



Российская Федерация
ООО «Кадастровый центр»

352192, Краснодарский край, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 8
тел. (918) 982-34-20; olimpkom@mail.ru.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ПО УЛ. ОЛИМПИЙСКОЙ ГОРОДА ГУЛЬКЕВИЧИ
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГУЛЬКЕВИЧСКОГО
РАЙОНА**

ТОМ 1

(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)

Заказчик: ООО «Абрис»

Директор
ООО «Кадастровый центр»

С.Л. Козлов

Исполнитель
Главный специалист

С.В. Левшакова

г. Гулькевичи, 2017 год

СОСТАВ ПРОЕКТА:
Материалы проекта планировки территории
(утверждаемая часть)

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках
планируемого развития территории

- Текстовые материалы - пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж проекта планировки территории (основной чертёж)	ПП - 1	1: 500
2.	Чертеж красных линий, границ зон планируемого размещения объекта	ПП - 2	1:1000
3.	Схема функционального зонирования	ПП - 3	1:500

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Введение.
2. Реквизиты документа, на основании которого принято решение о разработке проекта планировки и проекта межевания территории.
3. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования.
 - 3.1. Красные линии и линии регулирования застройки.
4. Цель и задачи проекта.
5. Охрана окружающей среды.
 - 5.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха.
 - 5.2. Мероприятия по охране почв и подземных вод.
 - 5.3. Мероприятия по санитарной очистке территории.
 - 5.4. Мероприятия по благоустройству территории.
6. Анализ возможных последствий воздействий современных средств поражения и ЧС на функционирование проектируемой территории.
 - 6.1. Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации.
 - 6.2. Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и в ЧС техногенного и природного характера.
 - 6.3. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера.
 - 6.4. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера.
7. Графические материалы.

1. ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Графические материалы предоставляются исполнителем на электронных носителях в векторном формате AutoCAD. Весь картографический материал выдается на электронных носителях в программе AutoCAD, которая позволяет более детально рассмотреть небольшие объекты. Пояснительная записка и прочие текстовые материалы в составе проекта - в форматах Microsoft Office.

Проект планировки и межевания разработан по отношению к территории, предназначенной для среднеэтажной жилой застройки (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания).

Проект планировки и межевания территории по ул. Олимпийской города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района выполнен в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004г.).
2. Земельный кодекс Российской Федерации (№136-ФЗ от 25.10.2001г.).
3. Лесной кодекс Российской Федерации (№200-ФЗ от 04.12.2006г.).
4. Водный кодекс Российской Федерации (74-ФЗ от 03.06.2006г.).
5. Федеральный закон от 25 июля 2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 10 января 2002г. «7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
7. Федеральный закон от 21 февраля 1992г. №2395-1 «О недрах».
8. Федеральный закон от 20 марта 2001г. №41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования».
9. СП 42.13330.2011* «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).
10. СНиП 11-04-2003 «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- Генеральный план Гулькевичского городского поселения, разработанный ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск в 2009 году и утвержденный 29 января 2010 года за № 3/7 решением 7 сессии второго созыва Совета Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки и межевания территории по ул. Олимпийской города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку. При подготовке документации по планировке территорий осуществляется разработка проектов планировки территорий.

2. РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТА, НА ОСНОВАНИИ КОТОРОГО ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ О РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Настоящий проект планировки и межевания территории по ул. Олимпийской города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района разработан на основании:

- постановления администрации муниципального образования Гулькевичский район «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) по ул. Олимпийской города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района» от 06.07.2017г. № 849;

- топографической съемки, выполненной МКУ «Управление капитального строительства» муниципального образования Гулькевичский район в апреле 2017 г.

- технических условий на подключение к сетям холодного водоснабжения и водоотведения, выданных муниципальным предприятием «Водоканал» 09.12.2015г. №209;

- технических условий на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения, выданных АО «Газпром газораспределение Краснодар» 04.07.2016/СО-01/9-04-04/856;

- технических условий для присоединения к электрическим сетям №4-36-16-168.

3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ, ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Проектируемая территория расположена в Краснодарском крае, Гулькевичском районе, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, в кадастровом квартале 23:06:1902265.

Относится к категории земель: «земли населенных пунктов».

Территориальная зона: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (3-8 этажей) (ЖЗ), номер планировочного квартала 03:08:04, согласно правилам землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения, разработанным ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск в 2009 году и утвержденным 25 февраля 2011 года за № 3/19 решением Совета Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района второго созыва (с изменениями от 25.11.2016г. № 5/30).

Расположение проектируемой территории:

- на территории, зарезервированной для государственных или муниципальных нужд: нет.

- наличие на земельном участке зон охраны памятников истории и культуры: нет.

- водоохраных зон, а так же территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: нет.

По проектируемой территории проходят инженерные коммуникации общего пользования, которые имеют свои охранные зоны: водопровод, канализация, газопровод, ЛЭП, линии связи, теплотрасса.

Согласно СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» район проектируемой территории находится в климатическом районе III Б. Расчетная температура воздуха -20° , глубина промерзания грунта 0,8м, сейсмичность участка 7 баллов. Рельеф участка ровный, высотные отметки колеблются от 74.61м до 75.23м. Красные линии проходят по границам территориальных зон.

4. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Настоящий проект планировки и межевания территории по ул. Олимпийской города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района разработан в целях строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома.

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

5. 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 10 кВт, что учтено проектом (выделена охранная зона – 10,0 м в обе стороны от крайнего провода), воздушная линия электропередачи 0,4 кВт и 0,6кВт (охранная зона – 2,0 м в обе стороны от крайнего провода), подземная линия электропередачи 0,4 кВт и 0,6 кВт (охранная зона – 1,0 м в обе стороны от крайнего провода), газопровод низкого давления (охранная зона 2,0 м в обе стороны), сети водопровода (охранная зона 5,0 м в обе стороны), сети канализации (охранная зона 2,0 м в обе стороны), телефонный кабель (охранная зона 2,0 м в обе стороны), тепловые сети (охранная зона 2,0 м в обе стороны), также на проектируемой территории расположена трансформаторная подстанция (охранная зона 25,0 м).

5.1. 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.

5.2. Мероприятия по охране почв и подземных вод

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод предусмотрены следующие мероприятия:

устройство сети канализации;

устройство асфальтобетонного покрытия дорог;

устройство отмосток вдоль стен зданий.

5.3. 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 планово-поквартальной 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, снега;

- организация системы водоотводных лотков;

5.4. 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;

- размещение детской площадки.

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%.

6. 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 низкого давления (вид опасного вещества, участвующего в реализации чрезвычайных ситуаций – газ), линия электропередачи – 10 кВ, трансформаторная подстанция.

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4. 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.