

**Материалы по обоснованию документации  
по проекту планировки и межевания  
территории части улицы Дальняя в г. Фокино**

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

## СОДЕРЖАНИЕ.

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ К ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКЕ

### 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТА

## **1.2. РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРОГО ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ О РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

### 1.3. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации

## 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 2.1. Схема расположения элемента планировочной структуры.

## 2.2. Современное использование территории.

### 2.3. Планировочные ограничения развития территории проектирования.

#### *2.4. Основные направления развития архитектурно – планировочной и функционально – пространственной структуры территории проектирования.*

## 2.5 Социальное обслуживание

## 2.6 Транспортное обслуживание территории

## 2.7 Инженерно – техническое обеспечение территории

## 2.8 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

*2.9 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне*

## 2.10 Мероприятия по обеспечению охраны окружающей среды

Согласовано:			Дата
			Подпись
			Фамилия
			Должность
Инв.№ Подл.	Взам.инв.№	Подпись и дата	

2.4. Основные направления развития архитектурно – планировочной и функционально – пространственной структуры территории проектирования.

2.5 Социальное обслуживание

2.6 Транспортное обслуживание территории

2.7 Инженерно – техническое обеспечение территории

2.8 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

2.9 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

2.10 Мероприятия по обеспечению охраны окружающей среды

						0216 - ПЗ
Изм.	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подпись.	Дата	
						Пояснительная записка
Проектир		Дубков Ф.Г.				

Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	
ООО «Тихоокеанское Геодезическое Бюро» г. Находка		

# 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

## 1.1 Состав проекта

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ЧЕРТЕЖЕЙ	МАСШТАБ
	<b>Утверждаемая часть</b>	
	Графическая часть:	
Лист 1	Общие данные	
Лист 2	План красных линий. Схема существующих элементов планировочной структуры. М 1:1:1000	М 1:1000
Лист 3	Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	М 1:1000
Лист 4	Чертеж границ образуемых участков строительства. М 1:1000	М 1:1000
	Текстовая часть: Положение о характеристиках планируемого развития территории	
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	Текстовая часть	
	Графическая часть:	
Лист 1	Общие данные	
Лист 2	Схема расположения элемента планировочной структуры	
Лист 3	Схема обоснования определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Схема, отображающая местоположение существующих объектов. М 1:1000	М 1:1000
Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	М 1:1000
Лист 5	Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	М 1:1000

Интв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.интв.№

						0216– ПЗ. Том 1	Лист
							3
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

### **1.2 Реквизиты документа, на основании которого принято решение о разработке проектной документации.**

Генеральный план городского округа ЗАТО город Фокино, 2015 г., Правила землепользования и застройки городского округа ЗАТО город Фокино, Градостроительный кодекс, Постановление от 08.12.2015 №2319-па "О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории части улицы Дальней в г.Фокино.

### **1.3 Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.**

- Генеральный план городского округа ЗАТО город Фокино Приморского края, утвержденный решением Думы ГО ЗАТО город Фокино в 2015 году
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Думы ГО ЗАТО город Фокино №286-МПА от 06.11.2015
- Техническое задание на разработку проекта
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в РФ»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Закон Приморского края от 29.06.2009 г. № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;
- Постановление Администрации Приморского края от 21.12.2016 г. № 593-ПА «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
- 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»;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждённой постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150.
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального

Взам.инв.№	Подпись и дата	Инв.№ Подл.	«Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае»;						
			<ul style="list-style-type: none"><li>• СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»</li><li>• СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</li><li>• РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;</li><li>• Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждённой постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150.</li><li>• Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального</li></ul>						
			0216– ПЗ. Том 1						Лист
									4
			Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	

хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории"

Основой для разработки документации послужили топографические планы в масштабе 1:500, в составе, обеспечивающем непрерывное покрытие планируемой территории, выполненные ООО «Тихоокеанское Геодезическое Бюро» в 2016 г в системе координат МСК-25.

Цифровые топографические планы, используемые при подготовке графической части документации по планировке территории, содержат следующие элементы:

- наименования географических объектов;
- рельеф сухопутной части территории с применением горизонталей, отметок высот характерных точек местности в государственной системе нормальных высот и условных знаков обрывов, скал, оврагов и иных условных знаков;
- гидрография;
- растительный покров и грунты (древесная, кустарниковая, травянистая растительность, пашни, болота, прочие земли (пески, нарушенные земли и др.);
- подземные и надземные линейные объекты;
- объекты транспортной инфраструктур, здания, строения, сооружения, не являющиеся линейными.

## **2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **2.1. Схема расположения элемента планировочной структуры.**

Земельный участок, формируемый под индивидуальное жилищное строительство, расположен на землях населенного пункта в северной части города Фокино в районе улицы Дальняя.

Формируемый земельный участок связан с существующими улицами в жилой застройке элементами транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

### **2.2. Современное использование территории.**

Проектируемая территория имеет относительно ровный рельеф. Средний уклон поверхности от 5-ти до 10-ти градусов, с падением уклона поверхности с северо-запада на юго-восток. Местность заболочена.

В границах проектируемой территории присутствует древесно-кустарниковой растительности (лес отсутствует).

Участок расположен в охранный зоне реки.

Взам.инв.№		Подпись и дата		Инв.№ Подл.		0216– ПЗ. Том 1						Лист 5	
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата								

Проектируемый земельный участок расположен на землях населенного пункта. Проектируемая территория расположена в зоне:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

Зона определена для застройки индивидуальными жилыми домами, дачными домами, блокированной жилой застройки, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, а также для застройки объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для функционирования зоны.

Объектом проектирования является территория общей площадью 0,9 га.

### 2.3. Планировочные ограничения развития территории проектирования.

С севера, востока, запада и юга проектируемая территория граничит земельными участками, поставленными на кадастровый учет.

Через участок проектирования проходят воздушные ЛЭП 6,0 кВ. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» арендаторам участков, через которые проходят или размещены объекты электросетевого хозяйства запрещается размещение любых объектов и предметов (материалов) в пределах охранных зон, препятствующих проходу или проезду к объектам электросетевого хозяйства. Арендаторы данных участков обязаны предоставить беспрепятственный проход или проезд представителям электросетевых организаций.

### 2.4 Основные направления развития архитектурно – планировочной и функционально – пространственной структуры территории проектирования.

Функциональное назначение поставленных на кадастровый учет и формируемых земельных участков соответствует градостроительным регламентам, действующим на данной территории. Архитектурно – планировочные решения гармонично выполнены в соответствии с градостроительными требованиями к данной территории.

Технико – экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь земельного участка в проектных границах	0,9 га

Изм.№	Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№						
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата				
						0216– ПЗ. Том 1			
						Лист			
						6			

2	Площадь земельного участка в ограждениях, всего	900 кв.м
3	Количество земельных участков под индивидуальное жилищное строительство	1

Вид разрешенного использования формируемого участка :ЗУ1 – индивидуальное жилищное строительство.

Зона определена для застройки индивидуальными жилыми домами, дачными домами, блокированной жилой застройкой, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, а также для застройки объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для функционирования зоны.

## 2.5 Социальное обслуживание

При разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала или микрорайона, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала (микрорайона) в целом.

Землепользователи, проживающие в районе улицы Дальняя обеспечены объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для функционирования зоны:

- магазин смешанных товаров (радиус обслуживания 350-500 м, фактическое расстояние 500 м);
- детский сад (радиус обслуживания 350-500 м, фактическое расстояние 2,1 км);
- школа (радиус обслуживания 350-500 м, фактическое расстояние 2,0 км);

## 2.6 Транспортное обслуживание территории

В настоящее время к проектируемому участку со стороны основной улицы подходит грунтовая дорога. Строительство новых проездов (Связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей) к формируемому земельному участку от существующих улиц выполняется за счет землепользователя этого участка.

В соответствии с требованиями «Технического регламента по пожарной безопасности» на территории проектируемой застройки сохраняются пожарные проезды с шириной полотна 3,5 м.

## 2.7 Инженерно – техническое обеспечение территории

### Электроснабжение

Электроснабжение капитальных и временных объектов на формируемом земельном участке предусмотрено централизованное.

Изм.№	Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№							Лист
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата					7

## Водоснабжение

Водоснабжение предусматривается централизованное, от существующего водопровода.

## Канализация

Канализационные стоки направляются самотеком в проектируемый герметичный индивидуальный приемник, изготовленный из водонепроницаемых материалов. В соответствии с Водным кодексом РФ необходимо обеспечить охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод.

## Теплоснабжение

Теплоснабжение предусматривается от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

## 2.8 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Существующий рельеф территории максимально сохраняется.

Защита нарушенных поверхностей заложена в проектных решениях по благоустройству, предусматривающих создание искусственных покрытий на проездах и площадках и озеленение участков, не занятых сооружениями.

Проектом предполагается устройство улучшенных грунтовых покрытий по существующим проездам с обрамлением грунтощебеночной обочиной, укладкой водопропускных труб и устройством кюветов за счет средств застройщиков.

## 2.9 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Решение генерального плана малоэтажной жилой застройки в районе улицы Дальняя осуществлено с учетом требований пожарной безопасности, которая обеспечивается:

- противопожарными разрывами между зданиями;
- наружным пожаротушением;
- твердым покрытием основных дорог и площадок;
- проездами и площадками, обеспечивающими подъезд пожарной техники к объектам капитального строительства.

Существующие проезды проходят по всей проектируемой территории, обеспечивая при необходимости доступ пожарной техники. Проезд для автотранспорта проектируется с твердым покрытием.

На территории все проезды - шириной не менее 3,5 м, обеспечивают подъезды ко всем зданиям, сооружениям и подъезд к ним при необходимости пожарных

Взам.инв.№		Подпись и дата		Инв.№ Подл.							0216– ПЗ. Том 1		Лист
													8
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата								



машин.

Выдержаны нормативные противопожарные разрывы между дачными домами — не менее 6 метров.

Категории помещений по взрывной и пожарной опасности принимаются согласно требованиям СП 12.13130-2009.

## 2.10 Мероприятия по обеспечению охраны окружающей среды

Проектная документация выполнена с учетом мероприятий, направленных на охрану окружающей природной среды.

При решении варианта с выборочной вертикальной планировкой предусмотрено максимальное сохранение естественного рельефа на всей площадке. Во избежание размыва откосов и обеспечения их устойчивости в условиях муссонного климата в Приморье проводится укрепление их поверхности посадкой деревьев и кустарников.

Согласно Статьи 65. «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

**16.** В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№	средств, осуществление мойки транспортных средств;				
			6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;				
			7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;				
<b>16.</b> В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в							
						0216– ПЗ. Том 1	Лист
							9
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

...

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Инв.№ Подл.	Подпись и дата		Взам.инв.№		<div>0216– ПЗ. Том 1</div> <div>Лист 10</div>					
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата					