

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГУЛЬКЕВИЧСКИЙ РАЙОН
ПРОЕКТНО-СМЕТНЫЙ ОТДЕЛ

Свидетельство о допуске, выданное НП «РОПК» СРО

18 сентября 2015 № 001487

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) ЧАСТИ ПЛАНИРОВОЧНОГО КВАРТАЛА 01:11:04,
РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ЗАРЕЧНАЯ, ЧЕХОВА,
КОММУНИСТИЧЕСКАЯ В Г. ГУЛЬКЕВИЧИ
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Заказчик: Администрация муниципального образования Гулькевичский район

Шифр проекта: 16.04. ППМ

Количество экземпляров - 5

Экземпляр №

РУКОВОДИТЕЛЬ МУНИЦИПАЛЬНОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» МО ГУЛЬКЕВИЧСКИЙ РАЙОН
_____ Т. Н. АГИБАЙЛОВА

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» МО ГУЛЬКЕВИЧСКИЙ РАЙОН
_____ Н.В. СИНИЛО

г. ГУЛЬКЕВИЧИ 2016 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель МБУ «УКС» МО Гулькевичский район _____ Т. Н. Агибайлова

Заместитель руководителя МБУ «УКС» МО Гулькевичский район _____ Н. В. Синило

Инженер-проектировщик-архитектор _____ Е. Э. Олейникова

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

1. этап. Обоснование проекта планировки территории

1. Текстовые материалы - пояснительная записка

2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения земельного участка проектирования в планировочной системе Гулькевичского городского поселения муниципального образования Гулькевичский район (опорный план)	ОПП - 1	1: 25000
2.	Схема современного состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки и межевания.	ОПП - 2	1: 5000
3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ОПП - 3	1: 5000
4.	Схема границ территорий объектов культурного наследия	ОПП - 4	1:5000
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций.	ОПП - 5	1:5000
6.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ОПП - 6	1:1000
7.	Схема инженерного обеспечения территории	ОПП - 7	1:1000
8.	Архитектурно-планировочное предложение по застройке территории	ОПП - 8	1: 1000
9.	Схема озеленения территории (начало)	ОПП - 9	1: 1000
10.	Схема озеленения территории (окончание)	ОПП - 10	1: 1000

2 этап. Утверждаемая часть.

2.1 Проект планировки территории

1. Текстовые материалы - положения о размещении объектов капитального строительства

2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП - 1	1: 1000
2.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП - 2	1: 5000
3.	Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	ПП - 3	1: 5000

2.2 этап. Проект межевания территории

1. Текстовые материалы – пояснительная записка

2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Чертеж проекта межевания территории (начало)	ПМ – 1	1:1000
2.	Чертеж проекта межевания территории (окончание)	ПМ – 2	--

Исходная документация:

- письмо – заявка администрации МО Гулькевичский район от 31.05.2016 года № 495;
- постановление администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 31.05.2016 года № 495;
- техническое задание на разработку градостроительной документации, подготовленное Отделом архитектуры и градостроительства управления по строительству, транспорту, коммунальному хозяйству, благоустройству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;
- сведения ИСОГД, подготовленные Отделом архитектуры и градостроительства управления по строительству, транспорту, коммунальному хозяйству, благоустройству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;
- технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения, выданные ОАО «Газпром газораспределение Краснодар» 13.05.2016 года № 32-12-818;
- письмо-согласование на размещение автостоянок в охранной зоне КНС от 18.05.2016 года № 780, выданное МП «Водоканал»;
- технические условия на холодное водоснабжение и водоотведение от 19 апреля 2016 года № 40, выданные МП «Водоканал»;
- технические условия ОАО «Ростелеком» от 17.05.2016 года № 0407/05/4371-16;
- письмо «Кубаньэнерго» Армавирские электрические сети от 06.05.2016 года № АрЭ4001/1136;
- технические условия «НЭСК – Электросети» от 21.04.16 г., № 36нс-03/380;
- согласование на перенос опоры ЛЭП 0,4 кВ собственника Скулакова И. А.;
- кадастровая выписка о земельном участке от 15 октября 2015 года № 2343/12/15-1173331, выданная Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;
- письмо-информация о возможности спила деревьев Администрации Гулькевичского городского поселения от 22.06.2016 года № 3649;
- уведомление об отсутствии в ЕГРЗ прав на недвижимое имущество (сети канализации), выданное Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии 27.06.2016 года № 23/157/002/2016-1505

**1 ЭТАП
ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

Справка ГИПа

Настоящий проект разработан с соблюдением требований Законодательства РФ и всех действующих нормативов: СНиП, санитарных, противопожарных и прочих норм.

ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.

В целях строительства группы многоквартирных жилых домов, установления параметров планируемого развития планировочной структуры объектов местного значения и установления границ незастроенных земельных участков, руководствуясь статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации разработана данная документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части планировочного квартала 01:11:04, расположенного в границах улиц Заречная, Чехова, Коммунистическая в г. Гулькевичи Краснодарского края Гулькевичского района.

Проект планировки территории и проект межевания территории разработаны по отношению к территории, предназначенной под застройку среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ).

Настоящим проектом планировки и проектом межевания территории предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельного участка. После проведения государственного кадастрового учета запроектированного земельного участка Администрацией Гулькевичского городского поселения могут быть организованы торги (конкурсы, аукционы) с целью предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства и социальной сферы.

Проект планировки территории и проект межевания территории части планировочного квартала 01:11:04, расположенного в границах улиц Заречная, Чехова, Коммунистическая в г. Гулькевичи Краснодарского края Гулькевичского района разработан на основании:

- письма – заявки администрации МО Гулькевичский район от 31.05.2016 года № 495;
- постановления администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 31.05.2016 года № 495;
- технического задания на разработку градостроительной документации, подготовленного Отделом архитектуры и градостроительства управления по строительству, транспорту, коммунальному хозяйству, благоустройству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;
- сведений ИСОГД, подготовленных Отделом архитектуры и градостроительства управления по строительству, транспорту, коммунальному хозяйству, благоустройству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;
- технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сети газораспределения, выданных ОАО «Газпром газораспределение Краснодар» 13.05.2016 года № 32-12-818;
- письма-согласования на размещение автостоянок в охранной зоне КНС от 18.05.2016 года № 780, выданное МП «Водоканал»;
- технических условий на холодное водоснабжение и водоотведение от 19 апреля 2016 года № 40, выданных МП «Водоканал»;
- технических условий ОАО «Ростелеком» от 17.05.2016 года № 0407/05/4371-16;
- письма «Кубаньэнерго» Армавирские электрические сети от 06.05.2016 года № АрЭ4001/1136;
- технических условий «НЭСК – Электросети» от 21.04.16 г., № 36нс-03/380;
- согласования на перенос опоры ЛЭП 0,4 кВ собственника Скулакова И. А.;
- кадастровой выписки о земельном участке от 15 октября 2015 года № 2343/12/15-1173331, выданной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;
- письма-информации о возможности спила деревьев Администрации Гулькевичского городского поселения от 22.06.2016 года № 3649;
- уведомления об отсутствии в ЕГРЗ прав на недвижимое имущество (сети канализации), выданное Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии 27.06.2016 года № 23/157/002/2016-1505.

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ;
- Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 г., № 136-ФЗ;
- СП 11-111-99. Свод правил по проектированию и строительству. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СП 42.13330.2011* "Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений";
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Генерального плана Гулькевичского городского поселения, разработанного ООО Институт Территориального планирования «Град», г. Омск в 2009 году и утвержденному 29 января 2010 года за № 3/7 решением 7 сессии II созыва Совета Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края (с изменениями от 24 ноября 2014 года № 8/4;
- Правил землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения утвержденных 25 февраля 2011 года за № 3/19 решением Совета Гулькевичского городского поселения второго созыва (с изменениями от 23.12.2015 года за №3/17).

Согласно техническому заданию проект выполняется в 2 этапа:

- 1 этап – обосновывающая часть проекта планировки и межевания;
- 2 этап – утверждаемая часть проекта планировки и межевания.

1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Архитектурно-планировочные решения.

В соответствии с планировочной организацией территории города Гулькевичи, разработанной в составе системы информационного обеспечения градостроительной деятельности, границы проекта планировки и межевания расположены в юго-западной части г. Гулькевичи. Площадь участка в границах территориальной зоны – 1,32304 га, площадь земельного участка, отведенного под строительство среднеэтажных жилых домов с кадастровым номером 23:06:1902154:161 – 0,833 га.

Архитектурно-планировочное решение территории принято с учётом потребности населения района в жилье.

Архитектурно-планировочные решения определяются следующими положениями:

- размещение объектов капитального строительства (многоквартирные жилые дома);
- благоустройство территории, формирование улично-дорожной сети, устройство пешеходных тротуаров и укрепление поверхности грунтов посевом акклиматизированных трав, посадка деревьев и кустарников;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры.

1.2. Планировочная организация территории

Проектом предлагается строительство четырех трехэтажных многоквартирных жилых домов на территории, расположенной, согласно генеральному плану Гулькевичского городского поселения, **функциональной зоны** : среднеэтажной жилой застройки, согласно правилам землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения **территориальной зоны**: застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ), **категория земель**: земли населенных пунктов, что позволит частично удовлетворить потребности жильем жителей района.

Размещение территории и планировочная организация территории выполнены с учетом требований СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».

Размещение многоквартирных жилых домов выполнено с учетом требований СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проектом планировки определены границы зон планируемого размещения объектов, проектируемые красные линии, а также, параметры планируемого развития элементов планировочной структуры.

Среднеэтажная жилая застройка

Территория застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ) получит развитие в юго-западной части города Гулькевичи. Запланировано строительство:

- 2-х трехэтажных 24-х квартирных жилых домов;
- 1-го трехэтажного 12-ти квартирного жилого дома;
- 1-го трехэтажного 33-х квартирного жилого дома.

Благоустройство и озеленение

Проектом планировки предложено благоустройство территории прилегающей к многоквартирным жилым домам. Также определена зона транспортной инфраструктуры с линиями проездов, пешеходных связей и устройством гостевых автостоянок с местами для парковки инвалидов.

Важным элементом экологического благополучия, одним из основных направлений благоустройства является озеленение территории. На основании письма администрации Гулькевичского городского поселения от 22.06.2016 года № 3648 до начала земляных работ на отведенном для строительства участке «В случае необходимости спила деревьев, попадающих в зону парковки – получение порубочного билета в администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района, для последующего проведения работ по компенсационному озеленению территории Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района – **обязательно**».

1.3. Транспортное обслуживание и улично-дорожная сеть

Уровень транспортного обеспечения существенно влияет на градостроительную ценность территории. Задача развития транспортной инфраструктуры - создание благоприятной среды для жизнедеятельности населения, нейтрализация отрицательных климатических факторов, снижение социальной напряженности от транспортного дискомфорта.

Улично-дорожная сеть

При проектировании улично-дорожной сети максимально учтена четкая дифференциация улиц по категориям в соответствии с СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». В проекте принята следующая классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения в транспортной схеме села:

улицы в жилой застройке:

- магистральные улицы общегородского значения;
- улицы и дороги местного значения;
- внутриквартальные проезды.

Ниже приведена таблица, обобщающая сведения по улично-дорожной сети.

Общие показатели проектируемой улично-дорожной сети

Таблица 1. (в пределах границ проекта планировки и межевания)

№	Показатели.	Ед.изм.	Кол-во
1	Протяженность улично-дорожной сети	км / м ²	0,8177 / 2754,8
2	В том числе: - магистральные улицы районного значения;	км / м ²	0,280/ 2206,0
	- улицы и дороги местного значения;	км / м ²	0,205 / 1092,0
3.	- внутриквартальные проезды (для обслуживания территории многоквартирных жилых домов)	км/м ²	0,449/1759,4

С целью повышения безопасности движения пешеходов, вдоль улиц, предусмотрено устройство тротуаров шириной 1,50 м и пешеходные переходы на противоположные стороны улиц. Покрытие тротуаров предлагается устраивать из асфальтобетона.

2. Инженерное оборудование территории

2.1 Водоснабжение

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на территории, планируемой к застройке проектом планировки предусматривается централизованная система водоснабжения - комплекс инженерных сооружений и сетей.

Категория системы водоснабжения по степени обеспеченности подачи воды в населенном пункте – II, в соответствии с СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Данным проектом планировки на расчетный срок предусмотрено ввести в эксплуатацию проектируемые водопроводные сети с точкой подключения от водовода диаметром 200 мм по ул. Заречной. Гарантированный свободный напор сети 1,0 кгс/см². Нормы удельного среднесуточного водопотребления и расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды населения приведены в таблице 1 .

Таблица 1

№ п/п	Наименование водопотребителей	Население , чел	Норма водопотребления , л.сут./чел.	Количество потребляемой воды, м ³ /сут.	
		Расчетный срок		Qсут.ср	Qсут.мах К=1.2
1	Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с ванными	251	230	57,73	69,28
2	Местное производство и неучтенные расходы 20%.	-	-	11,55	13,86
Итого:				69,28	83,14

Диаметры водопроводной сети рассчитаны из условия пропускка хозяйственно-питьевого и противопожарного расхода. При рабочем проектировании необходимо уточнить материал трубопроводов, мощности объектов, а так же выполнить гидравлическую увязку водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов.

Приборы учета расхода воды:

рекомендовано оборудовать всех потребителей приборами учета воды;

определить организацию производящую их ремонт и обслуживание.

Противопожарные мероприятия.

Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно - питьевым. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях необходимо установить гидрант колонки и пожарные гидранты.

Неприкосновенный пожарный запас воды хранится в резервуарах на ВОС.

Расход воды на наружное пожаротушение принят 15 л/с. Расчетное количество одновременных пожаров - один. Расход воды на внутреннее пожаротушение принят 1 струя -2,5 л/с. Время тушения пожара 3 часа.

Расчёт мощности объектов водоснабжения, а также места расположения и количество устройств пожаротушения необходимо выполнить на стадии рабочего проектирования с уточнением их характеристик.

2.2 Водоотведение (канализация)

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на территории, планируемой к застройке, проектом планировки территории предлагается обеспечить жилую застройку централизованной системой водоотведения посредством прокладки самотечных коллекторов, отводящих стоки до существующих очистных сооружений.

Водоотведение предусмотрено в централизованные сети канализации диаметром 150 мм по ул. Заречная.

Диаметры и материал коллекторов, а также мощность объектов водоотведения уточнить при рабочем проектировании.

Расчетная потребность в водоотведении на 4 жилых дома составит :

55,8 м3/сут.

2.3 Теплоснабжение

Климатические данные:

Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления – минус 19 °С.

Средняя температура за отопительный период – плюс 2 °С.

Продолжительность отопительного периода - 149 суток.

Тепловые нагрузки на отопление, вентиляцию жилых домов определены на основании норм проектирования, климатических условий, а также по укрупненным показателям в зависимости от величины общей площади зданий и сооружений, согласно СП 74.13330.2012 «Тепловые сети», СНКК 20-303-2002(ТСН 20-302-2002 Краснодарского края.

Таблица 2 Расчетные тепловые нагрузки

№	Наименование здания	Площадь общая здания, м2	Теплопотребление, Гкал/ч			
			Отоплен е	Вентиляци я	ГВС	Сумма
1	Многоквартирный жилой дом (4 шт)	3,504,2	1,32	0,0000	0,22	1,54

Прокладку тепловых сетей выполнить в пенополиуретановой (ППУ) изоляции. Система теплоснабжения закрытая.

2.4. Газоснабжение

Подача природного газа предусматривается от существующего стального газопровода высокого давления.

Для подачи газа в газораспределительную сеть предусматривается использование существующих ГРП.

Кольцевые сети представляют собой систему замкнутых газопроводов, благодаря чему достигается более равномерный режим давления газа в сетях у всех потребителей и облегчается проведение различных ремонтных и эксплуатационных работ.

Расчетная потребность в газоснабжении на 4 трехэтажных жилых дома (93 квартиры):

138,35 м³/час.

2.5 Связь и информатизация

Для телефонизации и радиофикации объекта необходимо изготовить рабочий проект, в котором предусмотреть:

1. Внутри территории проектируемого квартала выделение на землях общего пользования земельного участка размером 2х3 м для размещения шкафа активного оборудования, с возможностью присоединения к сети электроснабжения.
2. Строительство от смотрового устройства ККС № 1604, расположенного на пересечении улиц Заречная и Прибрежная двухотверстной телефонной канализации на территории проектируемого квартала до предполагаемого места установки шкафа с активным оборудованием.
3. Прокладку ВОЛС в существующую и достроенную телефонную канализацию от ПСЭ-5/2, расположенной в г. Гулькевичи по ул. Короткова, 160, до места установки шкафа с активным оборудованием. Емкость кабеля ВОЛС определить при проектировании.
4. Строительство от шкафа с активным оборудованием внутриквартальной одноотверстной телефонной канализации для распределительной и абонентской сети с возможностью охвата 100 % запланированных участков.
Потребность в подключении – 93 точки.

2.6 Электроснабжение

Распределительные электрические сети напряжением 0,4 кВ от трансформаторных подстанции ТП-10/0,4 кВ до потребителей электрической энергии, находящихся на проектируемой территории, выполнить с применением самонесущего изолированного провода СИП-2 на железобетонных опорах.

Марку проектных трансформаторных подстанций и мощность, сечения проводов и марку опор уточнить на стадии рабочего проектирования.

Для определения электрической нагрузки электроприемников приняты укрупненные показатели согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Электрическая нагрузка по проектируемому кварталу: $P=122,8$ кВт; $I=190,3$ А

3. Охрана окружающей среды

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки, в условиях градостроительного развития территории является установление зон с особыми условиями использования территории.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования определяет систему градостроительных ограничений территории, от которых во многом зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

На проектируемом участке зоной с особыми условиями использования является существующая высоковольтная линия электропередачи 6 кВ, что учтено проектом (выделена охранный зона – 7,0 м в обе стороны от крайнего провода), газопровод высокого давления (охранная зона 7,0 м в обе стороны), КНС (охранная зона $R=20,0$ м

3.1 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ АТМОСФЕРНОГО ВОЗДУХА

Источниками загрязнения атмосферного воздуха на проектируемых территориях являются объекты инженерной, транспортной и производственной инфраструктуры, а

также автотранспорт, выбросы от которого содержат окись углерода, окись азота, углеводороды и т.д.

Проектом предусматривается проведение ряда мероприятий направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

озеленение территории санитарно-защитных зон в зависимости от класса вредности.

Предложенное проектом озеленение территории, кроме декоративно-планировочной функции, будет выполнять санитарно-гигиенические функции (очищение воздуха от пыли и газа), а также шумо- и ветрозащитные функции.

3.2. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ПОЧВ И ПОДЗЕМНЫХ ВОД

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод предусмотрены следующие мероприятия:

устройство сети ливневой канализации;

сброс дождевых вод в сеть ливневой канализации (открытого типа);

устройство асфальтобетонного покрытия дорог;

устройство отмосток вдоль стен зданий.

На территории предусматривается сбор поверхностных стоков с помощью системы водоотводных лотков, с последующей очисткой на локальных очистных сооружениях поверхностного стока закрытого типа.

3.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Одним из первоочередных мероприятий по охране территорий от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим вывозом на мусороперерабатывающий комплекс.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов являются:

организация плано-квартальной системы санитарной очистки территорий;

организация сбора и удаление вторичного сырья;

ликвидация несанкционированных свалок, с последующим проведением рекультивации территорий, расчистка захламленных участков территорий.

Проектом рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территорий в границах проектируемой застройки:

организация уборки территорий от мусора, смета, снега;

организация системы водоотводных лотков;

установка контейнеров на территории проектируемого квартала на специально оборудованных площадках;

установка урн для мусора.

Вывоз смета с территорий производится по мере его образования совместно с бытовыми отходами.

3.4 МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.

При строительстве жилой застройки намечается произвести благоустройство территории:

устройство газонов, цветников;

организация дорожно-пешеходной сети;

освещение территории кварталов;

обустройство мест сбора мусора.

Главные направления озеленения рассматриваемой территории:

создание системы зеленых насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения);

сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности территории застройки) в пределах территории жилого микрорайона должен быть не менее 30% (включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона) в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом предусмотрено, озеленение и благоустройство территорий в процентном отношении от общей площади проектируемого земельного участка- 40%.

4. Анализ возможных последствий воздействий современных средств поражения и ЧС на функционирование проектируемой территории

Согласно постановлению правительства РФ от 21 мая 2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- локального характера;
- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом.

Из потенциально опасных объектов, аварии на которых могут привести к образованию зон ЧС, в пределах проектируемой территории:

газопровод высокого давления (вид опасного вещества, участвующего в реализации чрезвычайных ситуаций – газ), линия электропередачи – 6 кВ.

4.1 Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации

Информация об инженерно-технических мероприятиях по ГО и ЧС на рассматриваемых территориях отсутствует.

4.2 Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и в ЧС техногенного и природного характера

В соответствии с п.2 ст. 8 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» и в целях защиты населения территорий населенного пункта от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, проектом предусматривается устройство противорадиационных укрытий (ПРУ) в технических этажах жилых и общественных зданий г. Гулькевичи. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радио-дозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с утвержденными техническими регламентами.

Санитарно-обмывочные пункты (СОП) и станции обеззараживания одежды (СОО) предусмотрены на объектах бытового обслуживания и в зданиях действующих общественных бань, с устройством дополнительных входов-выходов для предотвращения контакта «грязных» и «чистых» потоков людей. Пункты очистки транспорта предусматривается организовать на территории автомоек и пожарного депо с соблюдением условий по сбору загрязненных стоков и их последующей утилизации.

4.3 Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера:

применение изоляционных покрытий на территории автостоянок, исключающих попадание нефтепродуктов в почву;

строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований;

формирование аварийных подразделений обеспеченных соответствующими машинами и механизмами, мощными средствами пожаротушения.

Надежность водоснабжения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

защита водоисточников и резервуаров чистой воды от радиационного, химического и бактериологического заражения;

наличие резервного электроснабжения;

замена устаревшего оборудования на новое, применение новых технологий производства.

Для обеспечения безопасности газопроводов предусматриваются следующие мероприятия:

трасса газопровода отмечается на территории опознавательными знаками, на ограждении отключающей задвижки размещается надпись «Огнеопасно - газ» с табличками-указателями охранной зоны, телефонами городской газовой службы, районного отдела по делам ГО и ЧС;

материалы и технические изделия для системы газоснабжения должны соответствовать требованиям государственных стандартов и технических условий, утвержденных в установленном порядке и прошедших государственную регистрацию в соответствии с ГОСТ 2.114-95 "Единая система конструкторской документации. Технические условия".

Для заблаговременной подготовки к ликвидации производственных аварий необходимо выявить потенциально опасные объекты и для каждого разработать варианты возможных аварий, установить масштабы последствий, планы их ликвидации, локализации поражения, эвакуации населения.

4.4 Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера

Из природных стихийных бедствий наиболее вероятными являются пожары, град, гололедные явления, шквальные ветры.

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.).

Для предотвращения негативных воздействий гололеда на территории необходимо предусмотреть установку емкостей для песка. Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют районные дорожно-эксплуатационные участки.

2 ЭТАП

2.1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

РАЗДЕЛ ПП

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГУЛЬКЕВИЧСКИЙ РАЙОН
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от _____

г. Гулькевичи

№ _____

Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) части планировочного квартала 01:11:04 в границах улиц Заречная, Чехова, Коммунистическая в г. Гулькевичи Краснодарского края.

рации, постановлением администрации муниципального образования Гулькевичский район от 31.15.2016 года № 495 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) части планировочного квартала 01:11:04, расположенного в границах улиц Заречная, Чехова, Коммунистическая в г. Гулькевичи Краснодарского края», статьей 66 устава муниципального образования Гулькевичский район, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) части планировочного квартала 01:11:04, расположенного в границах улиц Заречная, Чехова, Коммунистическая в г. Гулькевичи Краснодарского края» (далее – документация по планировке территории).

2. Отделу по делам СМИ управления по социальной работе и взаимодействию со СМИ администрации муниципального образования Гулькевичский район

Р
уков
одст
вуюсь
стать
ей 45
Град
остр
оите
льно
го
коде
кса
Росс
ийск
ой
Феде

(Чаликова) опубликовать настоящее постановление и документацию по планировке территории в газете «В 24 часа» и разместить на официальном сайте муниципального образования Гулькевичский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Гулькевичский район Е.Г.Салмину.

4. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Гулькевичский район

В.И.Кадькало

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ ПЛАНИРОВОЧНОГО КВАРТАЛА 01:11:04,
РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ЗАРЕЧНАЯ, ЧЕХОВА,
КОММУНИСТИЧЕСКАЯ В г. ГУЛЬКЕВИЧИ
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1. Площадь территории проекта планировки в границах территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами 1,3233 га.
2. Площадь земельного участка, отведенного под строительство, зарегистрированного в ЕГРЗ, кадастровый номер № 23:06:1902154:161, составляет 0,833 га.

3. Проект планировки разработан в целях размещения объектов капитального строительства – 4-х трехэтажных многоквартирных жилых домов.

4. Параметры планируемого развития территории:

В составе зоны застройки среднеэтажными жилыми домами размещены объекты:

- 2 трехэтажных 24-х квартирных жилых дома (проектируемые);
- 1 трехэтажный 12-ти квартирный жилой дом (проектируемый);
- 1 трехэтажный 33-х квартирный жилой дом (проектируемый);
- 1 четырехэтажный 24-х квартирный жилой дом (существующий);
- трансформаторная подстанция (существующая);
- канализационная насосная станция (существующая);
- магазин (существующий);
- торговый павильон (существующий).

2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

2.1 Улично-дорожная сеть

При проектировании улично-дорожной сети максимально учтена четкая дифференциация улиц по категориям в соответствии с СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». В проекте принята следующая классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения в транспортной схеме города:

- магистральные улицы общегородского значения:- 2206,0 м2 (реконструкция);

- улицы и дороги местного значения - 1092,0 м² (реконструкция);
- внутриквартальные проезды-1759,4 м² (проект).

С целью повышения безопасности движения пешеходов, вдоль улиц, предусмотрено устройство тротуаров шириной 1,50 м, пешеходные переходы на противоположные стороны улиц. Покрытие тротуаров предлагается устраивать из асфальтобетона.

3. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения:

3.1. Водоснабжение

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на территории, планируемой к застройке проектом планировки предусматривается централизованная система водоснабжения - комплекс инженерных сооружений и сетей.

Категория системы водоснабжения по степени обеспеченности подачи воды в населенном пункте – II, в соответствии с СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Данным проектом планировки на расчетный срок предусмотрено ввести в эксплуатацию проектируемые водопроводные сети с точкой подключения от водовода диаметром 200 мм по ул. Заречной. Гарантированный свободный напор сети 1,0 кгс/см².

3.2. Водоотведение (канализация)

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на территории, планируемой к застройке, проектом планировки территории предлагается обеспечить жилую застройку централизованной системой водоотведения посредством прокладки самотечных коллекторов, отводящих стоки до существующих очистных сооружений.

Водоотведение предусмотрено в централизованные сети канализации диаметром 150 мм по ул. Заречная.

Диаметры и материал коллекторов, а также мощность объектов водоотведения уточнить при рабочем проектировании.

3.3 Теплоснабжение

Климатические данные:

Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления – минус 19 °С.

Средняя температура за отопительный период – плюс 2 °С.

Продолжительность отопительного периода - 149 суток.

Тепловые нагрузки на отопление, вентиляцию жилых домов определены на основании норм проектирования, климатических условий, а также по укрупненным показателям в зависимости от величины общей площади зданий и сооружений, согласно СП 74.13330.2012 «Тепловые сети», СНКК 20-303-2002(ТСН 20-302-2002 Краснодарского края.

Таблица 3 Расчетные тепловые нагрузки

№	Наименование здания	Площадь общая здания, м2	Теплопотребление, Гкал/ч			
			Отоплен е	Вентиляци я	ГВС	Сумма
1	Многоквартирный жилой дом (4 шт)	3,504,2	1,32	0,0000	0,22	1,54

Прокладку тепловых сетей выполнить в пенополиуретановой (ППУ) изоляции. Система теплоснабжения закрытая.

3.4 Газоснабжение

Подача природного газа предусматривается от существующего стального газопровода высокого давления.

Для подачи газа в газораспределительную сеть предусматривается использование существующих ГРП.

Кольцевые сети представляют собой систему замкнутых газопроводов, благодаря чему достигается более равномерный режим давления газа в сетях у всех потребителей и облегчается проведение различных ремонтных и эксплуатационных работ.

3.5. Связь и информатизация

Для телефонизации и радиофикации объекта необходимо изготовить рабочий проект, в котором предусмотреть:

5. Внутри территории проектируемого квартала выделение на землях общего пользования земельного участка размером 2х3 м для размещения шкафа активного оборудования, с возможностью присоединения к сети электроснабжения.
6. Строительство от смотрового устройства ККС № 1604, расположенного на пересечении улиц Заречная и Прибрежная двухотверстной телефонной канализации на территории проектируемого квартала до предполагаемого места установки шкафа с активным оборудованием.
7. Прокладку ВОЛС в существующую и достроенную телефонную канализацию от ПСЭ-5/2, расположенной в г. Гулькевичи по ул. Короткова, 160, до места установки Шкафа с активным оборудованием. Емкость кабеля ВОЛС определить при проектировании.
8. Строительство от шкафа с активным оборудованием внутриквартальной одноотверстной телефонной канализации для распределительной и абонентской сети с возможностью охвата 100 % запланированных участков.

3.6. Электроснабжение

Распределительные электрические сети напряжением 0,4 кВ от трансформаторных подстанции ТП-10/0,4 кВ до потребителей электрической энергии, находящихся на проектируемой территории, выполнить с применением самонесущего изолированного провода СИП-2 на железобетонных опорах.

Марку проектных трансформаторных подстанций и мощность, сечения проводов и марку опор уточнить на стадии рабочего проектирования.

Для определения электрической нагрузки электроприемников приняты укрупненные показатели согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

I. Техничко-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
1	Общая площадь участка	га	1,233	-
2	Площадь застройки	м2	2693,72	-
3	Процент застройки	%	21	-
4	Плотность застройки	1000 м2/га	6,27	-
5	Процент застройки	%	21	-
6	Ориентировочное количество проживающих	Чел.	304	-
7	Плотность населения	Чел/га	230	-
8	Площадь твердых покрытий	м2	3292,3	-
9	Площадь твердых покрытий	м2	7246,98	55%

2 ЭТАП

2.2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

РАЗДЕЛ ПМ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории части планировочного квартала 01:11:04, расположенного в границах улиц Заречная, Коммунистическая, Чехова в г. Гулькевичи Краснодарского края разработан на основании:

- письма – заявки администрации МО Гулькевичский район от 31.05.2016 года № 495;
 - постановления администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 31.05.2016 года № 495;
 - технического задания на разработку градостроительной документации, подготовленного Отделом архитектуры и градостроительства управления по строительству, транспорту, коммунальному хозяйству, благоустройству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;
 - сведений ИСОГД, подготовленных Отделом архитектуры и градостроительства управления по строительству, транспорту, коммунальному хозяйству, благоустройству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;
 - технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сети газораспределения, выданных ОАО «Газпром газораспределение Краснодар» 13.05.2016 года № 32-12-818;
 - письма-согласования на размещение автостоянок в охранный зоне КНС от 18.05.2016 года № 780, выданное МП «Водоканал»;
 - технических условий на холодное водоснабжение и водоотведение от 19 апреля 2016 года № 40, выданных МП «Водоканал»;
 - технических условий ОАО «Ростелеком» от 17.05.2016 года № 0407/05/4371-16;
 - письма «Кубаньэнерго» Армавирские электрические сети от 06.05.2016 года № АрЭ4001/1136;
 - технических условий «НЭСК – Электросети» от 21.04.16 г., № 36нс-03/380;
 - согласования на перенос опоры ЛЭП 0,4 кВ собственника Скулакова И. А.;
 - кадастровой выписки о земельном участке от 15 октября 2015 года № 2343/12/15-1173331, выданной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;
 - письма-информации о возможности спила деревьев Администрации Гулькевичского городского поселения от 22.06.2016 года № 3649;
 - уведомления об отсутствии в ЕГРЗ прав на недвижимое имущество (сети канализации), выданное Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 27.06.2016 года № 23/157/002/2016-1505
- и в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ;
 - Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18 июля 2001 г. № 78-ФЗ;
 - Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;
 - постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
 - постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
 - постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 года № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».
 - проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства, составу и содержанию работ.»
 - СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Основанием для разработки проекта межевания является :

-Постановление администрации муниципального образования Гулькевичский район от 31.05.2016 года № 495 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) части планировочного квартала 01:11:04, расположенного в границах улиц Заречная, Чехова, Коммунистическая в г. Гулькевичи Краснодарского края».

Проект межевания территории выполнен в соответствии с разработанной проектной документацией по проекту планировки территории в пределах вышеуказанных границ.

Территория межевания составляет – 1,3233 га (без учета улично-дорожной сети) и состоит из 6 участков (3 из них ранее отмежеваны и состоят на учете в ЕГРЗ).

Категория земель проектируемых участков: земли населенных пунктов (Решение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) № 2343/5/13-300090 от 19.07.2013года.

Территориальная зона: застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3), согласно правилам землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения, утвержденным 25 февраля 2011 года за № 3/19 решением Совета Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района второго созыва с изменениями от 23.12.2015 года № 3/17.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в границах проекта планировки и межевания):

среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организацией коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной техники.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в границах земельного участка площадью 0,8330 га с кадастровым № 23:06:1902154:161):

среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания.

2.2. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория расположена в юго-западной части города Гулькевичи на частично застроенной территории, планируемой Генеральным планом к среднеэтажной жилой застройке.

2.3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проектом межевания определена площадь и границы земельных участков в предусмотренной Генеральным планом зоне застройки среднеэтажными жмлыми домами:.

В результате выполнения проекта межевания территории

Формируются:

3 земельных участка:

1 участок под существующий многоквартирный жилой дом, 2 участка под объекты инженерной инфраструктуры.

2.4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Проектное предложение
	Рассматриваемая территориальная зона: застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ), всего:	га	1, 3233
1.	Территории застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ), подлежащие межеванию, всего: в том числе	га	0,3414
1	Среднеэтажная жилая застройка	га	0,2742
	Коммунальное обслуживание	га	0,0672
2	Территории застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ), не подлежащие межеванию, всего:	га	0,149
2.1	Среднеэтажная жилая застройка	га	0,0833
2.2	Магазины	га	0,0405
2.3	Земли общего пользования	га	0,1085

