

Положение о характеристиках планируемого развития территории
застроенной северной части кадастрового квартала 23:06:0602008,
ограниченного улицей Красной, проездами и огородами индивидуальной
застройки ул. Комсомольской

Проект планировки территории и проект межевания территории, находящейся в северной части кадастрового квартала 23:06:0602008, под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пос. Венцы, ул. Красная, 5 и ул. Красная, 7 подготовлен на основании:

-постановления администрации МО Гулькевичским район № 445 от 02.04.2019 г. «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), находящейся в северной части кадастрового квартала 23:06:0602008, под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пос. Венцы, ул. Красная, 5 и ул. Красная, 7;

-технического задания № 01 от 05.04.2019 г;

-договора на производство работ по выполнению проекта планировки и проекта межевания территории № 145 от 02.04.2019 г.

Заказчиком работ является администрация сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района Краснодарского края.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Цель проекта планировки территории – установления границ земельных участков двух 16-ти квартирных двухэтажных жилых домов и благоустройство придомовых территорий.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков для их кадастрового учета в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Исходные данные, используемые для подготовки проекта планировки территории

-генеральный план сельского поселения Венцы-Заря, разработанный ООО «Институт территориального Планирования «Град», г. Омск в 2009 году и утвержденному

28 октября 2010 года за № 3 решением 19 сессии 2 созыва Совета сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района, с изменениями от 13.03.2019 года за № 15;

-правила землепользования и застройки Венцы-Заря сельского поселения, разработанные ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск в 2009 году и утвержденными 21 декабря 2011 года за № 7 решением 4 сессии 2 созыва Совета сельского поселения Венцы-Заря, Гулькевичского района;

-топографическая съемка территории в М 1:500, выполненная ООО «Кадастровый центр» в декабре 2017 году и откорректированная ИП Панарин А.В. в апреле 2019 года;

-данные государственного кадастра недвижимости;

-сведения ИСОГД Мо Гулькевичский район № 212 от 12.04.2019 г.

Описание местоположения границ территории планировки и межевания

Территория планировки и межевания, площадью 5832 кв. м, расположена на землях населенных пунктов пос. Венцы, находящихся в ведении МО Гулькевичский район, в северной части кадастрового квартала 23:06:06020908. Территория планировки и межевания ограничена: с севера – ул. Красная, с востока и запада – проезды без названия, с юга – огороды индивидуальной застройки ул. Комсомольской.

Проект планировки территории и проект межевания территории выполнен относительно установления границ земельных участков двух 16-ти квартирных двухэтажных жилых домов по ул. Красной, 5 и ул. Красной, 7, пос. Венцы.

Современное использование территории

Территория планирования в настоящее время представляет собой территорию жилой застройки с двумя многоквартирными двухэтажными жилыми домами, кирпичными и деревянными гаражами и сараями. На момент выполнения документация территории планировки застроена на 40%. Придомовая территория не благоустроена, имеется ряд плодовых деревьев, дома оснащены инженерными сетями (водопровод, канализация, газопровод, телефон). Согласно правил землепользования и застройки, квартал относится к **территориальной зоне Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами**, что соответствует используемой, на данный момент, территории.

Здания общественного, делового и коммерческого назначения на территории планировки отсутствуют. Сложившаяся структура улицы Красной является ценным планировочным элементом в системе поселка.

Согласно сведений ИСОГД МО Гулькевичский район на данной территории объекты культурного и исторического наследия отсутствуют. По придомовой территории проходит водопровод общего пользования, который имеет охранную зону. Коридор охранной зоны водопровода общего пользования устанавливается в виде земельных участков, шириной 5 метров в каждую сторону от оси водопровода.

Параметры планируемого развития территории и технико-экономические показатели

Проектом планировки территории предполагается выделить два земельных участка под многоквартирными двухэтажными жилыми домами. Улица Красная, 7, ЗУ1 - 2554 кв. м; ул. Красная, 5, ЗУ2 - 2783 кв. м.

Площадь территории с особыми условиями использования территории (охранная зона водопровода общего пользования) ул. Красная, 5 – 555 кв. м; ул. Красная, 7 – 424 кв. м.

В границах территории предусмотрены зеленые зоны, площадки тихого отдыха, бельевые площадки и детская площадка на два дома. Въезд на территории земельных участков предусмотрен со стороны улицы Красной. По улице Красной планируется тротуар, шириной 2.0 м. На территории предусмотрено сохранение существующего жилого фонда, объектов вспомогательного использования (гаражи и сараи).

Красные линии

Красными линиями ограничивается территория квартала улиц Красная, Комсомольская, Советская, Мира. Местоположение красных линий установлено с учетом границ существующих земельных участков. Красные линии, утвержденные в ставе проекта планировки обязательны для соблюдения в процессе дальнейшего проектирования и последующего освоения территории.

Природно-климатические условия населённого пункта

Поселок Венцы – административный центр сельского поселения Венцы-Заря. Численность населения, ориентировочно, 3900 человек. Общая площадь территории, ориентировочно, 11288 га.

Территория п. Венцы занимает часть Кубанской равнины. В геологическом прошлом - это дно моря (океан Тетис из-за небольших размеров именуется морем), где накапливались осадочные породы: песок, глина, гравий, галька, из которых образовался осадочный чехол молодой палеозойской платформы (плиты на древнем кристаллическом складчатом основании).

Прикубанская равнина сложена рыхлыми четвертичными породами - лессовидными суглинками, состоящими из мельчавших часто горных пород, снесенных с Кавказских гор водой и ветром, и заполонивших прикубанскую впадину. Осадочные породы залегают горизонтальными слоями.

Долина реки Кубань расположена в пределах Азово-Кубанского прогиба. Высшие точки не превышают 200 м над уровнем моря.

Климат на территории поселка умеренно континентальный с неустойчивым увлажнением - климат степей умеренного пояса. Климат зависит от географического положения, близости морей, рельефа местности, господствующих ветров.

Территория открыта с севера, то есть доступна действию арктических воздушных масс. При восточных и северо-восточных ветрах летом устанавливается сухая и жаркая погода. Зимой эти ветра приносят холод. Ветра западных направлений летом приносят прохладу и дожди, зимой - оттепели и осадки в виде снега и дождя.

Средняя температура января -2 С -3 С

Средняя температура июля + 22 С - 23 С

Годовое количество осадков 500-600 мм

Преобладающие ветры - восточные и северо-восточные.

Зима приходит с севера. Дуют северные и северо-восточные ветры; холодный воздух, продвигаясь с севера на юг, успеваеt прогреться, смешиваясь с теплым местным воздухом. Поэтому зима мягкая, неустойчивая, малоснежная с резкими переходами от отрицательных температур к положительным, с частыми оттепелями.

Весна ранняя, но холодная в первой половине. В марте зацветают в приречном лесу фиалки и подснежники. С приходом весны на гнездовье прилетают многочисленные пернатые друзья: ласточки и скворцы. На полях начинаются сельскохозяйственные работы – пахота, сев. В апреле обычно устанавливается теплая погода, в конце месяца цветут: сирень, вишни, яблони. Иногда бывают резкие похолодания, приносящие большой вред садам. В начале мая цветет белая акация.

Лето жаркое с ливнями, дождями и грозами. Дожди идут значительно реже, чем зимой. Они кратковременны, вслед за ними быстро наступает ясная погода. Вторая половина лета обычно засушливая. Летом преобладают восточные и северо-восточные ветры, которые

и приносят сухую и жаркую погоду. В июне некоторые растения еще цветут, другие - уже дают плоды. Цветут - ежевика, черешня, малина. В конце июня, косят яровую пшеницу. Озимую пшеницу - убирают в июле. В этом же месяце созревают абрикосы, алыча и ранние яблоки. Лето - самое прекрасное время для отдыха. Последний месяц лета - август. Погода стоит еще жаркая. На полях и в садах убирают урожай.

Осень обычно продолжительная и теплая: деревья долго сохраняют свой зеленый, а затем золотистый наряд. Они постепенно сбрасывают свои листья. Осенние месяцы – сентябрь, октябрь, ноябрь. Осенью убирают подсолнечник, кукурузу, сахарную свеклу, пашут поля под озимые; прячутся насекомые, постепенно улетают птицы на юг, в более теплые края.

Территория поселка расположена в зоне степей. В недалеком прошлом это была разнотравно-ковыльная степь. В настоящее время почти вся степь распахана, пересечена лесополосами и превращена в необозримые сельские поля, где возделывают пшеницу, кукурузу, плодово-ягодные, подсолнечник, овощебахчевые, сахарную свеклу, кормовые и другие культуры.

На территории проекта планировки поверхностные воды отсутствуют. Глубина залегания подземных вод колеблется от 3.0 м до 9.0 м. В границах проекта планировки деревья благородных пород отсутствуют. Растительность в основном представлена фруктово-ягодными насаждениями. Важным элементом экологического благополучия является озеленение территории населенного пункта.

Транспортное обслуживание территории

Схема организации улично-дорожной сети выполнена согласно генеральному плану сельского поселения Венцы-Заря. Генеральным планом предусмотрена следующая классификация улично-дорожной сети с учётом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта. Улицы Советская и Красная, окружающие часть планируемого квартала относятся к категории главных улиц жилой застройки, улицы Комсомольская и Мира - второстепенные улицы жилой застройки. Все улицы – местного значения. Проезд к образуемым земельным участкам осуществляется по асфальтовой дороге ул. Красной. Число полос движения по ул. Красной принимается две полосы, ширина полос принята 3.0 м. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное. Взаимосвязь всех планировочных зон осуществляется системой основных улиц, имеющих выход на межпоселковые дороги. В настоящее время большая часть улиц и дорог поселка имеет асфальтовое покрытие. В составе графической части материалов по обоснованию проекта

показана схема организации движения транспорта по ул. Красной. Предусмотрен тротуар, шириной 2 м.

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Вертикальная планировка является одним из основных элементов инженерной подготовки территории и представляет собой процесс искусственного изменения естественного рельефа для приспособления его к требованиям градостроительства. Существующая инженерная подготовка территории предусматривает вертикальную планировку и организацию рельефа для поверхностного стока ливневых вод открытым способом. Вертикальная планировка выполнена с сохранением существующего рельефа и исходя из минимальных объемов земляных работ. Схема разработана методом подбора проектных отметок в пересечениях улиц. Естественная поверхность имеет спокойный рельеф с небольшим уклоном в сторону запада. Наименьшая высотная отметка – 112.48, наибольшая – 113.24. Продольные уклоны по улицам приняты в нормативных пределах. На территории образуемых земельных участках отсутствуют строения, сооружения, подлежащие сносу. **Водоснабжение** осуществляется от магистрального водопровода, проходящего по территории планировки. Необходимость в строительстве или реконструкции водопровода – отсутствует. В целях создания комфортных условий для проживания, на планируемой территории оба дома канализованы системой стоков в общепоселковую **канализацию**. Строительство наземных уборных - отсутствует. Жители обоих домов обеспечиваются **газом** для нужд приготовления пищи, а так же **отоплением** и горячим водоснабжением от индивидуальных газовых котлов. Мероприятия по развитию системы **электроснабжения** – не предусматривается. В домах имеется сеть Интернет. Развита сеть сотовой связи. Проектом планировки предусмотрено **озеленение** придомовых территорий.

Существующие объекты не оказывают негативное воздействие на окружающую среду, поэтому мероприятия по охране окружающей среды не предусматриваются.

Зоны с особыми условиями использования территорий

Согласно сведений ИСОГД МО Гулькевичский район территория планировки и межевания, расположенная в квартале улиц Красная, Мира, Комсомольская, Советская, находится вне зон с особыми условиями использования территорий и зон природных территорий федерального, регионального и местного значения.

Образуемые земельные участки

Задачей подготовки проекта межевания территории является анализ фактического землепользования и разработки проектного решения вновь образуемого земельного участка. Границы застроенных земельных участков, имеющих кадастровые номера и стоящих на кадастровом учёте, определены согласно кадастровой схеме планировочного квартала.

Проект межевания территорий образуемых земельных участка выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки. Проектом межевания определены площади и границы образуемых земельных участков (ЗУ1 и ЗУ2) для целей их кадастрового учёта, в соответствии с требованиями земельного законодательства. Образование земельных участков осуществляется из земель муниципальной собственности, свободной от третьих лиц.

В результате разработки проекта межевания установлены виды разрешенного использования земельных участков:

ЗУ1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка: Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);

ЗУ2 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка: Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);

Площадь территории в границах проекта планировки – 5832 кв. м. площади образуемых земельных участков: **ЗУ1 - 2554 кв. м, ЗУ2 - 2783 кв. м.**

Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» чрезвычайные ситуации подразделяются на ситуации: локального характера; муниципального характера; межмуниципального характера; регионального характера; межрегионального характера; федерального характера. Катастрофы природного и техногенного характера могут привести к пожарам, взрывам, человеческим жертвам, массовым заболеваниями населения, к перебою с обеспечением водой, электроэнергией, теплом.

Оповещение населения о возможных чрезвычайных ситуациях осуществляется в соответствии с совместным Приказом Министерства чрезвычайных ситуаций РФ, Министерства информационных технологий и связи РФ, Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ № 422/90/376 от 25.07.2006г, через местную радиосеть и установками звуковых сигналов - сиренами, сосредоточенными в администрации города и общественных зданиях.

На территории планировочного квартала из чрезвычайных ситуаций природного характера возможно возникновение опасных метеорологических явлений, пожаров. Для защиты населения от этого предусматривается комплекс мероприятий по предотвращению гололёдных явлений, воздействия молний, снежных заносов. Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молний применяются различные способы установки молниеприёмников, токоотводов и заземлителей. Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает ущерб от удара молнии. Здания, строения и сооружения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения. Быстрое распространение пожара при сильном ветре и сильное задымление создают угрозу экологической безопасности населения. Поэтому в целях предупреждения крупных пожаров необходимо осуществлять постоянный мониторинг состояния лесонасаждений и соблюдения пожарной безопасности в пожароопасный период, принимать своевременные меры по ликвидации очагов. В основе работы по предупреждению пожаров лежит регулярный анализ их причин, и определение на его основе конкретных мер по усилению противопожарной охраны. Эти меры включают: усиление противопожарных мероприятий в местах массового сосредоточения людей; контроль за соблюдением правил пожарной безопасности; устройство противопожарных резервуаров; разработку оперативного плана тушения пожаров; разъяснительную и воспитательную работу. Пожары могут быть как природного характера (молния, гроза), так и антропогенного характера (окурки, непогашенные костры и т.д.). На территории планировки и межевания размещение объектов гражданской обороны, в том числе объектов пожарной охраны не предусматривается.

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами РФ:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ 06.10.2003 г. №131-ФЗ,
- «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52-ФЗ,
- «Основные законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. №5487-1,
- «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7-ФЗ.
- «Инструкция по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций» № 280 от 30.06.2003 г.

-«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 121-ФЗ от 22.07.08 г.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.