

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



ВолгаГражданПроект
проектно-изыскательский институт

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной ул. Волгоградская, ул. Садовая, пер. Степной
в п. Пятиморск Ильевского сельского поселения
Калачевского муниципального района
Волгоградской области**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

0129300050316000036-0121478-01-ППТ-МО.ПЗ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор

(подпись)
М.П.

А. И. Шкопинский
(инициалы, фамилия)

*Руководитель отдела
территориального планирования,
главный архитектор проекта*

(подпись)

А.А. Злобов
(инициалы, фамилия)

Волгоград 2017

Состав проекта планировки и межевания территории

Обозначение	Наименование	Часть ППТ	Кол-во листов
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-ОЧ	Основная часть проекта планировки территории	1	10
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-ОЧ.ПЗ	Положения о размещении объектов капитального строительства	1	9
	Графические материалы:		1
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-ОЧ.К-1	Чертеж планировки территории. М 1:1000		1
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	2	20
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-МО.ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории в тестовой части (Пояснительная записка)	2	15
	Графические материалы:		5
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-МО.К-1	Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:10 000		1
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-МО.К-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:1 000		1
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-МО.К-3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на планируемой территории М 1:1000		1
	Схема границ территорий объектов культурного наследия – не представлена в связи с отсутствием объектов.		
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-МО.К-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000		1
0129300050316000036-0 121478-01-ППТ-МО.К-5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000		1
0129300050316000036-0 121478-01-ПМТ	Проект межевания территории	3	9
0129300050316000036-0 121478-01-ПМТ.ПЗ	Проект межевания. Пояснительная записка	3	8
	Графические материалы:	3	1
0129300050316000036-0 121478-01-ПМТ.К-1	Чертеж межевания территории. М 1:1000		1

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в текстовом виде (пояснительная записка)

Содержание:

№ пп	Наименование раздела	Стр.
	Введение	4
1.	Положения о существующем состоянии территории	6
1.1	Территориальные параметры	6
1.2	Рельеф	6
1.3	Растительность	7
1.4	Инженерно-геологические условия	7
1.5	Климатические условия	8
1.6	Современное состояние территории	8
1.7	Положения документов территориального планирования	9
2.	Положения о развитии территории участка проектирования	9
2.1	Планировочные решения	9
2.2	Объекты капитального строительства	10
2.3	Улично-дорожная сеть	10
2.4	Инженерная инфраструктура	11
2.5	Мероприятия по охране окружающей среды	11
2.6	Мероприятия по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне	12
2.7	Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения	14
2.8	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	14

Введение

Проект планировки и межевания территории, ограниченной ул. Волгоградская, ул. Садовая, пер. Степной в п. Пятиморск Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области разработан ООО «Проектно-изыскательский институт ВолгаГражданПроект» в соответствии со статьями 41 – 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с положениями технического задания (Приложение 1 к муниципальному контракту № 0129300050316000036-0121478-01 от 10.10.2016 г.).

Работы по подготовке материалов проекта планировки территории выполнены на основании Постановления Администрации Калачевского муниципального района Волгоградской области от 08.08.2016 г. № 561 «О подготовке документации по планировке и межеванию территории, ограниченной ул. Волгоградская, ул. Садовая, пер. Степной в п. Пятиморск Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области». Заказчик по подготовке проекта планировки и межевания территории – Администрация Калачевского муниципального района Волгоградской области.

Проект подготовлен с учетом следующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Графические сведения о границах учтенных земельных участков по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Проект планировки и межевания территории подготовлен в целях определения планировочной структуры застроенной территории и ее элементов; обеспечения устойчивого развития территории, определения видов функционального использования территории, назначения объектов капитального строительства, - существующих и планируемых к размещению; определение параметров и характеристик размещаемых объектов. На планируемой территории определены границы земельных участков, предназначенных для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) с правом содержания скота и птицы на территории, в соответствии с правилами землепользования и застройки.

В целях регулирования застройки и формирования объектов местного значения на планируемой территории установлены красные линии, каталог координат представлен в положениях о территориальном планировании.

Графическая часть проекта выполнена на топогеодезической съемке М 1:500, подготовленной ООО «Геора» в октябре-ноябре 2016 г. по договору субподряда.

1. Положения о существующем состоянии территории

Для определения стратегии планируемого развития территории, ограниченной ул. Волгоградская, ул. Садовая, пер. Степной в п. Пятиморск Илевского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области был проведен анализ территории, документов территориального планирования и градостроительного зонирования сельского поселения, выполнены инженерно-геодезические изыскания, натурное обследование территории, собраны дополнительные сведения о территории.

1.1. Территориальные параметры

Участок проектирования расположен в центральной части п. Пятиморск, в западном направлении от исторически сложившегося центра населенного пункта. Расстояние от участка до центральных объектов п. Пятиморск в пределах 500 м., что обуславливает его потенциальную пешую доступность и, как следствие, привлекательность в качестве дальнейшего использования территории под объекты индивидуального жилищного строительства, которыми и застроена территории проектирования.

Участок граничит с уже освоенными территориями населенного пункта. На севере от рассматриваемой территории расположена парковая зона с массивами деревьев, с юга, востока и запада расположены кварталы индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания. Территория непосредственно примыкает к одной из основных градостроительных осей населенного пункта – ул. Волгоградской.

Общая площадь территорий, рассматриваемых в настоящей документации 1,47 гектара. Техническое задание предполагает сохранение и дальнейшее развитие существующей индивидуальной жилой застройки.

1.2. Рельеф

В целом рельеф рассматриваемой территории можно охарактеризовать как равнинный. В части, предполагаемой под освоение не наблюдается резкого перепада высот, что благоприятно скажется на устройстве улично-дорожной сети, а также организации стока поверхностных вод с территории участка.

Общая тенденция к понижению высот на территории наблюдается в юго-западном направлении.

Абсолютные отметки высот поверхности составляют 48.05 – 51.25 м. в Балтийской системе высот.

1.3. Растительность

Территория проектирования в отношении растительности по падает в зоны степной и луговой растительности (наличие на территории степных и луговых трав, кустарника – в меньшей степени) – согласно технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях и сведения о топографо-геодезической изученности местности.

Согласно физико-географическому районированию ВБУ относятся к низменным аллювиально-пойменным лесолуговым ландшафтам Восточно-европейской равнины.

1.4. Инженерно-геологические условия

Поверхность, в пределах населенного пункта относительно ровная, отметки рельефа изменяются не сильно. В рельефе территории наблюдается чередование грив и межгривных понижений шириной до 300м. В настоящее время рельеф территории застройки значительно изменен хозяйственной деятельностью человека.

В геологическом строении территории глубины 25м принимают участие современные аллювиальные отложения реки Волги, представленные суглинками, супесями, песками и глинами.

Аллювиальные суглинки распространены на большей части территории залегают, в основном с поверхности реже в толще супеси и песков в виде прослоев. Толщина слоя от 0,5 до 2,5 м. Суглинки коричневые с прослоями глины.

Супеси распространены так же на большей территории и залегают с поверхности или подстилают суглинки. Толщина слоя от 0,5 до 6,5 м. Пески, распространенные на всей территории поселения, серовато-коричневые, серые и темно-серые, мелкие и средней крупности, водонасыщенные. Толщина песков до 25м, залегают в интервале глубины 0,0-25,0м.

Глины серые, темно-серые, слоистые, с прослоями песка залегают на глубинах 15-20м и имеют толщину до 3,0 м.

1.5. Климатические условия

Калачевский район (в который входит п. Пятиморск Ильевского сельского поселения) расположен в западной части Волгоградской области, по обе стороны от Цимлянского водохранилища.

Пятиморск - посёлок в Калачёвском районе на юге Волгоградской области России, расположенный на берегу Карповского водохранилища, неподалёку от соединения Волго-Донского судоходного канала с рекой Дон (Цимлянское водохранилище)

Климат резко-континентальный с абсолютными температурами зимой -38°C , летом $+41^{\circ}\text{C}$. Осадков выпадает 431 мм. в год. Согласно схематической карте климатического районирования участок относится к району недостаточного увлажнения III В. Нормативная сезонная глубина промерзания грунтов составляет 1,04 м.

1.6. Современное состояние территории

Территория площадью 1,47 га. располагается в центральной части п. Пятиморск Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области. В структуре поселения ярко выражена высокая транспортная доступность территории (территория примыкает к основной градостроительной оси поселения – ул. Волгоградской).

Территория проектирования в настоящий момент занята в основном индивидуальными жилыми домами с правом содержания скота и птицы на территории. К территории подходят инженерные сети – линии водопровода, газопровода и линии электропередач.

Рельеф территории пологий, практически равнинный, перепад высот небольшой, что обеспечивает благоприятные условия для ведения хозяйственной деятельности и обеспечивает благоприятную подготовку вертикальной планировки территории.

Красные линии, утвержденные в составе ранее разработанных проектов планировки территории, в настоящее время не установлены. В связи с этим отсутствует возможность разработать проект межевания территории с целью уточнения границ существующих земельных участков.

Существующие земельные участки на планируемой территории в настоящее время не имеют четких границ, что вызывает спорные противоречия у собственников и не позволяет выдать жителям градостроительные планы земельных участков, в связи с чем на территории требуется установить красные линии, а впоследствии уточнить границы существующих земельных участков и закрепить их в настоящей документации.

Территория не располагает объектами культурного наследия, особо охраняемыми территориями, объектами режимного пользования или министерства обороны.

Параметры существующего использования территории.

№ п/п	Использование территории	Площадь, га	%
1	Территории в красных линиях	-	-
2	Территории общего пользования:	1,47	100
	<i>Зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (Ж-1)</i>	0,96	65
	<i>Зона планируемого размещения объектов местного значения (автомобильные дороги местного значения)</i>	-	-
	<i>Территории общего использования, занятая грунтовыми проездами, инженерными коммуникациями и растительностью</i>	0,51	35
5	Территория в условных границах проектирования	1,47	100

1.7. Положения документов территориального планирования

Генеральный план Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района предполагает на рассматриваемой территории жилого массива, формируемого индивидуальной жилой застройкой.

Каких-либо иных объектов капитального строительства на участке проектирования не предполагается.

Согласно правилам землепользования и застройки, участок расположен в территориальной зоне Ж 1 – зоне застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами.

Зона выделена для формирования и развития существующих жилых массивов с последующим определением необходимых размеров и параметров жилой застройки.

2. Положения о развитии территории участка проектирования

2.1. Планировочные решения

Планируемое развитие территории

В рамках функциональных и территориальных зон, установленных в документах территориального планирования и градостроительного зонирования Ильевского сельского поселения, на территории планируется устано-

вить границы существующих земельных участков методом планово-высотной съемки. В ходе проведения инженерно-геодезических изысканий установлены границы существующих земельных участков, домовладений, в проекте планировки и межевания территории они закреплены в виде координатного описания поворотных точек.

Стратегия планируемого развития территории, заложенная в проекте планировки, продолжает идеи текущего развития территории и положения генерального плана, с применением наиболее современных подходов к архитектурно-градостроительному проектированию, направленных на повышение качества среды при сохранении высокой функциональности всех объектов.

Проектом планировки территории установлены границы красных линий для формирования и обслуживания земельных участков, объектов капитального строительства, планируемых к размещению на территории. Каталог координат поворотных точек в системе координат 1963 года представлен в Утверждаемой части проекта планировки.

2.2. Объекты капитального строительства

Проектом рассматривается размещение на планируемой территории объектов индивидуального жилого строительства с приусадебными участками, с необходимой транспортной, инженерной и рекреационной инфраструктурой (достаточным уровнем благоустройства).

На территории участка проектирования определено размещение существующих объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов с правом содержания скота и птицы, высотой 1-3 этажа.

Размещение всех объектов капитального строительства обусловлено территориальными, социально-экономическими условиями территории, с учетом текущего использования территории, требований инсоляции, проветриваемости и обеспечения стока поверхностных вод) также решена вертикальная планировка территории).

Система социального обслуживания представлена существующими объектами в п. Пятиморск, административном центре поселения и районном центре. Формирование дополнительных объектов социального обслуживания населения на планируемой территории документами территориального планирования не предусмотрено.

2.3. Улично-дорожная сеть

Проектом планировки территории обеспечивается развитие системы транспортного обслуживания в рамках текущего развития в соответствии с положениями генерального плана поселения.

Планируемая территория примыкает к основной градостроительной оси п. Пятиморск – ул. Волгоградская. Транспортное обслуживание территории обеспечено со всех сторон посредством существующих улиц и проездов, в т.ч. ул. Волгоградская, ул. Садовая, пер. Степной.

Места для хранения личного автомобильного транспорта жителей – на территории земельных участков личного пользования.

Через территорию вдоль ул. Волгоградская проходит пешеходная дорожка с озелененной зоной для нужд жителей и всего населенного пункта в целом, связывающий социально-значимые объекты.

Вместе с тем на территории обеспечены требования пожарной безопасности, препятствия для пожарной техники на территории отсутствуют, все пожарные разрывы соблюдены.

Параметры развития улично-дорожной сети

№ пп	Параметр	Ед. измерения	Значение
1	Автомобильные дороги местного значения		
1.1	Протяженность	км	0,32
1.2	Число полос движения	шт	2
1.3	Ширина проезжей части	м	3,0
1.4	Минимальный продольный уклон	‰	11,4
1.5	Максимальный продольный уклон	‰	17,2 (нормативный – 70)
1.6	Поперечный уклон	‰	20,0
1.7	Радиус поворота на примыканиях и перекрестках	м	5,0
1.8	Наименьший радиус кривых в плане	м	90
1.9.	Ширина пешеходной части тротуара	м	1,5-2
2	Съезды к земельным участкам с автомобильных дорог местного значения		
2.1	Количество съездов	шт	13
2.2	Ширина проезжей части	м	2,5
2.3	Максимальный продольный уклон	‰	50
2.4.	Радиус поворота на примыканиях и перекрестках	м	5,0

2.4. Инженерная инфраструктура

Система инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства на планируемой территории принята на основе существующей инженерной инфраструктуры в рамках реализации генерального плана Ильевского сельского поселения.

У всех объектов капитального строительства и домовладений имеется возможность подключения к основным инженерным сетям – водопровод, газопровод, линии электропередач.

2.5. Мероприятия по охране окружающей среды

Оценка санитарно-экологического состояния окружающей среды участка проектирования выполнена с целью выявления существующих условий проживания населения и обоснования проектных решений, направленных на обеспечение экологической безопасности и комфортных условий проживания.

Проектом намечены следующие планировочные мероприятия, призванные обеспечить благоприятные санитарно-гигиенические условия проживания людей:

- развитие зеленых насаждений общего пользования;
- развитие и реконструкция сети автомагистралей, способствующих деконцентрации транспортных потоков;

Проектом предусматриваются следующие мероприятия, направленные на уменьшение загрязнения воздуха от стационарных и динамических источников:

- контроль за техническим состоянием автотранспорта;
- посадки зеленых насаждений на улицах с наиболее интенсивным движением транспорта;
- предупреждение пожаров.
- уличная уборка и благоустройство дорог, тротуаров и мест общего пользования;
- озеленение территории;
- текущий ремонт объектов внешнего благоустройства;
- вывоз мусора и твердых бытовых отходов с придомовых территорий.

Твердые бытовые отходы IV и V классов опасности размещаются на специально оборудованном объекте – полигоне твердых бытовых отходов (ТБО). Вывоз ТБО на полигоны с проектируемой территории обеспечивается наличием контейнерных площадок для сбора и вывоза мусора.

2.6. Мероприятия по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне

На рассматриваемой проектной территории предполагаются следующие мероприятия:

Мероприятия при снежных заносах и низких температурах:

- подготовка жилищно-коммунального хозяйства к работе в зимних условиях;
- создание резерва материально-технических ресурсов для оперативного устранения неисправностей и аварий на объектах;
- расчистка от снега транспортных магистралей, дорог, подъездов;
- ликвидация последствий аварий, вызванных ураганами, снежными заносами и низкими температурами;

Мероприятия при взрывах и пожарах:

- соблюдение требований инженерно-технических нормативов и пожарной охраны;
- подготовка технических средств пожаротушения, спасательной техники;
- поддержание в готовности сил и средств проведения мероприятий по защите населения и работ по локализации и ликвидации очагов поражения;
- локализация аварии;
- тушение пожара;
- разбор разрушенных конструкций;
- спасательные работы: отыскание пострадавших, извлечение их из-под завалов, оказание первой медицинской помощи;
- доставка пострадавших в ЦРБ;
- оповещение населения.

Мероприятия при авариях на объектах энергетики:

- соблюдение требований инженерно-технических нормативов и правил;
- осуществление постоянного контроля за качеством, состоянием и эксплуатацией приборов, оборудования, материалов и других технических средств;
- оповещение населения и руководителей предприятий (учреждений) об отключении электроэнергии на указанный период;

- выполнение аварийно-восстановительных работ на подстанциях (срок до 1,5 мес.);
- эвакуация из ЦРБ больных в другие лечебные учреждения области;
- обеспечение населения водой (подвоз автоцистернами);
- слив теплоносителя из систем центрального отопления (в зимний период);
- подключение потребителей электроэнергии при необходимости от запасных схем электроснабжения;

Эвакуация и защита населения:

При возникновении чрезвычайной ситуации, и необходимости защиты населения будут осуществляться мероприятия по:

- эвакуации из мест ЧС;
- размещения эвакуированных в ПВР;
- оказание медицинской помощи;
- организация питания;
- оказание материальной помощи;
- уточнение данных о пострадавших.

В зависимости от складывающейся обстановки предусматривается использование защитных сооружений гражданской обороны.

Заполнение ПРУ осуществляется по сигналу оповещения.

Средства индивидуальной защиты личному составу ГО поселения привлекаемых для ликвидации ЧС выдаются в местах их постоянной дислокации. ГО повышенной готовности прибывает на место ЧС со средствами индивидуальной защиты.

При возникновении ситуации, требующей эвакуации населения с места чрезвычайной ситуации в другие районы, транспортировка осуществляется силами муниципалитета.

Отселение населения из зоны чрезвычайной ситуации осуществляются согласно плана эвакуационной комиссии.

2.7. Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения

Планировка территории обеспечивает доступ инвалидов к объектам транспортной инфраструктуры, объектам и территориям общего пользования.

Жилая и рекреационная зоны территориально взаимосвязаны между собой и соединены с жилыми кварталами удобными пешеходными и транспортными связями. По наружному фронту индивидуальных участков проходит асфальтированный пешеходный тротуар.

Для передвижения инвалидов по территории в проекте предусмотрены следующие мероприятия:

- высота бордюров по краям пешеходных путей не более 0,05м;
- в местах пересечения пешеходных путей и транспортных коммуникаций бортовые камни отсутствуют, а пешеходные тротуары сопрягаются с проезжей частью при помощи пандуса с уклоном не более 1:12;
- уклон пешеходных дорожек и тротуаров принят в пределах: продольные – 0-5‰, поперечные - 15‰;
- поверхности покрытий пешеходных путей запроектированы твердыми, прочными и не допускают скольжения.

2.8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

На территории предусмотрены следующие системы и мероприятия, обеспечивающие пожарную безопасность объекта:

- наружное пожаротушение с установкой пожарных гидрантов на сети хозяйственно-бытового противопожарного водопровода;
- планировочная организация, размещение зданий и сооружений с учетом обеспечения минимальных противопожарных расстояний;
- обеспечение подъезда пожарной спецтехники по твердым покрытиям шириной 6м ко всем зданиям и сооружениям, к пожарным гидрантам.

Принятые планировочные решения позволяют осуществлять эвакуацию людей при пожаре на прилегающие к зданиям и сооружениям безопасные зоны до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара.

На территории предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара:

- доступ подразделений пожарной охраны к зданиям и сооружениям по твердым покрытиям;

На объекте должны быть разработаны организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности здания, в которые входят:

- организация пожарной охраны, в том числе ведомственных служб пожарной безопасности в соответствии с существующими законодательными актами;
- организация обучения работающих правилам ПБ;
- разработка и реализация норм, правил, инструкций по ПБ;
- изготовление и применение средств наглядной агитации по обеспечению ПБ;
- разработка мероприятий по действию администрации, рабочих и служащих на случай возникновения пожара и организации эвакуации людей;
- создание на объекте специальной службы или привлечение специализированной организации, имеющих соответствующие лицензии МЧС РФ, для осуществления технического обслуживания и контроля эксплуатации технических средств противопожарной защиты;
- создание на объекте добровольной пожарной дружины (ДПД) из числа рабочих, инженерно-технических работников и служащих для контроля за соблюдением противопожарного режима, проведения разъяснительной работы среди рабочих по соблюдению противопожарного режима и надзора за исправностью средств пожаротушения и их укомплектованностью;
- разработка на объекте табеля действия работников объекта и членов ДПД при пожаре;
- оборудование помещений зданий первичными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.4.009 и ППБ-01.