 2 м. В тальвегах обычно вскрываются коренные породы, песчаники и песчано-глинистые сланцы. Балки имеют сезонный водоток за счёт атмосферных осадков.

Гидрография.

Севернее участка работ на расстоянии 0,12 км находится р. Малый Несветай. Река Малый Несветай протекает по территории Октябрьского и Радионово-Несветаевского районов Ростовской области. Длина реки 48 км, площадь водосборного бассейна 356 км². Относится к бассейну реки Тузлов, впадает в реку Большой Несветай.

Участок проектирования расположен в верховьях реки на правом берегу. Правый берег выше левого. Река маловодна, течение медленное в засушливые годы пересыхает. Ширина русла от 0,5 до 1,5 м, глубина колеблется от 0,7 до 1,3 м. Абсолютная отметка уреза воды + 62 м.

Учитывая абсолютные отметки поверхности участка проектирования (+96,77 м – +67,07 м) подтопления территории водами реки Малый Несветай не ожидается.

Почвы и растительность.

Согласно геоботаническому районированию, территория района находится в зоне разнотравно-ковыльных настоящих степей, которая совпадает с

распространением почв чернозёмного типа почвообразования. Но в настоящее время степь распахана или занята городскими и сельскими постройками

На территории участка проектирования произрастают следующие растения: клён полевой, груша обыкновенная, боярышник. Подавляющую часть травостоя составляют: ковыль, типчак, чертополох колючий.

Почвенный покров представлен чернозёмами обыкновенными. Степень гумусированности почв в пределах 3,0-6,0 %. Почвообразующие породы представлены в основном бурыми и красно-бурыми тяжёлыми суглинками, частично коренными породами (дресвой и щебнем среднекарбонных отложений), а в долинах рек аллювиальными песками.

Мощность гумусового горизонта чернозёмов обыкновенных не превышает 25-30 см.

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

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная структура территории учитывает основные положения действующего генерального плана Алексеевского сельского поселения.

Проектом планировки территории осуществляется:

- установление красной линии по границе земельных участков с кадастровыми номерами 61:28:0600001:1064, 61:28:0600001:1065, 61:28:0600001:1092.

- изменение категории земель с «земель сельскохозяйственного назначения» на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» для земельных участков с кадастровыми номерами 61:28:0600001:1064, 61:28:0600001:1065.

- присвоение земельным участкам с кадастровыми номерами 61:28:0600001:1064, 61:28:0600001:1065 видов разрешенного использования «производственная деятельность» и «недропользование».

Земельные участки не обременены объектами капитального строительства, в том числе линейными объектами, объектами, подлежащих сносу, объектами незавершенного строительства, а также проходами к водному объекту общего пользования и береговым полосам.

4.1 РАСЧЕТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет численности населения не требуется, так как проектом не предусматривается формирование новых участков для жилищного строительства.

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

Расчет потребности населения в объектах социального и культурнобытового обслуживания населения не требуется, так как проектом не предусматривается формирование новых участков для жилищного строительства.

4.3 СИСТЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Подъезд к земельным участкам осуществляется с северной стороны через земельный участок с кадастровым номером 61:28:0600001:1082, действующего предприятия ООО «НСМ-Юг».

По проектируемой территории предусмотрена внутриплощадочная дорожная сеть, включающая в себя въезды и выезды с/на территорию участка проектирования, проезды к складам готовой продукции, места стоянки автотранспорта, находящегося на разгрузке/погрузке или ожидающего её, автопарковочных мест для транспорта персонала. Транспортные коммуникации предусматриваются из щебеночного покрытия.

Схема организации движения транспорта и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории внутри участка будет отражена в технической проектной документации объектов.

4.4 ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Водоснабжение объектов предусмотрено от действующего предприятия ООО «НСМ-Юг».

Водоотведение предусмотрено в локальные очистные сооружения, установленные на территории земельного участка.

Теплоснабжение объекта не требуется.

Электроснабжение предусмотрено от действующего предприятия ООО «НСМ-Юг».

Газоснабжение объекта не требуется.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

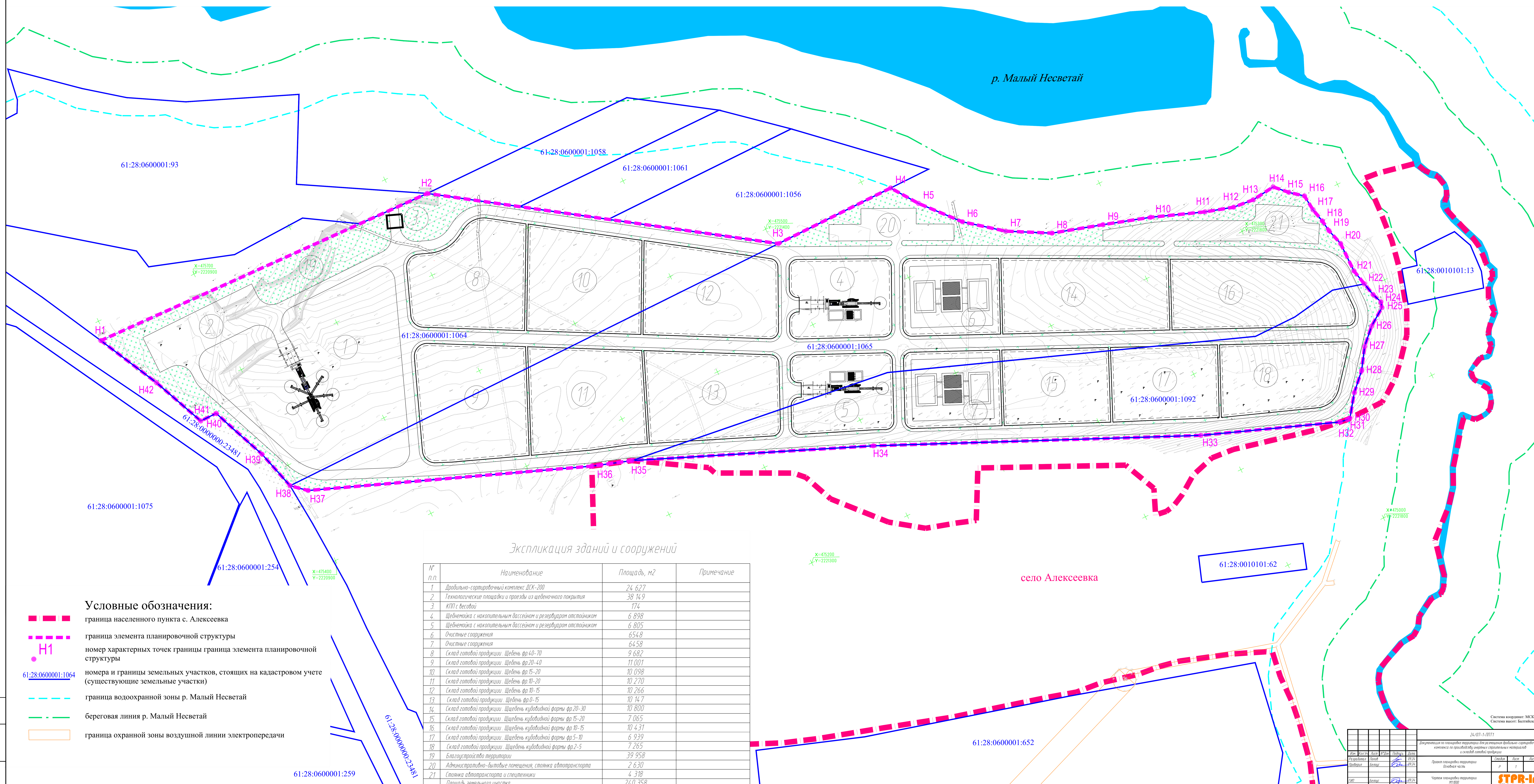
№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние 2024 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	24,036	24,036
1.2	Вид разрешенного Использования «производственная деятельность» и «недропользование».	га	-	24,036

Каталог координат территории планирования

Обозначение характерных точек границы	Координаты	
	X	Y
H1	475682,69	2220793,96
H2	475670,87	2221129,91
H3	475482,54	2221404,68
H4	475482,70	2221522,30
H5	475458,13	2221539,35
H6	475424,43	2221568,64
H7	475398,59	2221601,12
H8	475377,62	2221639,33
H9	475363,54	2221685,82
H10	475349,92	2221729,05
H11	475331,84	2221777,13
H12	475323,92	2221803,14
H13	475322,00	2221822,65
H14	475324,53	2221844,77
H15	475313,42	2221855,72
H16	475303,94	2221867,33
H17	475288,69	2221868,82
H18	475275,43	2221871,96
H19	475264,55	2221873,51
H20	475248,96	2221877,95
H21	475220,27	2221877,79
H22	475204,97	2221881,25
H23	475192,49	2221884,08
H24	475183,03	2221887,66
H25	475177,71	2221886,12
H26	475166,33	2221869,63
H27	475152,34	2221855,52
H28	475133,16	2221842,88
H29	475117,48	2221827,39
H30	475097,87	2221813,20
H31	475097,86	2221810,66
H32	475098,79	2221803,54
H33	475145,44	2221680,64
H34	475272,85	2221400,56
H35	475360,85	2221191,08
H36	475372,86	2221155,09
H37	475470,33	2220906,06
H38	475481,85	2220892,88
H39	475520,00	2220882,38
H40	475573,53	2220860,79
H41	475573,52	2220844,62
H42	475624,32	2220823,22

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Муниципальное образование "Алексеевское сельское поселение"
Октябрьского района Ростовской области



№ п.п.	Наименование	Площадь, м2	Примечание
1	Дробильно-сортировочный комплекс ДСК-200	24 627	
2	Технологические площадки и проезды из щебеночного покрытия	38 149	
3	КПП с весовой	174	
4	Щебеночная с накопительным бассейном и резервуаром отстойником	6 898	
5	Щебеночная с накопительным бассейном и резервуаром отстойником	6 805	
6	Очистные сооружения	6548	
7	Очистные сооружения	6458	
8	Склад готовой продукции. Щебень фр 40-70	9 682	
9	Склад готовой продукции. Щебень фр 20-40	11 001	
10	Склад готовой продукции. Щебень фр 15-20	10 098	
11	Склад готовой продукции. Щебень фр 10-20	10 270	
12	Склад готовой продукции. Щебень фр 10-15	10 266	
13	Склад готовой продукции. Щебень фр 0-15	10 147	
14	Склад готовой продукции. Щебень кубовидной формы фр 20-30	10 800	
15	Склад готовой продукции. Щебень кубовидной формы фр 15-20	7 065	
16	Склад готовой продукции. Щебень кубовидной формы фр 10-15	10 431	
17	Склад готовой продукции. Щебень кубовидной формы фр 5-10	6 939	
18	Склад готовой продукции. Щебень кубовидной формы фр 2-5	7 265	
19	Благоустройство территории	39 958	
20	Административно-выбывые помещения, стоянка автотранспорта	2 630	
21	Стоянка автотранспорта и спецтехники	4 318	
	Площадь земельного участка	240 358	

[illegible]