



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 ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В КВАРТАЛЕ УЛИЦ: СОВЕТСКОЙ, ШИРОКОЙ,
ПРИДОРОЖНОЙ, НЕВСКОГО, ГОРОДА ГУЛЬКЕВИЧИ
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГУЛЬКЕВИЧСКОГО
РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**
(утвержденного постановлением администрации Гулькевичского городского
поселения Гулькевичского района от 17 июля 2013 года № 346)

**ТОМ 1
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

Заказчик: Антипов Вячеслав Петрович

Директор
ООО «Кадастровый центр»

_____ С.Л. Козлов

Исполнитель
Ведущий 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 линейного объекта	ПП - 2	1:1000
3.	Схема функционального зонирования	ПП - 3	1:1500

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 внесения изменений в проект планировки и межевания разработан по отношению к территории, предназначенной для индивидуальной жилой застройки (1-3 этажей).

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории территории в квартале улиц: Советской, Широкой, Придорожной, Невского, города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края (утвержденного постановлением администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 17 июля 2013 года № 346) 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 внесения изменений в проект планировки и межевания территории территории в квартале улиц: Советской, Широкой, Придорожной, Невского, города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края (утвержденного постановлением администрации

Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 17 июля 2013 года № 346) 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 внесения изменений в проект планировки и межевания территории в квартале улиц: Советской, Широкой, Придорожной, Невского, города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края (утвержденного постановлением администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 17 июля 2013 года № 346) разработан на основании:

- заявления заказчика - Антипова Вячеслава Петровича от 13.02.2017г.;
- постановления администрации муниципального образования Гулькевичский район «О внесении изменений в проект планировки и межевания территории территории в квартале улиц: Советской, Широкой, Придорожной, Невского, города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края» от 08.04.2016г. № 283;
- сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Гулькевичский район от 24.03.2017г.;
- топографической съемки, выполненной МБУ «Управление капитального строительства» в феврале 2017 г.
- проекта планировки и межевания территории в квартале улиц: Советской, Широкой, Придорожной, Невского, города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края, утвержденного постановлением администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 17 июля 2013 года № 346.

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

Проектируемая территория расположена в Краснодарском крае, Гулькевичском районе, г. Гулькевичи, в квартале улиц: Советской, Широкой, Придорожной, Невского, в кадастровом квартале 23:06:1902198.

Относится к категории земель: «земли населенных пунктов».

Функциональная зона: индивидуальной жилой застройки, общественно-деловая, транспортных коридоров, согласно генеральному плану Гулькевичского городского поселения, разработанному ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск в 2009 году и утвержденному 29 января 2010 года за № 3/7 решением 7 сессии второго созыва Совета Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района, с изменениями от 28.11.2014г. № 8/4.

Территориальная зона: зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), делового, общественного и коммерческого назначения (О1), улично-дорожная сеть, номер планировочного квартала 01:16:10, 01:16:18, 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.

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.

Согласно СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» район проектируемой территории находится в климатическом районе III Б.

Преобладающее направление ветров восточного (30%) и северо-восточного направлений (19%), а также западного и юго-западного (17%).

Согласно СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах», сейсмическая интенсивность на территории сельского поселения, в баллах шкалы MSK 64 для средних грунтовых условий составляет: при степени сейсмической опасности 10% - 6 баллов; при степени сейсмической опасности 5% и 1% - 7 баллов. Сейсмичность района в соответствии со СНКК 22-301-99 (карта ОСР-А) – 6 баллов

Грунты: суглинки средние, просадочные 1 типа просадочности.

Глубина сезонного промерзания грунтов – 0,8 м

В геоморфологическом отношении площадка строительства расположена в пределах водораздельного пространства р. 2-й и 3-й Зеленчук и р. Кубань.

Рельеф площадки равнинный с уклоном на север.

Средняя годовая температура воздуха – плюс 10,6°С с тенденцией повышения в последние годы. Зима умеренно-мягкая, неустойчивая с частыми оттепелями кратковременными морозами, наступающими в конце декабря, средняя температура января – минус 2,8°С, а абсолютный минимум температур воздуха достигает – минус 31°С в декабре, январе. Лето жаркое и сухое, начинается в мае, среднемесячная температура июля – плюс 23,5°С, абсолютный максимум – плюс 41°С в июле, августе.

3.1. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии проходят по границам территориальных зон.

4. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Настоящий проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории в квартале улиц: Советской, Широкой, Придорожной, Невского, города Гулькевичи Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района Краснодарского края (утвержденного постановлением администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 17 июля 2013 года № 346) разработан в целях внесения изменений в часть планировочного квартала 01:16:10, а именно:

Планировочный квартал 01:16:10, согласно генеральному плану Гулькевичского городского поселения, разработанному ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск в 2009 году и утвержденному 29 января 2010 года за № 3/7 решением 7 сессии второго созыва Совета Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района, и 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, имеет функциональную и территориальную зону: индивидуальной жилой застройки 1-3 этажей (Ж1).

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, настоящим проектом предлагается внести изменения в часть планировочного квартала 01:16:10, путем установления в границах земельного участка с кадастровым номером 23:06:1902198:203, площадью 868 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, город Гулькевичи, ул. Советская, 61, территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» (О1).

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 охранный зона – 10,0 м в обе стороны от крайнего провода), линия электропередачи 0,4 кВт (охранный зона – 2,0 м в обе стороны от крайнего провода), газопровод высокого давления (охранный зона 7,0 м в обе стороны), газопровод низкого давления (охранный зона 2,0 м в обе стороны), сети водопровода (охранный зона 5,0 м в обе стороны), сети канализации (охранный зона 2,0 м в обе стороны), телефонный кабель (охранный зона 2,0 м в обе стороны).

5.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

Источниками загрязнениями 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 плано-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.

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 высокого давления (вид опасного вещества, участвующего в реализации чрезвычайных ситуаций – газ), линия электропередачи – 10 кВ.

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, утверждённых 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.