

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:04:0000000:3220; 01:04:5611011:769 расположенных в станице Даховской Майкопского района выполнен на основании договора на оказание услуг с целью определения красной линии и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на участках с кадастровыми номерами 01:04:0000000:3220; 01:04:5611011:769.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательными актами и нормативно-техническими документами в сфере градостроительства и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 22727 кв.м

В проекте установлены красные линии, и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При подготовке настоящего проекта планировки учтены материалы:

- Генерального плана Даховского сельского поселения;
- Правил землепользования и застройки Даховского сельского поселения.

На основе проекта планировки разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:500.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-ППТ

Лист

ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Целью проекта планировки является разработка документации по планировке территории (проекта планировки) для размещения объектов в соответствии с действующим Градостроительным кодексом РФ и законодательными актами в части вопросов территориального планирования.

В соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса подготовка проекта планировки осуществляется для:

- установления красных линий;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 01:04:0000000:3220; 01:04:5611011:769

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочное решение территории направлено на создание благоприятной среды обитания, повышения комфортности проживания населения, улучшения условий для отдыха.

Экспликация земельных участков				Планируемые объекты капитального строительства	
н.п	Кадастровый номер	Площадь Зоны допустимого размещения объектов КС кв.м	Площадь участка кв.м	Туристическая гостиница 150 м2 (шт)	Столовая 200 м2 (шт)
1	01:04:5611011:769	7999	9498	4	1
2	01:04:0000000:3220	5798	7391	2	
Всего		13797	16889	6	1

Проектом предусматривается размещение 1,5-этажных туристических гостиниц и 1-этажной столовой, размещение которой возможно при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 01:04:5611011:769 «Общественное питание (4.6)» в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Предельные параметры объектов капитального строительства будут определены на стадии рабочего проектирования, в соответствии с действующими

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						2-ППТ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

правилами землепользования и застройки в соответствии с параметрами использования, характерных для зоны Р-2. Зона рекреации.

Вид разрешённого использования исходных земельных участков: Туристическое обслуживание.

Каталог координат зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Приведены в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Каталог координат зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке 01:04:5611011:769			Каталог координат зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке 01:04:0000000:3220		
N	Y	X	N	Y	X
1	2236921.93	390051.42	1	2236964.24	390064.82
2	2236917.91	390058.22	2	2236957.06	390062.92
3	2236910.31	390064.42	3	2236941.81	390061.63
4	2236902.74	390067.86	4	2236925.43	390046.49
5	2236897.18	390071.77	5	2236924.52	390045.64
6	2236890.28	390081.59	6	2236924.52	390034.23
7	2236884.97	390092.21	7	2236923.23	390022.47
8	2236883.05	390103.07	8	2236920.12	390000.88
9	2236882.78	390115.20	9	2236919.33	389995.32
10	2236885.38	390125.68	10	2236923.20	389978.25
11	2236886.08	390128.48	11	2236942.14	389986.40
12	2236889.15	390142.66	12	2236949.02	389990.92
13	2236889.15	390147.08	13	2236957.41	389996.44
14	2236907.24	390159.91	14	2236961.74	390045.44
15	2236909.37	390158.97	15	2236977.06	390068.08
16	2236947.76	390165.82	16	2237000.47	390077.90
17	2236951.65	390141.22	17	2237011.81	390093.25
18	2236952.30	390138.63	18	2237025.25	390106.83
19	2236953.51	390133.76	19	2237043.40	390114.34
20	2236957.87	390116.34	20	2237049.46	390112.46
21	2236985.91	390107.00	21	2237048.92	390106.59
22	2237004.10	390106.69	22	2237040.72	390086.83
23	2237006.32	390095.92	23	2237023.74	390061.11
24	2236996.63	390082.80	24	2237006.56	390041.56
25	2236973.09	390072.92	25	2236975.38	390010.13
26	2236973.12	390073.38	26	2236970.69	390007.76
27	2236956.04	390068.86	27	2236974.20	390043.10
28	2236939.25	390067.43	28	2236977.10	390050.34
Площадь 7999кв.м			Площадь 5798кв.м		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2-ППТ

Лист

7

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Каталог координат Красной линии

N	Y	X
1	390 117.70	2 237 061.93
2	390 084.29	2 237 046.79
3	390 072.36	2 237 040.14
4	390 061.53	2 237 032.84
5	390 050.51	2 237 024.48
6	390 040.31	2 237 015.95
7	390 030.62	2 237 007.20
8	390 013.10	2 236 989.62
9	390 005.56	2 236 981.24
10	389 997.45	2 236 971.39
11	389 990.16	2 236 961.71
12	389 984.38	2 236 952.99
13	389 978.41	2 236 942.48
14	389 979.45	2 236 942.08
15	389 975.44	2 236 933.22
16	389 966.99	2 236 914.38

Предельные параметры разрешенного строительства для туристических гостиниц

Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);
 максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 22 м;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

Положение об очерёдности планируемого развития территории

1. Этапы реализации документации в отношении объектов капитального строительства:

1) выдача градостроительного плана земельного участка;
 2) выдача разрешения на строительство, присвоение адреса объекту адресации;
 3) подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ);

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2-ППТ

Лист

8

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

5) подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

6) выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

7) государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

Обоснование планируемых параметров

Параметры объектов капитального строительства (туристических гостиниц) определены правилами землепользования и застройки Даховского сельского поселения:

максимальное количество надземных этажей зданий – 5

этажей (включая мансардный этаж);

максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 22 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

Характеристики зданий (строений) должны быть определены на этапе подготовки проектной, рабочей документации в соответствии с проектным заданием

Обоснование определения границ

Красные линии установлены по границам земельных участков с кадастровыми номерами 01:04:0000000:233 и 01:04:5611011:334 (Автомобильная дорога, полоса отвода).

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на земельных участках установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки Даховского сельского поселения (3м от межи участка).

Местоположение объектов капитального строительства может отличаться от решений, приведённых в проекте планировки территории, но не выходить за пределы зоны планируемого размещения.

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-ППТ

Лист

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов регионального и местного значения.

Описание природно-климатических условий территории

Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99

относится к III району и подрайону IIIБ. Для данной местности характерны следующие климатические условия: среднемесячная температура воздуха в январе составляет около -1,7 °С, в июле около 22-23 °С. Среднегодовая температура воздуха составляет 10,9 °С. Заморозки на территории наблюдаются со второй декады октября и могут продолжаться до начала мая. Отопительный сезон длится 148 дней.

Преобладающими ветрами в зимний период являются южные, восточные и юго-западные. Преобладающими ветрами в летний период являются южные и северо-восточные. Среднегодовое количество выпадаемых осадков составляет около 702 мм, при этом большая часть приходится на летний период.

Климатические условия в соответствии со СНиП 2.01-82 «Строительная климатология и геофизика»

- климатический район - III «Б»
- снеговая нагрузка - 1,2 кПа
- скоростной напор ветра - $W=0,6$ кПа
- нормативная глубина промерзания грунта - 0,8 м
- средняя температура наиболее холодной пятидневки - 19°С
- сейсмичность - 8 баллов по карте ОАСР-97 СНиП II-7-81*
-
- :

Охрана окружающей среды

В соответствии с требованиями природного законодательства, экологическое сопровождение проектов является обязательным при разработке всех видов градостроительной документации.

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

- Федеральный закон Российской Федерации №7 -ФЗ от 10.01.02 г. «Об охране окружающей среды» (с изменениями в редакции от 4 .07.2016г).
- Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон № 137 - ФЗ от 25.10.01 г. (с изменениями от 1 .09.2016г).
- Федеральный закон Российской Федерации № 96-ФЗ от 04.05.99 г. «Об охране атмосферного воздуха». М., 1999 г. (с изменениями от 24 .07.2015г)
- Водный кодекс Российской Федерации . Федеральный закон № 167-ФЗ от 16.11.95 г. (с изменениями на 03.07.2016 г)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:									
			- Федеральный закон Российской Федерации №7 -ФЗ от 10.01.02 г . «Об охране окружающей среды» (с изменениями в редакции от 4 .07.2016г).									
			- Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон № 137 - ФЗ от 25.10.01 г. (с изменениями от 1 .09.2016г).									
- Федеральный закон Российской Федерации № 96-ФЗ от 04.05.99 г. «Об охране атмосферного воздуха». М., 1999 г. (с изменениями от 24 .07.2015г)						- Водный кодекс Российской Федерации . Федеральный закон № 167-ФЗ от 16.11.95 г. (с изменениями на 03.07.2016 г)						
						2-ППТ						Лист
												10
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата							

- Федеральный закон Российской Федерации № 52-ФЗ от 24.04.95 г. «О животном мире» (с изм. от 3.07.2016г.)

- Федеральный закон Российской Федерации № 89-ФЗ от 24.06.98 г. «Об отходах производства и потребления». М., 1999 г. (с изм. от 4.07.2016г.)

Возможные воздействия на окружающую природную среду: загрязнение атмосферного воздуха, почвенного растительного покрова, подземных вод, шумовое воздействие, захламление земель отходами, снятие и порча плодородного слоя.

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки, в условиях градостроительного развития проектируемой территории является установление зон с особыми условиями использования.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования определяет систему градостроительных ограничений территорий, от которых во многом зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований СП 42.13330.2011, а также положений об охране подземных вод.

Размеры санитарно-защитных зон предприятий следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий.

Предполагается максимальное сохранение естественного рельефа и существующих древесных насаждений, как придомовой растительности. Сохранение придорожных зелёных полос необходимо для уменьшения загрязнения атмосферного воздуха от автотранспорта.

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

Мероприятия по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

- Отсутствие опасных производств и потенциально опасных предприятий;
- При строительстве необходимо учитывать антисейсмические мероприятия.

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		2-ППТ						Лист 11	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата								

- Проведение необходимых мероприятий по повышению устойчивости функционирования объектов инфраструктуры.
- Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории.

Проект выполнен с учётом всех необходимых требований пожарной безопасности СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Мероприятия по пожарной безопасности:

Наружное пожаротушение осуществляется силами пожарных расчётов ГУ Центра управления силами федеральной противопожарной службы по Республике Адыгея.

Для обеспечения пожарной безопасности предусмотрено проектирование наружного пожаротушения через сети внутреннего пожаротушения.

При строительстве допускается применение негорючих или слабогорючих материалов либо обработка последних огнестойкими веществами.

Обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории обосновывается положениями ст. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении строительства объекта капитального строительства.

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-ППТ

Лист

12

