

Содержание

<i>Пояснительная записка</i>	<i>стр.</i>
1. Введение	3
2. Местонахождение и характеристика территории	4
3. Физико-географические и технические условия:	
3.1 Климат.....	5
3.2 Рельеф, геоморфология, растительность, почвы, гидрография..	5
3.3 Сведения о хозяйственном освоении территории.....	5
3.4 Гидрогеологические условия	5
3.5 Геологические и инженерно-геологические процессы.....	6
4. Численность населения	6
5. Планировочная организация территории	7
6. Параметры застройки территории	7
7. Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения	7
8. Санитарная очистка, благоустройство и озеленение территории ...	8
9. Транспортная инфраструктура	9
10. Инженерная подготовка территории	9
11. Основные технико-экономические показатели	10

Перечень графических материалов к материалам по обоснованию проекта планировки территории

№п/п	Обозначение	Наименование	Прим.
1	02-17-ПП2 лист 1	Схема расположения элемента планировочной структуры	
2	02-17-ПП2 лист 2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	
3	02-17-ПП2 лист 3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	
4	02-17-ПП2 лист 4	Схема границы зон с особыми условиями использования территорий для размещения объекта	
5	02-17-ПП2 лист 5	Схема зон отчуждения территорий для размещения объекта. М1:1000	

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		Лист
							2

Взам. инв. №

Подпись и дата

02-17-ПП2

1. Введение:

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Целью подготовки документации по планировке территории является обоснование возможности формирования массива жилой застройки в границах кадастрового участка 23:25:0101182:615, расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 10/2, выделение элементов планировочной структуры, установление параметров развития. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий.

Проект выполнен в соответствии с положениями и требованиями:

- 1) Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта;
- 2) СП 42.13330.2011 г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» от 20.05.2011 г.;
- 3) Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. N 1381-П, с учетом текущих изменений;
- 4) Генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края;
- 5) Правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12.03.2014 г № 299 (в редакции решения Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 24.11.2016г № 183);
- 6) санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Данный проект разработан по договору с Маргарян М.В. на основании постановления Администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района «О подготовке документации по планировке территории для строительства группы малоэтажных многоквартирных жилых домов в городе Приморско-Ахтарске по улице Фестивальная, 10/2» №1468 от 12.10.2016.

Основной задачей проекта является обоснование размещения жилых зон на участке проектирования. Согласно Правилам землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края для зоны ОД-2 условно разрешенным видом использования

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
<p>Данный проект разработан по договору с Маргарян М.В. на основании постановления Администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района «О подготовке документации по планировке территории для строительства группы малоэтажных многоквартирных жилых домов в городе Приморско-Ахтарске по улице Фестивальная, 10/2» №1468 от 12.10.2016.</p> <p>Основной задачей проекта является обоснование размещения жилых зон на участке проектирования. Согласно Правилам землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края для зоны ОД-2 условно разрешенным видом использования</p>							
						02-17-ПП2	Лист
							3
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		

питания водоносного горизонта. Питание имеет атмосферный генезис. Водупором являются полутвердые суглинки четвертичных отложений.

3.4 Геологические и инженерно-геологические процессы

Территория поселения характеризуется сложным инженерно-геологическим строением, обусловленным разнообразием физико-геологических, геоморфологических, геологических и гидрогеологических условий, неоднородностью состава и свойств грунтов, наличием опасных геологических процессов, активность которых усиливается в результате её хозяйственного освоения. Она относится к III категории сложности.

Инженерно-геологическая обстановка осложняется проявлениями опасных геологических явлений и процессов, основными из которых являются подтопление территории, которое происходит в результате подъема уровня грунтовых вод первого от поверхности водоносного горизонта, который относится к верхней части зоны интенсивного водоносного горизонта, который относится к верхней части зоны интенсивного водообмена и очень тесно взаимосвязан с климатическими условиями региона. Факторов влияющих в той или иной степени на процесс подтопления множество, таких как: атмосферные осадки, геологические условия, гидрологические условия, геоморфология участка, техногенная деятельность человека и др.

Территория проектируемого строительства по сейсмичности относится к 7- бальному району.

4. Численность населения:

Проект планировки выполнен в соответствии с планировочными решениями утвержденного генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения поселения. На проектируемом участке генпланом предусмотрено развитие жилой застройки.

Для расчета перспективной численности населения на расчетный срок в качестве базового параметра определена потенциальная вместимость территории.

Проектом выделены территории жилой застройки общей площадью 1,19 га.

Проектом планировки приняты следующие параметры:

- площадь земельных участков - 1000 м²;
- плотность жилой застройки 30 чел/га;
- коэффициент семейности равен 3.

Исходя из указанных параметров максимальное количество участков 9. Принимая коэффициент семейности, общая численность населения составит 27 человек.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-17-ПП2	Лист
													6
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата								

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

5. Планировочная организация территории:

Архитектурно-планировочная структура проектируемого участка выполнена с учётом сложившегося использования проектируемой и прилегающих территорий.

Основной задачей проекта планировки является формирование на данной территории новой жилой застройки, отвечающей всем современным требованиям, обеспеченной необходимыми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

При принятии архитектурно-планировочного решения учтены природные и планировочные особенности территории. Обременения в виде памятников истории и культуры в границах планируемого земельного участка отсутствуют.

6. Параметры застройки территории:

Проектируемый участок включает в себя территорию застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур.

Территория жилой застройки предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. На указанной территории, согласно Правилам землепользования и застройки, допускается размещение иных объектов обслуживания населения, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Площадь территории в границах квартала жилой застройки составляет 1,19 га.

Основные параметры застройки:

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатель
1.	Территория жилой застройки:		
	- численность	чел.	27
	- площадь жилой застройки	га	1,19
	- плотность жилой застройки	чел./га	30
	- этажность		1-3
	- максимальный коэффициент застройки		0,5

7. Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения:

Расчет потребности учреждений и предприятий культурно-бытового назначения произведен согласно СП 42.13330.2011 г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Обслуживание населения на проектируемой территории обеспечивается существующими

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-17-ПП2	Лист
							7
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

учреждениями образования, здравоохранения, социального обслуживания населения, культуры и спорта, торговли и общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, административно-деловыми и хозяйственными учреждениями.

8. Санитарная очистка, благоустройство и озеленение территории:

Санитарная очистка проектируемой территории направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Вывоз ТБО будет осуществляться на существующий полигон складирования ТБО, расположенный в г. Приморско-Ахтарск.

Расчет количества специализированных автомашин (мусоровозов) ведется исходя из объема 22 м³ на 1 машину при условии 1 поездки в сутки. Предусмотрено, что специализированные автомашины (мусоровозы) будут обслуживать территорию по ул. Фестивальной, включая новую проектируемую территорию.

Для предотвращения негативного воздействия отходов на окружающую среду предусматривается система мер, предполагающая систематический (ежедневный) вывоз отходов на оборудованный полигон по договору с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

Проведение ремонтных и строительных работ должно сопровождаться контролем сбора и вывоза строительных отходов на предприятия по переработке таких отходов.

При реализации данной схемы обращения с бытовыми отходами опасность загрязнения окружающей среды на проектируемой территории ликвидируется.

Благоустройство и озеленение территории:

Территория проектирования расположена в зоне нормальной влажности. Большая часть осадков выпадает в теплый период года и составляет 602 мм в год.

Несмотря на возрастающие требования к качеству среды проживания и рекреации, удовлетворительного благоустройства и озеленения в настоящее время на территории проектирования нет.

Следует уделить большое внимание озеленению придорожного пространства. Для этой цели будут использоваться рядовые и групповые древесные и кустарниковые насаждения и травяной покров на полосе отвода, а с согласия землепользователей - на прилегающих к ней угодьях.

Придорожное озеленение может использоваться в качестве противозоизийного, ветрозащитного и снегозадерживающего средства.

Растения, используемые для озеленения санитарно-защитных зон, должны отвечать требованиям газоустойчивости, теневыносливости, быть

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			02-17-ПП2						
			Изм.	Колыч.	Лист	№док	Подпись	Дата	

малотребовательными к почвам (неприхотливыми), обладать крупной густой листвой, создающей непросматриваемость, и быстрым ростом.

В озеленении массива индивидуальной застройки на приусадебных участках целесообразно применять плодовые деревья и ягодные кустарники.

9. Транспортная инфраструктура:

На территории проектирования транспортная инфраструктура в настоящее время отсутствует. Проектом предусматривается строительство проезда с твердым покрытием с возможностью доступа ко всем проектируемым объектам.

Вдоль проезда в пределах участка проектирования предполагается устройство полос зеленых насаждений шириной 2-3 м и пешеходных тротуаров шириной 1,2 м.

10. Инженерная подготовка территории:

Согласно инженерно-геологическому районированию, выполненному в составе генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения, проектируемый участок относится к территориям с благоприятными для застройки инженерно-геологическими условиями.

Это территории, где производство строительных работ требует минимального комплекса специальных инженерно-строительных мероприятий, при условии выполнения следующих рекомендаций:

- проведение специального инженерно-геологического обследования на возможность проявления оползневых и криповых процессов;
- детальное исследование грунтов строительных площадок на набухание и просадочность;
- сооружение высокопрочных фундаментов (армирование, увеличенная глубина заложения, использование наиболее прочного типа фундаментов);
- регулирование поверхностного стока (строительство бетонных водоотводов, отмосток, асфальтирование прилегающих территорий и т. п.).

Для предотвращения дополнительного замачивания глинистых грунтов основания необходимо не допускать утечек из водных и канализационных коммуникаций.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-17-ПП2	Лист
							9
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		

11. Основные технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	Показатели
1.	Площадь участка проектирования, га	1,19
2.	Численность постоянного населения, чел	27
3.	Количество участков индивидуальной жилой застройки, шт	9

Исполнитель

Бирюля И.П.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						02-17-ПП2	Лист
							10
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		