

**Материалы по обоснованию документации
по проекту планировки и межевания
территории части улицы Тихонова 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					
Изм. № Подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата							
						1217 - ПЗ			
Изм.	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подпись.	Дата				
Проектир		Фаленкова Ю.В.				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	2	
							ООО «Геодезия и Кадастр»		
							г. Находка		

1.1 Состав проекта

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						1217– 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 11.05.2017 №818-па "О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории части улицы Тихонова 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.

Взам.инв.№	Подпись и дата	Инв.№ Подл.					1217– ПЗ. Том 1		Лист
			Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	4

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального 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 2017 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 для строительства мастерской, предназначенной для ремонта и обслуживания автомобилей, расположен на землях населенного пункта в восточной части города Фокино в районе улицы Тихонова.

Формируемый земельный участок связан с существующими улицами в жилой застройке элементами транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования мастерской, предназначенной для ремонта и обслуживания автомобилей.

Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	1217– ПЗ. Том 1		Лист
								5

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. Проектируемый участок находится в жилом массиве.

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

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

- зона коммунально-складская (П2)

Зона определена для размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

Объектом проектирования является территория общей площадью 0,6 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 проходит водовод.

В соответствии с действующим законодательством арендаторам участков, через которые проходят или размещены линейные объекты запрещается размещение любых объектов и предметов (материалов) в пределах охранных зон, препятствующих проходу или проезду к данным объектам. Арендатор данного участка обязан предоставить беспрепятственный проход или проезд представителям обслуживающих организаций.

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№	<u>В соответствии с действующим законодательством арендаторам участков, через которые проходят или размещены линейные объекты запрещается размещение любых объектов и предметов (материалов) в пределах охранных зон, препятствующих проходу или проезду к данным объектам. Арендатор данного участка обязан предоставить беспрепятственный проход или проезд представителям обслуживающих организаций.</u>																								
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">1217– ПЗ. Том 1</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6</td></tr><tr><td>Изм..</td><td>Кол. уч</td><td>Лист.</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>													1217– ПЗ. Том 1	Лист							6	Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
						1217– ПЗ. Том 1	Лист																				
							6																				
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата																						

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	0,6 га
2	Площадь земельного участка в ограждениях, всего	658 кв.м
3	Количество земельных участков для строительства мастерской, предназначенной для ремонта и обслуживания автомобилей	1

Вид разрешенного использования формируемого участка :ЗУ1 – объекты придорожного сервиса.

На участке предполагается строительство мастерской, предназначенной для ремонта и обслуживания автомобилей.

Зона определена для размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

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.

Взам. инв. №		<h3 style="margin: 0;">2.5 Социальное обслуживание</h3> <p style="margin: 10px 0;">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.</p>	Лист
Подпись и дата			
Инв. № Подл.			
Изм.	Кол. уч	Лист.	№ док.
Подп.	Дата	1217– ПЗ. Том 1	
		7	

Землепользователи, проживающие в районе улицы Тихонова 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 200 м);
- детский сад (радиус обслуживания 350-500 м, фактическое расстояние 0,2 км);
- школа (радиус обслуживания 350-500 м, фактическое расстояние 0,3 км);

2.6 Транспортное обслуживание территории

В настоящее время к проектируемому участку со стороны основных улиц подходят грунтовые дороги. Строительство новых проездов (связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей) к формируемым земельным участком 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 объектов на формируемом земельном участке предусмотрено централизованное.

Водоснабжение

Водоснабжение объектов на формируемом земельном участке предусмотрено централизованное.

Канализация

Канализование объектов на формируемом земельном участке предусмотрено централизованное.

Теплоснабжение

Теплоснабжение предусматривается от индивидуальных источников тепла (электронагревательных приборов) 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.

Изм.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№					1217– ПЗ. Том 1		Лист
			Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	8

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

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 в районе улицы Тихонова 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 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.

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	условиях муссонного климата в Приморье проводится укрепление их поверхности посадкой деревьев и кустарников.					
						1217– ПЗ. Том 1	Лист	
							9	
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			