



**Общество с ограниченной ответственностью
«Юрюзанский проектно-строительный сервис»**
Свидетельство № СРО-П-019-26082009
456120, г. Юрюзань, ул. Зайцева, 5А
Электронная почта: yupss14@mail.ru

Шифр проекта: 06-00-00-2022-ППиПМ

**Внесение изменений в проект планировки территории и проект
межевания территории ул. Орловская, 116А в г. Усть-Катав
Челябинской области**

Том 2. Раздел 2.
Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Пояснительная записка

г. Юрюзань
2022 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Юрюзанский проектно-строительный сервис»**
Свидетельство № СРО-П-019-26082009
456120, г. Юрюзань, ул. Зайцева, 5А
Электронная почта: yupss14@mail.ru

Шифр проекта: **06-00-00-2022-ППиПМ**

**Внесение изменений в проект планировки территории и проект
межевания территории ул. Орловская, 116А в г. Усть-Катав
Челябинской области**

Том 2. Раздел 2.
Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Пояснительная записка

Заказчик: ИП «Карпова М.А.»
Исполнитель: ООО «Юрюзанский проектно-строительный сервис»

Генеральный директор ООО «ЮПСС» _____ А.И. Кашапов

г. Юрюзань
2022 г.

Состав проекта по планировке территории

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории: красные линии; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:500
Раздел 2	Текстовая часть	
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территории Усть-Катавского городского округа городского поселения.	1:10000
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	
Лист 3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:500
Лист 4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети.	1:500
Лист 5	Вариант планировочных решений застройки в соответствии с проектом планировки территории.	1:500
Раздел 2	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд; границы публичных сервитутов.	1:500
Раздел 2	Текстовая часть	
	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотакционных выделов или частей лесотакционных выделов.	1:500

Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
1	Красильников Е.П.	Инженер проекта	
2	Кашапов А.И.	Главный инженер проекта	

Справка главного инженера проекта

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Генеральным планом Усть-Катавского городского округа, Правилами землепользования и застройки Усть-Катавского городского округа, действующими техническими регламентами, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также техническим заданием. Технические решения и мероприятия, принятые в документации, соответствуют требованиям экологических санитарно-гигиенических, пожарных норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный инженер проекта _____ А.И. Кашапов

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	8
1.1. Объекты культурного наследия	8
2.2. Зоны с особыми условиями использования территории	8
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	8
2.1. Параметры планируемого строительства	9
2.2. Инженерная инфраструктура	9
2.3. Транспортная инфраструктура	10
3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	10
4. Обоснование очередности планируемого развития территории	11
5. Иные материалы по обоснования положений по планировке территории	12
5.1. Анализ территории разработки проекта планировки территории	12
5.1.1. Размещение участка проектирования в планировочной структуре города Усть-Катав	12
5.2.2. Климатические характеристики территории	12
5.2.3. Анализ современного использования территории в период подготовки документации по планировке территории	14
5.2. Инженерная подготовка территории	14

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании технического задания Заказчика ИП «Карпова М.А.». Площадь проекта планировки составляет 1181,0 кв.м.

В соответствии с положениями статей 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка ППТ, ПМТ застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка ППТ, ПМТ подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка ППТ, ПМТ осуществляется в целях обеспечения реализации Генерального плана Усть-Катавского городского округа для устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, обеспечение процесса архитектурно-строительного проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Задачи проекта планировки:

- установление границ и требований планировочного устройства земельных участков, с учетом возможности размещения на их территории важнейших элементов обеспечения нормальной жизнедеятельности: проходов и проездов, участков для объектов инженерной инфраструктуры и пр.;
- установление линий градостроительного регулирования: красные линии и линии регулирования застройки, что не даст возможности хаотично застраивать территорию города, позволит закрепить, проанализировать и совершенствовать исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети, наиболее оптимально предусматривать коридоры для прохождения различных инженерных коммуникаций;
- определение и установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- установление (корректировка) охранных зон линейных объектов и узловых объектов инженерной инфраструктуры;
- определение необходимости установления сервитутов и границ ограничений использования земельных участков и объектов недвижимости;
- выявление и формирование земельных участков в сложившейся застройке для создания новых объектов недвижимости;
- проверка, фиксация и корректировка (при необходимости) местоположения, границ, площадей и вида разрешенного использования ранее образованных, образуемых и изменяемых земельных участков;
- обеспечение кадастрового учета и государственной регистрации прав на сформированные земельные участки;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

При разработке проекта по планировке территории использовались следующие нормативно-правовые документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.

4. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

6. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. №20».

8. Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».

9. СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.

10. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

11. СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования.

12. Местные нормативы градостроительного проектирования Усть-Катавского городского округа.

15. Генеральный план Усть-Катавского городского округа, (далее – Генеральный план).

16. Правила землепользования и застройки Усть-Катавского городского округа (далее – Правила).

18. Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Челябинской области, Усть-Катавского городского округа.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом планировки территории предлагается в границах планируемой территории размещение новых объектов капитального строительства:

- Магазин.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства объектов капитального строительства, установленными в составе градостроительного регламента территориальной зоны Ж1 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ.

При определении местоположения красных линий территорий общего пользования, которые влияют на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учитывается сложившаяся система улично-дорожной сети, а также необходимость в обеспечении дополнительного доступа к планируемым для размещения объектам капитального строительства.

При размещении объектов капитального строительства в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства требуется соблюдать требования градостроительного регламента в части минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства.

1.1. Объекты культурного наследия

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, не попадает в зону охраняемого зону.

2.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории:

- охранные зоны инженерных сетей.

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными нормативами, градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, а

также, ранее разработанной документацией по планировке территории.

В настоящее время проектируемая территория в большей степени застроена.

В соответствии с Генеральным план Усть-Катавского городского округа, данная территория относится к жилой зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, данная территория расположена в производственной зоне – Ж1.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки зданий.

2.1. Параметры планируемого строительства

В северной части территории проекта планировки располагается существующая индивидуальная жилая застройка, в южной части территории проекта планировки располагается существующая улица Широтная.

Проектом по планировке территории предусматривается строительство Магазина.

Таблица №3.

Планируемые объекты капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Параметры объекта
1	2	3	4
1	Магазин	- Магазины (код 4.4). Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Общая площадь – 580,1 кв.м. Кол-во этажей - 2 эт.

2.2. Инженерная инфраструктура

Для функционирования объекта капитального строительства в границах планируемой территории имеется техническая возможность подключения его к объектам коммунальной инфраструктуры (инженерным сетям).

Подключение объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения планируется произвести в существующие сети, проложенные как по территории квартала, так и по ее периметру.

Прокладка новых инженерных сетей для проектируемого объекта должна производиться, в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими предприятиями: водопровода, газоснабжения и электроснабжения с устройством стальных футляров при пересечении с проезжей частью улицы.

В целях безопасности движения автотранспорта предусматривается устройство наружного освещения.

Характеристики, необходимые для развития системы инженерного обслуживания, необходимого для развития территории, приведены в таблице №4.

Таблица №4.

Характеристика систем инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество по проекту
1	2	3	4
1	Водоснабжение	м³/сут	15,0
2	Газоснабжение	м³/сут	240,0
3	Электроснабжение	кВт	15,0

2.3. Транспортная инфраструктура

В соответствии с Генеральным план Усть-Катавского городского округа улица Широтная относится к улицам общегородского значения.

Проектом планировки предусматривается проезды и подъезды к перспективному объекту капитального строительства.

Улично-дорожная сеть представлена:

Улица Широтная - улица общегородского значения

ширина в красных линиях- 25 м;

ширина полосы движения- 3,0 м;

число полос движения –2 полосы;

ширина пешеходной части тротуара не менее 1,5 м.

ширина пешеходной части тротуара не менее 1,5 м.

3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Для обеспечения противопожарной безопасности предусмотрены следующие мероприятия: дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории участка, при наличии планировочных возможностей запроектировано два въезда-выезда; радиусы закругления проезжих частей дорог составляют не менее 3 м. Для быстрой локализации пожара, последствий пожара или взрыва на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.

Вдоль здания предусмотрен проезд для пожарных машин в случае возникновения пожара из асфальтобетона шириной 3,5 метра. Размеры и расположение противопожарных

проездов приняты согласно техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности.

Подъездные пути, противопожарные проезды и стоянки для автотранспорта планируются из асфальтобетона, пешеходные дорожки – из тротуарной мелкоформатной плитки.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров;
- обеспечение противопожарных проездов к зданию.

Территория рассматриваемого участка к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов не имеется. Работающий персонал на предприятиях территории в особый период остаются на месте и не подлежат эвакуации.

Учитывая это, рекомендуется в дальнейшем разработать для данной территории проект ИТМ ГО и ЧС, включающий в себя:

- систему оповещения по сигналам ГО ЧС, сопряженную организационно, технически и аппаратно с территориальной и местной системами оповещения ГО ЧС;
- решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения на объектах сил и средств ликвидации последствий аварий;
- решения по обеспечению взрывопожаробезопасности;
- технические решения по светомаскировке объектов в соответствии «СП 64.1325800.2016. Свод правил. Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства. Актуализированная редакция СНиП 2.01.53-84»;
- решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей с территории объектов;
- сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализации, а также безаварийной остановки функционирования инженерных систем;
- сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, и водоснабжения, а также систем связи.

4. Обоснование очередности планируемого развития территории

Проектом планировки предлагается освоение территории в один этап:

1 этап – строительство «Магазина».

5. Иные материалы по обоснования положений по планировке территории

5.1. Анализ территории разработки проекта планировки территории

5.1.1. Размещение участка проектирования в планировочной структуре города

Усть-Катав

Территория проектирования расположена в западной части города Усть-Катав.

Площадь территории, подлежащей межеванию, составляет 1181,0 кв.м., территория ограничена:

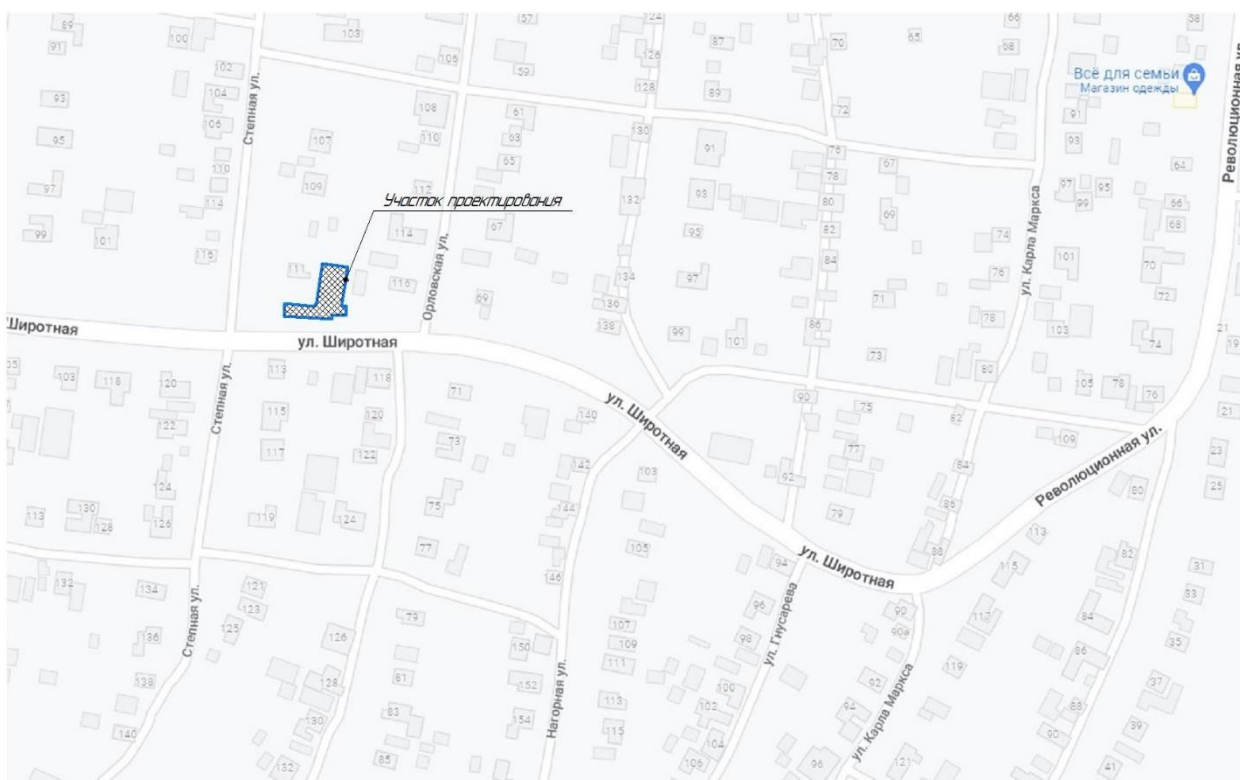
- с севера – индивидуальная жилая застройка;
- с запада – индивидуальная жилая застройка;
- с востока – индивидуальная жилая застройка;
- с юга – ул. Широтная.

Положение планируемого участка приведено на рисунке 1.

Рисунок 1.

Расположение планируемого участка в планировочной структуре города Усть-

Катав



5.2.2. Климатические характеристики территории

В соответствии со строительной картой климатического районирования для строительства (рисунок А1 СП 131.13330.2012 «Строительная климатология») территория

Усть-Катавского городского округа и, соответственно, планируемая территория, относятся к климатическому району I В.

Проект планировки разработан для строительства со следующими климатическими условиями:

- климатический район - I В;
- средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - -34°C ;
- нормативное значение ветрового давления для II района - 3,0 (30) МПа (кгс/м²);
- нормативное значение веса снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности земли 2,4 (240) МПа (кгс/м²).

Город Усть-Катав расположен в зоне континентального климата, что определяется расположением территории в глубине материка. Основными особенностями климата является холодная и продолжительная зима, теплое лето, с частыми грозами и ливневыми дождями, в отдельные годы - жаркое и засушливое.

Самым холодным месяцем является январь. Средняя температура января составляет $-16,4^{\circ}\text{C}$, но в суровые зимы абсолютным минимум температуры воздуха составляет $-40--44^{\circ}\text{C}$. Средняя температура самого теплого летнего месяца (июль) $18,1^{\circ}\text{C}$. Абсолютная амплитуда температуры воздуха (разница между абсолютным максимумом летом и абсолютным минимумом зимой) достигает 87°C .

Устойчивый снежный покров в среднем образуется в середине декабря. Максимальная высота снежного покрова 55 см, в среднем за год выпадает 436 мм осадков, из них в теплый период года - 332 мм, а в холодный - 104 мм. Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 72%. Минимальные величины влажности наблюдается в мае-июне (50-60%), максимальные - в декабре-январе (70-80%).

В целом за год преобладают юго-западные направления ветров. Летние месяцы характеризуются меньшей устойчивостью направлений, в основном преобладают ветры северные, северо-западные и западные, зимой - южные и юго-западные. Среднегодовая скорость ветра составляет 3,0 м/с. Наибольшая скорость наблюдается в дневное время - после полудня, наименьшая - перед восходом солнца.

Суточные колебания скорости ветра более резко выражены в теплый период и меньше - в зимний период.

Продолжительность солнечного сияния - 2039 час/год. Суммарная, солнечная радиация 97-100 Ккал/см².

5.2.3. Анализ современного использования территории в период подготовки документации по планировке территории

Усть-Катавский городской округ – городской округ Челябинской области. Челябинская область находится в центральной части России, в 1600 километрах восточнее от Москвы, расположившись в Уральских горах. Область входит в состав Уральского Федерального округа, граничит с Республиками Казахстан и Башкортостан, со Свердловской, Курганской, Оренбургской областями.

Территория проекта планировки и проекта межевания расположена в западной части города Усть-Катав.

Площадь территории, подлежащей межеванию, составляет 1181,0 кв.м., территория ограничена:

- с севера – индивидуальная жилая застройка;
- с запада – индивидуальная жилая застройка;
- с востока – индивидуальная жилая застройка;
- с юга – ул. Широтная.

В северной части территории проекта планировки располагается существующая индивидуальная жилая застройка, в южной части территории проекта планировки располагается существующая улица Широтная. На рассматриваемой территории проложены инженерные коммуникации: газоснабжения, водопроводы, электроснабжения 0,4 кВ.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана Усть-Катавского городского округа проектируемая территория расположена в жилой зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Усть-Катавского городского округа проектируемая территория располагается в следующих видах территориальных зон:

- ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ (Ж1).

5.2. Инженерная подготовка территории

Организация рельефа и водоотвода

Основной задачей в решении вопросов организации рельефа являлось эффективное использование естественного рельефа с частичным преобразованием его с целью

обеспечения наиболее благоприятных условий для общего планировочного решения.

Отвод поверхностных стоков обеспечивается созданием уклонов поверхности, оптимальных для стока воды в водоприемные колодцы централизованной системы ливневой канализации с возможностью размещения локальных очистных сооружений сточных вод. Все сооружения по сбору и очистке сточных вод должны соответствовать нормативам, установленным в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса.