|  |  |
| --- | --- |
|  | Общество с ограниченной ответственностью  «АРКАДА» |

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

в кадастровом квартале 23:35:0702001 для размещения объекта «Малоэтажная многоквартирная и (или) блокированная жилая застройка по ул.Садовой в п.Двубратском Усть-Лабинского района Краснодарского края»

**ТОМ – 2**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

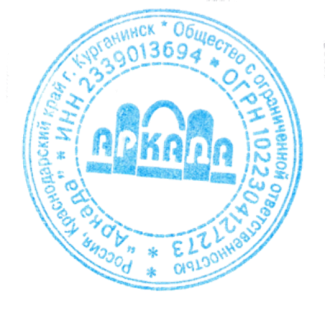
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ДПТ – ППТ - 2

Заказчик

Администрация муниципального

образования Усть-Лабинского района

Директор ООО «Аркада» А.Е. Ковалев

г. Курганинск

2021 год

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

Том – 1 Основная (утверждаемая) проекта планировки (ДПТ – ППТ – 1)

Том – 2 Материалы по обоснованию проекта планировки (ДПТ – ППТ – 2)

Том – 3 Основная (утверждаемая) проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 3)

Том – 4 Материалы по обоснованию проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 4)

**Оглавление**

[**1.** **ПОЛОЖЕНИЕ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ** 3](#_Toc529207650)

[**2.** **ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ** 4](#_Toc529207651)

[**3.** **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** 5](#_Toc529207652)

[**4.** **ТРАНСПОРТНОЕ И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ** 7](#_Toc529207653)

[**5.** **ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ** 7](#_Toc529207654)

[**6.** **ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.** 8](#_Toc529207655)

[**7.** **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ** 9](#_Toc529207656)

[**8.** **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ** 10](#_Toc529207657)

## **ПОЛОЖЕНИЕ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

В границу проекта планировки вошла территория, расположенная на южной окраине поселка Двубрацкий, площадью 0,5 га. Категория земель  – земли населенных пунктов.

Территория ограничена:

с северо-запада – территорией детского сада, ул.Садовая 3;

с востока, юго-востока – территорией ул.Садовой (земли общего пользования)

с юго-запада и запада – территорией ул.Садовой (земли общего пользования);

с северо-востока –земельный участок с жилой застройкой ул.Садовая 6/1.

Современное использование территории. В настоящее время проектируемая территория не застроена. Объекты капитального строительства на территории отсутствуют.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Двубратского сельского поселения данная территория расположена в зоне смешанной и общественно-деловой застройки (Ж5).

Регламент использования территории установлен в составе Правил землепользования и застройки Двубратского сельского поселения:

*Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами:*

Основные виды разрешенного использования:

- социальное обслуживание (код 3.2.)

- бытовое обслуживание (код 3.3.)

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)

- культурное развитие (код 3.6.)

- религиозное использование (3.7.)

- деловое управление (код 4.1.)

- рынки (код 4.3.)

- магазины (код 4.4.)

- общественное питание (код 4.6.)

- гостиничное обслуживание (код 4.7.)

- историко-культурная деятельность (код 9.3.)

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1.)

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1.)

- блокированная жилая застройка (код 2.3.)

-для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2.)

- хранение автотранспорта (код 2.7.1.)

- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (код 3.1.)

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)

- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

**- не подлежат установлению**

Проектом предлагается сформировать земельные участки для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1.) и (или) блокированная жилая застройка (код 2.3.). Основным принципом организации территории является максимально эффективное ее использование при размещении объектов капитального строительства с обеспечением инженерной и транспортной инфраструктурами.

Земельные участки будут образованы из земель неразграниченной государственной собственности.

## **ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Согласно климатическому районированию по СниП 2, 01, 01-82, территория работ относится к подрайону III Б.

Годовой ход температуры воздуха характеризуется не очень значительной амплитудой средних месячных температур (25,10С), что говорит об умеренном климате.

В условиях климата территории резкой границы между отдельными сезонами нет. Средняя дата наступления отрицательных среднесуточных температур (зима) – 18 декабря, а окончания – 22 февраля.

Период со средней суточной температурой выше 150С (лето) начинается 5 мая и заканчивается 29 сентября.

Первые заморозки обычно наступают 20 сентября, после 10 апреля их, как правило, не бывает. Устойчивые морозы большой продолжительностью довольно редки.

Снежный покров неустойчив. В течение зимы он может неоднократно появляться и исчезать. Средняя дата его первого появления - 6 декабря, схода – 9 марта. Число дней в году со снежным покровом 42. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется в пределах от 4 до 8см.

Средняя глубина промерзания почвы равна 0,31 м, наибольшая – 0,7 м.

Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 192 дня.

Среднегодовая сумма осадков составляет 702 мм. Распределение осадков в течение года неравномерное. Амплитуда между самым засушливым месяцем (сентябрь) и самым дождливым (декабрь) составляет 37мм.

Район работ характеризуется сравнительно небольшими скоростями ветра, почти одинаковыми во все сезоны года. Преобладают ветры широтного и субширотного направлений.

На долю восточных и западных ветров приходится 35%, северо-восточных и юго-западных – 37%. Повторяемость южных и северных ветров составляет в сумме всего 13%.

Район изысканий входит в пределы равнины аккумулятивной, аккумулятивно-денудационной, эрозионно-аккумулятивной, лессовой, пологоволнистой (Прикубанская равнина).

## **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности) на территории в границах проекта планировки включают в себя: охранные зоны инженерных сетей - трансформаторной подстанции, электросетевого хозяйства ВЛ-04, воздушных линий электропередач 10 кВ, подземного водопровода, кабельных линий связи.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Охранная зона воздушной линии электропередач 10 кВ – 10,0 м от крайнего провода с каждой стороны ЛЭП.

В охранной зоне ЛЭП (ВЛ) запрещается:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) размещать свалки;

г) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров;

Проведение необходимых мероприятий в охранной зоне ЛЭП может выполняться только при получении письменного разрешения на производство работ от предприятия (организации), в ведении которых находятся эти сети.

Охранная зона подземного водопровода– 5,0 м с каждой стороны трубопровода.

В охранной зоне газопровода запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала [эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям](https://base.garant.ru/12121252/947e56d01de81cdca234a7114196436f/#block_390), проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери [газорегуляторных пунктов](https://base.garant.ru/12121252/947e56d01de81cdca234a7114196436f/#block_350), станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Иных зон с особыми условиями использования территорий – санитарно-защитных зон от производственных объектов, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, охранных зоны инженерных сетей, особоохраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, а также их охранных зон и иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проекта планировки не установлено.

## **ТРАНСПОРТНОЕ И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

Транспортное обеспечение территории представлено существующими автодорогами улицы Садовой с асфальтным покрытием.

По планируемой территории проходят инженерные сети - линии электропередач и 10 кВ, подземный водопровод, участок кабеля линии связи. Инженерные сети, необходимые для обеспечения инженерной инфраструктурой проектируемой застройки в настоящее время частично отсутствуют. Возникает необходимость строительства дополнительных инженерных сетей.

## **ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ**

Рельеф территории сравнительно ровный. Общий уклон рельефа – на восток. Проектом планировки предлагаются мероприятия по отводу поверхностных дождевых и талых вод с территории. Необходимо создание небольших уклонов для поверхностного водоотвода с сохранением сложившегося рельефа и минимальных объемов земляных работ. Рельеф площадки организовать с учетом отметок прилегающей территории, характера примыкающего рельефа, с созданием оптимальных условий для водоотвода и обеспечения удобных уклонов для проезда транспорта.

Для эффективного водоотведения сточных вод проектом предлагается устройство проектируемых кюветов и закрытых водоотводных лотков вдоль проезжих частей улицы, предназначенных для сбора поверхностных дождевых и талых вод с территории. В местах пересечения кюветов с проезжей частью и тротуарами укладываются водопропускные трубы, диаметром не менее 0,5 м.

При проектировании улиц учитывались требования Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01.89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» по созданию нормальных условий для движения транспорта, пешеходов и отвода поверхностной воды с прилегающих территорий, и улично-дорожной сети.

Рельеф территории существующей застройки по периметру остается без изменения.

Так как проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, выделение элементов улично-дорожной сети на территории с рельефом, имеющим уклон менее 8 процентов, то согласно Приказа Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года №740/пр схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, не подготавливается.

## **ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.**

Обеспечение пожарной безопасности на планируемой территории необходимо производить в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями и сооружениями следует принимать по таблице 4.

Таблица 4

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости зданий (материал несущих и ограждающих конструкций строения) | Расстояния, м  при степени огнестойкости | | |
| I II | III | IIIа, IIIб, IV, IVа, V |
| I. II (Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы) | 6 | 8 | 10 |
| III (То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями,  защищенными негорючими и трудногорючими материалами) | 8 | 8 | 10 |
| IIIа, IIIб, IV, IVа, V | 10 | 10 | 15 |

Расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий или сооружений, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.

Расстояние между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20%. Расстояния между зданиями I и II степеней огнестойкости допускается предусматривать менее 6 м при условии, если стена более высокого здания, расположенная напротив другого здания, является противопожарной.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в Таблице 4. Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям.

Для целей наружного пожаротушения территория застройки оборудуется противопожарным водопроводом. Проектируемый противопожарный водопровод объединить с проектируемым хозяйственно-питьевым.

Расход воды на пожаротушения рассчитывается в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ.

Наружное пожаротушение – 1 пожар, 10 л/с. Продолжительность тушения пожара составляет 3 ч.

На участках водопровода для пожаротушения устанавливаются пожарные гидранты. Пожарные гидранты предусмотреть вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий; допускается располагать гидранты на проезжей части.

Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети должна обеспечивать пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью здания, сооружения или его части.

При выполнении отдельного проекта на водоснабжение проектируемой территории предусмотреть противопожарные мероприятия.

Для строительства зданий, строений и сооружений необходимо разработать проектную документацию, включая раздел «Противопожарные мероприятия».

## **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов потребления. При разработке проектной документации должна выполняться оценка экологической ситуации в районе проектируемого объекта с учетом вкладов от источников выбросов и сбросов загрязняющих веществ, возникающих при строительстве и последующей эксплуатации объектов; решение проблем обезвреживания, захоронения и утилизации отходов; вопросы охраны и рационального использования земельных ресурсов; охраны поверхностных и подземных вод от истощения и загрязнения.

При выполнении данных условий проектируемая застройка не будет оказывать вредного влияния на окружающую среду.

## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование** | **Масштаб** | **Кол-во листов** |
| 1 | Схема планировочной структуры территории | б/м | 1 |
| 2 | Схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов | 1:500 | 1 |
| 3 | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | 1:500 | 1 |