

Российская Федерация
Краснодарский край
Муниципальное унитарное предприятие
“Павловский архитектурно-градостроительный центр”

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства № П – 039 – Н0199 – 17112015*

протокол № 38 от 13.11.2015 г.

*Проект планировки территории
земельного участка,
расположенного по адресу:
пос. Октябрьский, ул. Мира, 4*

Материалы по обоснованию

Том 2

11-16

Заказчик : Администрация Среднечелбасского сельского поселения

2016

Российская Федерация
Краснодарский край
Муниципальное унитарное предприятие
“Павловский архитектурно-градостроительный центр”

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства № П – 039 – Н0199 – 17112015*

протокол № 38 от 13.11.2015 г.

Проект планировки территории
земельного участка,
расположенного по адресу:
пос. Октябрьский, ул. Мира, 4

Материалы по обоснованию

Том 2

11-16

Заказчик : Администрация Среднечелбасского сельского поселения

Директор

И.В. Лихо

Начальник ПТО

Л.А. Гострая

Архитектор

В.Н. Борисова

2016

Пояснительная записка
Материалы по обоснованию

11 – 16

Содержание

Состав проекта

1 Общая часть

2 Общая характеристика участка

2.1 Эколого-градостроительная ситуация

2.2 Природно-климатические условия

2.3 Характеристики современного состояния и использования территории

3 Характеристика проекта планировки

3.1. Общая характеристика территории проекта планировки

3.2. Жилая застройка

3.3. Система бытового обслуживания, общественного питания и торговли

3.4. Основные технико-экономические показатели проекта

3.5. Границы территорий объектов культурного наследия

3.6. Зоны с особыми условиями использования территории

4. Транспортная инфраструктура

5. Инженерная инфраструктура

5.1 Инженерная подготовка и вертикальная планировка

5.2 Водоснабжение

5.3 Водоотведение

5.4 Газоснабжение

5.5 Связь и информатизация

5.6 Электроснабжение

6. Благоустройство и озеленение территории

Общая часть

Проект планировки земельного участка, расположенного по адресу: пос. Октябрьский, ул. Мира, 4, разработан МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр» на основании заявления Администрации Среднечелбасского сельского поселения в лице главы Среднечелбасского сельского поселения Павловского района В. А. Жук.

Проект планировки выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);*
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями);*
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;*
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;*
- Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;*
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;*
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;*
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;*
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78;*
- Нормативы градостроительного проектирования МО Павловский район от 22.12.2015 года № 6/42;*
- Нормативы градостроительного проектирования Среднечелбасского сельского поселения Павловского района от 27.02.2014 года № 74/270;*
- Генеральный план Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета Среднечелбасского сельского поселения Павловского района от 30.12.2013 года № 42/160 «Об утверждении генерального плана Среднечелбасского сельского поселения Павловского района»;*
- Правила землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, утвержденными решением Совета Среднечелбасского сельского поселения Павловского района от 13.12.2013 года № 72/264 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района».*

Основными задачами проекта являются:

- определение границ земельного участка с целью формирования и постановки его на государственный кадастровый учет;*
- определение мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (определение минимальных отступов от границ земельного участка, красных линий до мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства);*
- определение границ земельного участка в рассматриваемом кадастровом квартале;*
- установление границ охранных зон инженерных сетей.*

В составе данного проекта планировки и межевания земельного участка, согласно Градостроительному кодексу РФ, разрабатываются следующие виды документации:

- проект планировки территории;*
- проект межевания территории.*

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Подготовка документации по планировке данной территории осуществляется в соответствии нормативными документами, действующими на территории РФ.

Проектная документация по планировке земельного участка состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию.

Исходные документы:

- заявление на выполнение работ по изготовлению проекта планировки с проектом межевания территории (а также всей необходимой для этого документации) с целью формирования и постановки земельного участка на государственный кадастровый учет;*
- задание на проектирование.*

2. Общая характеристика участка

2.1. Эколого-градостроительная ситуация

Площадь территории проекта планировки – 2255 кв.м.

Описание границ земельного участка:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 23:24:080006:42;*
- с запада – земли населенного пункта – участок государственной собственности;*
- с юга – ранее учтенный земельный участок;*
- с востока – земли общего пользования, проезжая часть улицы Мира.*

Согласно действующему генеральному плану Среднечелбасского сельского поселения, функциональная зона, в границах которой расположена территория проекта планировки, предназначена для застройки жилыми домами, за пределами границ водоохранных и санитарно-защитных зон. В границах проектируемой территории отсутствует центральная ливневая и фекальная канализация, подъездные дороги общего пользования имеют гравийное покрытие.

Согласно Правилам землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района территория проекта планировки находится в зоне Ж-1Б: «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы», градостроительным регламентом которой для существующего четырехквартирного жилого дома с площадью участка 2255 кв.м вид разрешенного использования не предусмотрен. В связи с этим необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района.

2.2. Природно-климатические условия

Климатические условия

Климатический район строительства по СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» *IIIБ.*

Абсолютная минимальная температура *-32 °С*

Средняя температура наиболее холодных суток *-22 °С*

Средняя температура наиболее холодной пятидневки *-17 °С*

Нормативный скоростной напор ветра по (ветровой район III) *0.42Па(42 $\frac{кг}{м^2}$)*

Расчетная снеговая нагрузка (снеговой район II) *0.75 кПа (75 $\frac{кг}{м^2}$)*

Максимальная глубина промерзания грунтов *0,8 м*

Средняя расчётная температура наружного воздуха за отопительный период–1,9°С

Продолжительность отопительного периода *172 сут.*

Инженерно-геологические и гидрологические характеристики территории

Рельеф территории долинный, с местным уклоном на северо-запад. Абсолютные отметки в среднем с юго-востока на северо-запад изменяются от 52,30 м до 50,54 м.

Геологическое строение обусловлено геоморфологическим положением и включает следующие стратиграфо-генетические комплексы, распространенные с поверхности до глубины 10,0–15,0 м:

- голоценовые аллювиальные отложения;*
- голоценовые аллювиально-делювиальные отложения;*
- голоценово-верхнеплейстоценовые делювиальные отложения;*
- верхнеплейстоценовые покровные золово-делювиальные отложения;*
- среднеплейстоценовые покровные золово-делювиальные отложения.*

В пределах проектируемой территории по среднесезонным наблюдениям уровень подземных вод изменяет свое положение от 0 до 10,0 м, в зависимости от геоморфологического положения.

Подземные воды обладают агрессивными свойствами по отношению к бетонам и железобетонным конструкциям.

Из специфических грунтов в пределах склона водораздела распространены:

- суглинки твердые, тяжелые, просадочные, первого типа грунтовых условий по просадочности, начальное просадочное давление 100 кПа, залегают с поверхности под почвой, мощностью до 5–8,0 м.*
- глины легкие, пылеватые, просадочные, залегают как правило под грунтами ИГЭ–З, на глубине более 5,0 м, первого типа грунтовых условий по просадочности, начальное просадочное давление 140 Мпа.*

Кроме того, просадочными свойствами обладают почвы, залегающие выше этих грунтов.

2.3. Характеристики современного состояния и использования территории

В период подготовки проекта планировки проектируемая территория используется в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен четырехквартирный жилой дом и хозяйственные строения с навесами. Многоквартирный дом (четыре квартиры) расположен вдоль улицы Мира, на расстоянии 5.3 м. Сведения о правообладателях квартир не представлены. Прилегающая территория застроена малоэтажными жилыми домами.

Проект планировки определяет границы земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Согласно справке администрации Среднечелбасского сельского поселения № 169 от 03.02.2016 года земельный участок числится в общей долевой собственности жильцов квартир многоквартирного дома. Категория земель – земли населенных пунктов.

3. Характеристика проекта планировки

3.1. Общая характеристика территории проекта планировки

Данным проектом предусмотрено определение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством с целью формирования и постановки его на государственный кадастровый учет. Планировочное решение земельного участка выполнено с учетом сложившейся планировочной структуры сельского поселения, закрепленного в генеральном плане Среднечелбасского сельского поселения.

Согласно справке администрации Среднечелбасского сельского поселения № 169 от 03.02.2016 года ранее учтенная площадь земельного участка составляет 2147 кв.м. При установлении границ земельного участка определена площадь 2255 кв.м. Увеличение площади земельного участка не превышает 10 % от ранее учтенной в соответствии с требованиями подп. 1, п. 5, ст. 27 федерального закона N 221-ФЗ «Земельный Кодекс Российской Федерации». Согласно Правилам землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения предельные параметры земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж-1Б, для четырехквартирных жилых домов не установлены.

Проектируемый земельный участок относится к зоне жилой застройки для постоянного проживания населения.

3.2. Жилая застройка

Существующая жилая застройка определена следующими объектами капитального строительства: многоквартирный дом с пристройками, хозяйственные строения и навесы.

Данные о зданиях, строениях, сооружениях, размещенных на земельном участке, представлены согласно техническому паспорту жилого помещения (квартиры) № 4 в доме № 4 по улице Мира в пос. Октябрьском, подготовленному филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Павловскому району, инвентарный номер 18400 от 22 марта 2011 года.

Проектирование новых зданий, строений, сооружений не предусмотрено.

Расчет численности населения микрорайона

Первоначальный расчет предполагаемой численности населения участка выполняем по СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.6. табл. 2. Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека для массового (эконом-класс) типа жилого дома составляет 30 кв.м. Согласно техническому паспорту площадь жилого дома составляет 267,3 кв.м, число квартир – 4 шт.:

$$267,3/30 = 9 \text{ чел. для дома.}$$

Размеры приквартирных земельных участков (согласно СП 42.13330.2011

приложение Д) составляет 80 кв.м для одной квартиры:

$$80 \times 4 = 320 \text{ кв.м.} - \text{для дома.}$$

Площадь проектируемого участка – 2255 кв.м.

Расчетная плотность – 40 человек на гектар.

Принимаем расчетную численность населения участка 9 человек.

3.3. Система бытового обслуживания, общественного питания и торговли

Земельный участок проекта планировки расположен в западной части пос. Октябрьского.

Предоставление услуг предусмотрено существующими учреждениями и предприятиями постоянного и периодического пользования (культурно-просветительными учреждениями, банками, отделениями почтовой связи и т.п.) расположенными в непосредственной близости от рассматриваемого участка.

3.4 Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2016 год
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	0,2255
	в том числе территории:		
	– жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	0,2255
	из них:		
	– многоэтажная застройка	га	–
	– 4-5 этажная застройка	га	–
	– малоэтажная застройка	га	0,2255
	в том числе:		
	– малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	0,2255
	– индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	–
	– объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	га	–
	– рекреационных зон	га	–
	– зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	–
	– производственных зон	га	–
	– иных зон	га	–

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2016 год
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего	га	-
	из них:		
	- зеленые насаждения общего пользования	га	-
	- улицы, дороги, проезды, площади	га	-
	- прочие территории общего пользования	га	-
1.4	Коэффициент застройки	-	0,26
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	0,18
1.6	Из общей территории:		
	- земли федеральной собственности	га	-
	- земли субъектов Российской Федерации	га	-
	- земли муниципальной собственности	га	-
	- земли частной собственности	га	0,2255
2	Население		
2.1	Численность населения	тыс. чел.	0,011
2.2	Плотность населения	чел/га	49
3	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м. общей площади квартир	267,30
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м. общей площади квартир	267,30
3.4	Убыль жилищного фонда – всего	тыс. кв. м. общей площади квартир	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль	тыс. кв. м. общей площади квартир	-

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2016 год
3.6	Новое жилищное строительство	тыс. кв. м. общей площади квартир	–
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
	–		
5	Транспортная инфраструктура		
	–		
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
	–		
7	Охрана окружающей среды		
	–		
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта		
	–		

Показатели коэффициентов застройки и плотности застройки на превышают предельно допустимых, установленных СП 42.13330.2012 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Г, таблица Г.1.

3.5. Границы территорий объектов культурного наследия

Согласно генеральному плану Среднечелбасского сельского поселения и правилам землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения, объекты культурного наследия и охранные зоны объектов культурного наследия в пределах проектируемой территории отсутствуют.

3.6. Зоны с особыми условиями использования территории

Часть проектируемой территории расположена в охранных зонах инженерных сетей, в том числе:

- 29,7 кв.м. – в охрannой зоне центрального водопровода;
- 306 кв.м. – в охрannой зоне воздушной линии электропередачи напряжением 10 кВ.

Многokвартирный жилой дом в охранных зонах инженерных сетей не расположен.

4. Транспортная инфраструктура

Территория земельного участка с востока граничит с улицей Мира.

Подъезд к территории проекта планировки осуществляется с ул. Мира, по существующей автомобильной дороге местного значения с грунтовым покрытием.

Движение транспорта внутри двора осуществляется по существующим подъездам. Въезд на планируемую территорию осуществляется по двум подъездам.

5. Инженерная инфраструктура

5.1 Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Проектом планировки не предусматривается изменение рельефа территории. Рельеф территории участка ровный и удовлетворяет требованиям застройки.

Общий уклон участка направлен на северо-запад, существует сложившаяся вертикальная планировка территории для сбора и отвода поверхностных вод с участка. Отведение поверхностных вод осуществляется естественным путем по рельефу. Для отвода поверхностных вод вокруг объектов капитального строительства имеется отмостка шириной 1,0 м, с уклоном в сторону от объектов, уклон площадок выполняется в сторону зеленых зон.

5.2. Водоснабжение

Существующее водоснабжение осуществляется от водопровода из асбестоцементных труб диаметром 100 мм, проходящего параллельно красной линии кадастрового квартала 23:24:0801006 на расстоянии 4 м от колодцев управления с отключающей арматурой.

5.3 Водоотведение

Отвод сточных вод хозяйственно-бытовой канализации от многоквартирного жилого дома осуществляется самотеком в существующие локальные септики.

Методы сброса хозяйственно-бытовых стоков проектом планировки не рассматриваются.

5.4 Газоснабжение

Существующее газоснабжение осуществляется от подземного газопровода, проходящего параллельно красной линии кадастрового квартала 23:24:0801006 на расстоянии 5,3 м до красной линии.

5.5 Связь и информатизация

Существующий жилой дом подключен к телефонной линии.

5.6 Электроснабжение

Существующее электроснабжение осуществляется от воздушной линии электропередачи напряжением 0,4 кВ, проходящей по улице Мира.

6. Благоустройство и озеленение территории

Проектом планировки предусмотрено сохранение существующей древесно-кустарниковой растительности.

Система зеленых насаждений благоприятно влияет на микроклимат, температурно-влажностный режим, очищает воздух от газов и пыли, защищает жилую застройку от шума.

Архитектор

В. Н. Борисова

Материалы в графической форме
Материалы по обоснованию

11 – 16