

Утвержден

_____ (наименование документа утверждения, включая наименования органов государственной власти)

_____ или органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении)

от _____
№ _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Общество с ограниченной ответственностью «Бюро Кадастровых Инженеров»

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
в составе проекта планировки территории микрорайона с
коттеджной и среднеэтажной застройкой «Новый Котовск» на
присоединяемых землях к городу Котовску из земель
Тамбовского района Тамбовской области**

Том 2

Материалы по обоснованию

Графические материалы

Генеральный директор

ООО «Бюро Кадастровых Инженеров»

Желябов С.Н. /



2019

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.Соответствие проектных решений государственным нормам, правилам и техническим условиям на проектирование

Принятые в проекте решения соответствуют государственным нормам, правилам, стандартам, исходным данным, а также техническим условиям и требованиям, выданным органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями.

2.Общая часть и исходные данные

Внесение изменений в проект планировки территории в составе проекта планировки территории микрорайона с коттеджной и среднеэтажной застройкой «Новый Котовск» на присоединяемых землях к городу Котовску из земель Тамбовского района Тамбовской области для комплексного освоения в целях жилищного строительства разработан на основании следующих документов:

- Задания на разработку документации по планировке территории;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Котовск Тамбовской области;
- Постановления администрации г. Котовска Тамбовской области №1476 от 11.11.2019 г.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией Российской Федерации и Тамбовской области:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.)
2. Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 г.)
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 19.12.2016 г. № 445-ФЗ «О внесении изменений в статьи 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации»
5. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
6. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
7. Нормативы градостроительного проектирования Инжавинского поссовета Инжавинского района Тамбовской области, утвержденные решением Инжавинского поселкового Совета народных депутатов Инжавинского района Тамбовской области от 27.05.2016 № 158.

8. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Чертеж планировки территории выполнен на топографической основе в масштабе 1:500, с сечением рельефа через 0,5 метра.

Рельеф участка имеет перепад высот с отметки 126,33 до 121,65 с понижением в северо-восточную часть участка.

3. Основные решения и показатели по генеральному плану и благоустройству

В соответствии с утвержденным ранее проектом планировки территории земельного участка площадью 137,6 га для комплексного освоения в целях жилищного строительства установлены красные линии для всех проездов, которые не подлежат изменению в данном проекте межевания за исключением разработки новых.

Ширина улиц в «красных линиях» запроектирована 20м. По центру проходит магистральная улица районного значения, ширина которой в «красных линиях» 40м. На проектируемой территории образован круговой подъезд к домам. На участок запроектировано 2 въезда с западной стороны - один располагается в начале застройки, другой в конце.

На территории элемента планировочной структуры объекты капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют.

Проектом планировки предусмотрены объекты, обеспечивающие организацию электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения. На территории размещаются инженерно-технические сооружения (трансформаторная подстанция, водонапорная башня, артезианская скважина ГРП, ГРПШ).

Подключение проектируемых сетей предусматривается к существующим сетям.

На территории элемента планировочной структуры объекты культурного наследия (памятники культуры и истории), а также зоны их охраны, не значатся.

На планируемой территории существуют объекты, в отношении которых установлены зоны с особыми условиями использования территорий. Газопровод отвод высокого давления на г.Котовск Ду 325, Ру 5,5Мпа. Согласно п.4.1 Правил охраны магистральных трубопроводов охранная зона газопровода составляет 25 метров, согласно п.3.16 СНиП 2.05.06-85* зона минимально допустимых расстоя-

ний от газопровода Ду 325 до ограждений зданий и сооружений составляет 150м и п.4.16 СНиП 2.05.06-85* расстояние от продувочной свечи крановой площадки до зданий и сооружений составляет 300м, что уменьшает площадь используемую под застройку микрорайона. Вследствие чего площадь участка проектирования составляет 84,9га

Благоустройство территории включает в себя: устройство открытых площадок, предназначенных для игр и спорта, зон тихого отдыха с устройством беседок, разбитие клумб и газонов, а также размещение разворотных площадок и стоянок для автомобилей. Для высевания на газонах применить привычные для данных климатических условий сорта трав: мятлик луговой, овсяницу красную из расчета 20г семян на квадратный метр газона.

Проект планировки территории выполнен в границах существующих улиц, сложившейся транспортной структуры муниципального образования. На проектируемой территории образован круговой подъезд к домам. На участок запроектировано 2 въезда с западной стороны - один располагается в начале застройки, другой в конце.

Основной доступ пешеходов осуществляется по существующим и проектируемым пешеходным тротуарам шириной. К проектируемым зданиям предусмотреть проезд для пожарной техники. Проезды проектируются в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности /Федеральный закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ.

Вертикальная планировка предусматривает максимальное сохранение существующего рельефа с использованием его особенностей. Отвод поверхностных вод от зданий осуществляется по проектируемым проездам по направлению естественного уклона открытым способом и обустройством ливневой канализации.

Минимальный продольный уклон проектируемого асфальтобетонного покрытия равен 0.004, максимальный продольный уклон дорожного покрытия на благоустраиваемой территории - 0.031.

Планировочные отметки приняты из расчета минимальных земляных работ по срезке и насыпи грунта. Вертикальная привязка выполняется от местной системы реперов.

Избыток неплодородного и непригодного для обратной засыпки пазух фундаментов грунта, подлежит вывозу за пределы строительной площадки на лицензированный полигон ТБО. При работах по озеленению территории необходимо транспортировать на участок плодородный грунт.

4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Возможные источники чрезвычайных ситуаций для объектов, размещённых на территории согласно проекту планировки, могут быть техногенного и природного характера.

На территории проектируемой жилой застройки возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

К возможным авариям на системах жизнеобеспечения относятся на:

- аварии на трансформаторных подстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар;

- на линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой зоне (до ликвидации аварии);

- аварии на канализационных системах способствуют массовому выбросу загрязняющих веществ и ухудшению санитарно-эпидемиологической обстановки;

- аварии в водопроводных сетях могут приводить к затоплению проезжей части дорог, подтоплению фундаментов, падению давления в водопроводной системе, перебоям снабжения водой территории;

- аварии на тепловых магистралях, проходящих по территории, возможны разрывы, что может привести к прекращению подачи тепла в здания, подтоплению фундаментов, разморозки тепловых систем и т.д.;

- аварии на газовых сетях, вследствие которых возможно образование газозвушного облака с последующим взрывом и воспламенением.

Для своевременного предотвращения аварийных ситуаций, необходимо выполнение проектных и строительных работ будущих сооружений в соответствии с существующими нормативами и в последующем качественный мониторинг, своевременное проведение ремонтных и профилактических мероприятий.

В качестве основных мероприятий по предотвращению распространения пожара, как следствия аварийных ситуаций, проектом планировки предусмотрено размещение объектов с соблюдением установленных противопожарных расстояний; заложена возможность для последующего выполнения и монтажа основных

инженерных сетей и инженерных сооружений; размещение объектов на нормируемом расстоянии от существующих и проектируемых улиц, проездов и стоянок транспорта.

Природной чрезвычайной ситуацией называется обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате возникновения источника, который может повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

К возможным опасным природным явлениям на данной территории можно отнести:

-метеорологические опасные явления - природные процессы и явления, возникающие в атмосфере, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей и растения, объекты экономики и окружающую природную среду (ураган, шторм, ливень и др.):

-крупный град, сильный дождь (ливень), сильный туман;

-сильный снегопад, сильный гололед, сильный мороз, сильная метель, заморозки;

- сильная жара;

- сильный ветер;

-опасные геологические процессы - геологические и инженерно - геологические процессы и гидрометеорологические явления, которые оказывают отрицательное воздействие на территории, народнохозяйственные объекты и жизнедеятельность людей, большую часть территории занимают грунты просадочных пород. Просадки пород являются опасными для строительства процессом.

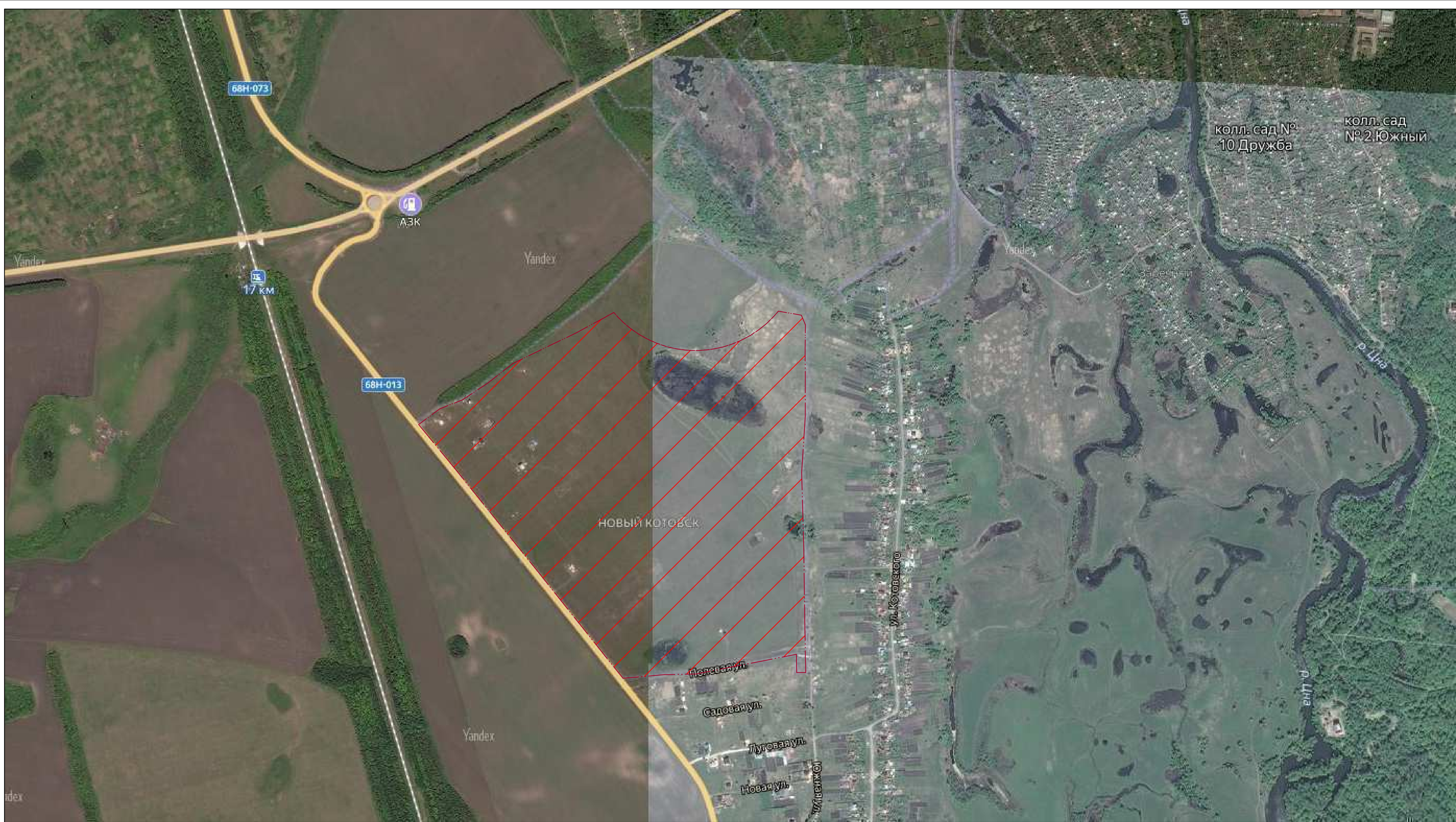
Для предотвращения опасного воздействия природных чрезвычайных ситуаций необходимо соблюдение требований при проектировании и строительстве объектов территории в соответствии с климатическими, геологическими и пр. данными; обеспечение надежного функционирования инженерных систем в экстремальных погодных условиях и их своевременное восстановление в случаях повреждений; своевременное информирование населения о возможном возникновении чрезвычайных ситуаций.

5. Инженерно-техническое обеспечение территории.

Проектом предусмотрена возможность подключения объектов, размещаемых на проектируемой территории ко всем необходимым инженерным сетям и инже-

нерно-техническим сооружениям. Подключение проектируемых сетей предусматривается в соответствии с техническими условиями.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



Условные обозначения:

- граница проекта межевания
- зона проектирования территории

						ПТТ
						Заказчик: администрация г. Котовска Тамбовской области
Имя	Кол.	Лист	М. вкл.	Подпись	Дата	Проект визирования именован в проект планировки территории в составе проекта планировки территории и организации с коттеджной средой жилой застройки «Новый Котовск» на предоставлении земель к городу Котовску из земель Тамбовского района Тамбовской области
Кад Инженер		Ильин Р. А.				
Проверил						Страница Лист Листов 7 11 15
						000 "Бюро Кадастровых Инженеров" Формат А1



№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь отведенного участка по кадастровому плану	га	137.6
2	Площадь участка проектируемая	га	84.9
3	Площадь территории жилой застройки в т.ч.	га	42.4
	Площадь территории садовой застройки	га	38.0
	Площадь под жилые дома секционного типа	га	4.4
4	Площадь административно-общественной зоны	га	12.4
5	Площадь территории общего пользования	га	30.1
6	Количество домовладений	шт	357
7	Население	чел.	3230

- граница проекта межевания
- граница земельных участков поставленных на кадастровый учет
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
- граница земельных участков объектов транспортной инфраструктуры
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: магазины
- охранная зона газопровода
- условное обозначение газа

						ПТТ			
						Заказчик: администрация г. Котова, Тамбовской области			
Изм.	Кол.	Лист	М. док.	Подпись	Дата	Проект выполнен в соответствии с проектом планировки территории и схемой размещения объектов газопровода на территории земель в городе Котовку из земель Тамбовского района Тамбовской области	Статус	Лист	Листов
Проверил				Ильин Р. А.			П	12	15
							ООО "Бюро Кадастровых Инженеров"		
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории № 12000			



№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь отведенного участка по кадастровому плану	га	137.6
2	Площадь участка проектируемая	га	84.9
3	Площадь территории жилой застройки в т.ч.	га	42.4
	Площадь территории усадебной застройки	га	38.0
4	Площадь под жилые дома секционного типа	га	4.4
5	Площадь административно-общественной зоны	га	12.4
6	Площадь территории общего пользования	га	30.1
7	Количество домовладений	шт	357
	Население	чел.	3230

- граница проекта межевания
- граница земельных участков поставленных на кадастровый учет
- граница формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
- граница земельных участков объектов транспортной инфраструктуры
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Магазины
- охранная зона газопровода
- условное обозначение газа
- направление движения пешеходов
- ⇄ направление движения автотранспорта и пожарной техники

						ПТТ			
						Заказчик: администрация г. Котова, Тамбовской области			
Имя	Кол	Лист	М. Фок	Поблиз	Дата	Проект системы инженерных сетей планировки территории в составе проекта планировки территории территории с кадастровой и строительной застройкой, этапы: Котловка на территории земель к городу Котовку из земель Тамбовского района Тамбовской области	Статус	Лист	Листов
Кад Инженер	Ильин Р. А.						П	13	15
Проверил									
						Чертеж планировки территории М 1:2000			
						ООО "Бюро Кадастровых Инженеров"			



- - красная линия застройки
- - граница проекта межевания
- - граница земельных участков поставленных на кадастровый учет
- - граница формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
- граница земельных участков объектов транспортной инфраструктуры
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Магазины
- охранная зона газопровода

				ППТ	
Заказчик: администрация г. Котовска Тамбовской области					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил				Ильин Р. А.	
			Статус	Лист	Листов
			П	15	15
Схема определения красных линий М 1:2000					ООО "Бюро Кадастровых Инженеров"