

Общество с ограниченной ответственностью
«ГеоПрофи»

ЗАКАЗЧИК	Абдулкаримов М.М. _____ _____
ОБЪЕКТ	<u>Проект планировки территории по улице Заводская, в с. Кокшайск Звениговского района, Республики Марий Эл.</u>
СТАДИЯ	<u>Проектная документация</u>
ЧАСТЬ ПРОЕКТА	<u>Архитектурно-планировочная</u>

Том №1. Проект планировки территории.
Материалы по обоснованию

Директор

К.В. Блинов

Йошкар-Ола
2023г.

I. Текстовая часть положений по планировке территории (материалы по обоснованию)

1. Введение

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

– Генеральный план МО «Кокшайское сельское поселение» Звениговского муниципального района Республики Марий Эл, разработанный ОАО «МГП»-БТПИ».

– Правила землепользования и застройки муниципального образования " Кокшайское сельское поселение" Республики Марий Эл, утверждённые решением Собрании депутатов муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» Республики Марий Эл № 176 от 11 марта 2013 г. (в ред. от 20.10.2017 №168, от 22.12.2017 ;177)

– Нормативы градостроительного проектирования Республики Марий Эл, утвержденные постановлением правительства Республики Марий Эл от 25 мая 2012 г. № 176.

Целью работы является разработка основных принципов архитектурно-планировочной и функциональной организации территории с учётом существующих планировочных ограничений её использования и предложений по инженерно-транспортному обеспечению территории, социальному обслуживанию населения, сохранению и благоустройству природного комплекса.

Основными задачами работы являются:

- сбор исходных данных и анализ современного использования территории на основании топографической съемки, а так же сбор сведений государственного кадастра недвижимости;

- разработка предложений по функциональному зонированию территории с определением основных параметров развития;

- разработка предложений по архитектурно-планировочной организации территории в целом, а так же по застройке каждого участка в отдельности;

- разработка предложений по развитию транспортной инфраструктуры в границах планируемой территории;

- подготовка материалов по обоснованию проекта планировки территории.

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



Градостроительное обоснование разработано в соответствии с законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и РМЭ в сфере градостроительства.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

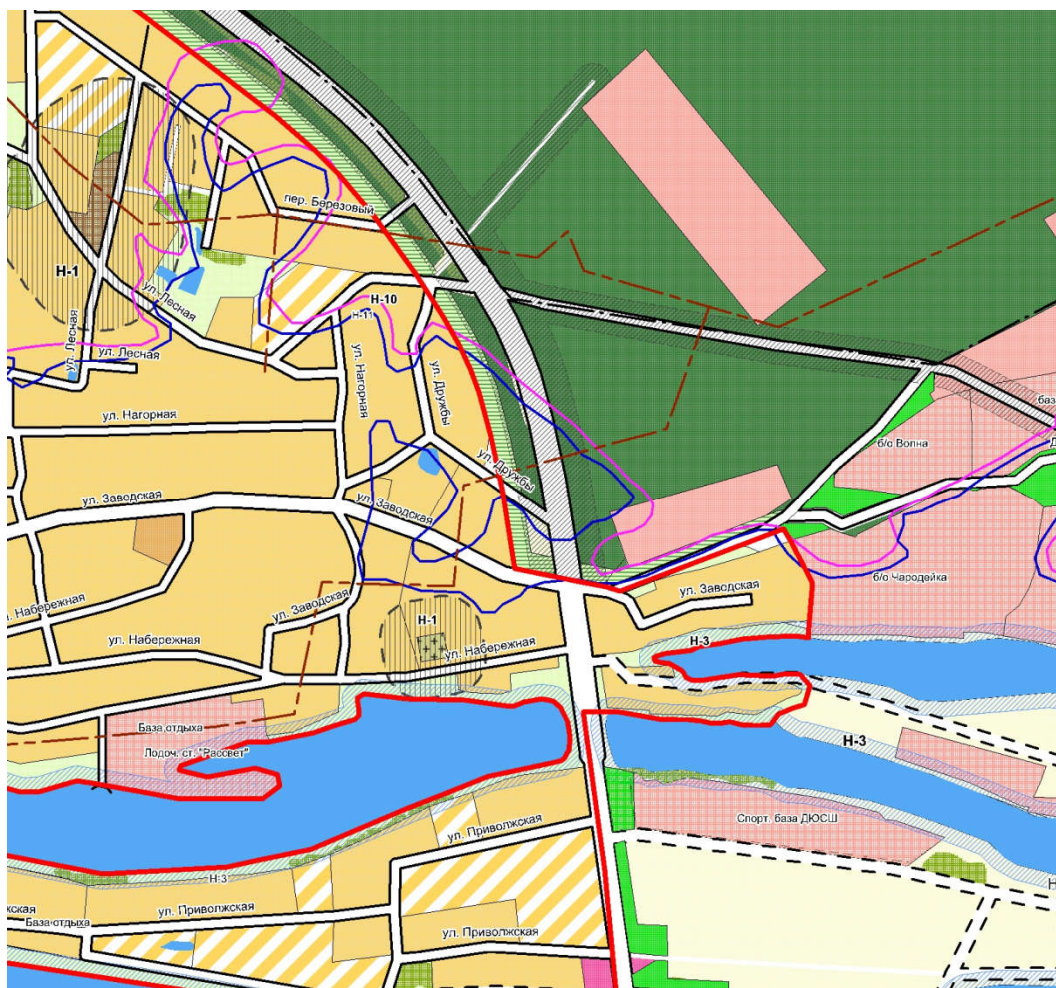
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. №200-ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Постановление правительства Республики Марий Эл от 25 мая 2012 г. № 176 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Республики Марий Эл».

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


Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО	Лист 3

2.1. Размещение земельного участка в планировочной структуре поселения

Согласно данным «Карты градостроительного зонирования» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» Звениговского муниципального района Республики Марий Эл, утверждённых решением Собрании депутатов муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» Республики Марий Эл, в границах рассматриваемого участка находится зона прочих территорий (ПР-1).



На планируемой территории размещаются земли общего пользования.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	<div></div> <p>Рис. 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования</p> <p>На планируемой территории размещаются земли общего пользования.</p>						Лист		
										4	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ППТ-МО					

2.1 Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории

Проект выполнен на основе генерального плана и правил землепользования и застройки муниципального образования "Кокшайское сельское поселение" Звениговского муниципального района Республики Марий Эл.

Зона прочих территорий (ПР-1)

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Основные виды разрешённого использования

- Озеленение
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами

Вспомогательные виды использования недвижимости

- защитные насаждения.
- объекты (сеть, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешённого вида использования.

Условно разрешённые виды использования

- Объекты инженерно-технического обеспечения
- Базовые станции сотовой связи

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

1 Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений м 5

2 Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий м 8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО			5

- 3 Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий м 5
- 4 Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, сооружений м 3

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков градостроительными регламентами не устанавливаются

Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Перечень зон с особыми условиями использования территорий

- Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
- Н-2 Санитарно-защитная зона автомобильных дорог
- Н-3 Водоохранные зоны
- Н-4 Охранные зоны ЛЭП
- Н-5 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения
- Н-7 Охранные зоны газопроводов высокого давления
- Н-8 Охранные зоны объектов культурного наследия
- Н-9 Особо охраняемые природные территории
- Н-10 Зона затопления 1% обеспеченности
- Н-11 Зона затопления 5% обеспеченности

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 34 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО				6

3. Архитектурно-планировочное и пространственное решение

3.1. Описание современного состояния территории

Планируемая территория представляет собой прямоугольный участок с незначительным уклоном рельефа. Участок ограничивается улицей Заводской.

Смежная существующая застройка представлена индивидуальными и многоквартирными жилыми домами. С востока участок ограничен акваторией р.Волга.

В настоящий момент планируемая территория не благоустроена.

Озеленение территории представлено дикорастущими деревьями и кустарниками различных пород, а так же травяным покровом. По территории проходят действующие сети газопровода, линий электропередач.

Объекты культурного наследия на данном земельном участке отсутствуют. В виду этого лист "Схема границ территорий объектов культурного наследия" отсутствует в графической части проекта планировки.

К ограничениям использования территорий земельных участков необходимо отнести особые условия использования и режим хозяйственной деятельности в пределах охранной зоны газопровода, линий электропередач, водоохранной территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО			7

3.2 Архитектурно-планировочное решение

Основной градостроительной задачей данного проекта является формирование архитектурно-планировочного образования, представляющего собой комплекс мероприятий по переносу части существующей дороги.

Проект включает в себя следующие градостроительные задачи развития территории:

- архитектурно-планировочные решения территории в соответствии с генеральным планом поселения, определяющим цели и задачи проекта планировки;
- функциональное зонирование;
- параметры развития территории;
- транспортное обслуживание и пешеходные связи;

Архитектурно-планировочная организация территории обусловлена рациональностью её использования с учетом уже сложившейся застройки, наличия существующих инженерных сетей, необходимостью размещения всего комплекса благоустройства—проезда, озеленения. Основной задачей является максимально эффективное использование земельных ресурсов.

Транспортная инфраструктура, определяющая границы планируемой территории и её связи с окружающими территориями, подлежит изменению.

Благоустройство проектируемого объекта осуществляется согласно данному проекту (т.е. озеленение, мощение дорог, проездов).

Транспортное обслуживание и связи осуществляются со стороны улицы Заводская. Подъезды к отдельным планировочным элементам и земельным участкам организуются с той же улицы. Основные пешеходные направления – вдоль улицы, ограничивающей проектируемую территорию. В качестве мест для временного хранения автомобилей рекомендуется использовать наземные гостевые парковки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО			8

4.2. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть

Сложившаяся к настоящему времени сеть улиц и дорог представляет собой прямоугольную систему. Рассматриваемая территория ограничивается улицей Заводской:

– улица местного значения. Проезжая часть (2 полосы движения) – 6,50 м, расчетная скорость движения – 40 км/ час (п. 9.3.5.Нормативов градостроительного проектирования Республики Марий Эл, табл. 90).

Регулирование движения на улицах осуществляется посредством установки дорожных знаков в целях обеспечения удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов.

Проект предусматривает покрытие из щебня проектируемых проездов.

Основные проезды обеспечивают подъезд транспорта к жилой группе. Второстепенные проезды обеспечивают подъезд транспорта к отдельным зданиям. Основные пешеходные коммуникации осуществляются вдоль улиц и дорог.

В целом, характеризуя современное состояние улично-дорожной сети, следует отметить, что благоустройство уличной сети удовлетворительное.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО			9

4.3. Природные условия

Местность района строительства относится к лесной зоне физико-географических зон территории России. Рельеф участка – ровный, с незначительным уклоном в западном направлении.

Климатические условия в с.Кокшайск умеренные.

По данным СНиП 2.01.01-82 климат района характеризуется:

- среднегодовая температура воздуха $+23^{\circ}\text{C}$;
- среднемесячная температура самого теплого месяца - июля $+18,2^{\circ}\text{C}$;
- среднемесячная температура самого холодного месяца - января $-13,7^{\circ}\text{C}$;
- средняя дата наступления и прекращения заморозков приходится, соответственно на 17 сентября и 18 мая;
- устойчивые морозы наблюдаются в период с 13 ноября по 18 марта;
- за год выпадает 643 мм осадков, из них жидких и смешанных 508 мм;
- высота снежного покрова достигает 1,1м., на открытых территориях-45-50 мм.

По данным Марийского ЦГМС – филиала ФГБУ «Верхне-Волжское УГМС»:

-среднемесячная и годовая скорость ветра:

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
4,2	4,2	3,9	4,1	3,9	3,4	2,9	2,9	3,5	3,8	4,0	4,3	3,8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО				10

4.4. Благоустройство и озеленение территории.

Проектом предусматривается частичное благоустройство проездов с устройством щебеночного покрытия проезжих частей.

Система озеленения проектируемой территории состоит из внутриквартального озеленения. Обеспеченность зелеными насаждениями принимается из расчета 6 м²/чел., что соответствует нормативам градостроительного проектирования Республики Марий Эл (п. 2.3.16., табл. 12).

Озеленение проектируемой территории предусматривается в соответствии со сложившимися климатическими и почвенными условиями, с максимально возможным сохранением существующего зеленого фонда и пополнением новым ассортиментом, предполагается комплекс мероприятий по озеленению дворовых пространств – посадка декоративных деревьев лиственных и хвойных пород, кустарников, озеленение территории газонным покрытием, засеянными многолетними сортами трав, устройство цветников. Ассортимент включает в себя породы, максимально адаптированные к данным природным условиям: липа мелколистная, каштан конский обыкновенный, черемуха обыкновенная, рябина обыкновенная. При озеленении древесные породы дополняются эффектными группами красивоцветущих кустарниковых пород, которые будут оживлять зеленые пространства и радовать своим цветением с ранней весны до конца лета.

Проектируемая система озеленения направлена на создание выразительного архитектурного облика, улучшение условий жизни и отдыха населения квартала в частности и села в целом.

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

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

В соответствии с ФЗ Российской Федерации «Об охране окружающей природной среды» при проектировании, строительстве, реконструкции, эксплуатации и снятии с эксплуатации предприятий, зданий и сооружений в промышленности, сельском хозяйстве, на транспорте, в энергетике и жилищно-коммунальном хозяйстве должны предусматриваться мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, а также выполняться требования экологической безопасности проектируемых объектов и охраны здоровья населения.

На состояние окружающей природной среды основное воздействие оказывают период строительства объектов и период их эксплуатации.

Возможное воздействие на окружающую природную среду при производстве строительно-монтажных работ оказывается:

на атмосферный воздух:

- выбросы вредных веществ с выхлопными газами при работе двигателей строительной автотехники занятой на подготовительных и строительно-монтажных работах;

- выбросы загрязняющих веществ при производстве электро и газосварочных работ на площадке строительства;

- выбросы загрязняющих веществ при производстве отделочных работ (шпатлевка, грунтовка, окраска поверхностей);

- выбросы пыли при выгрузке пылящих материалов на объекте строительства;

на поверхностные воды и почву:

- возможное дополнительное загрязнение водной среды ливневыми стоками с площадки строительства, утечками и проливами нефтепродуктов при смене масла или заправки топливом автотехники, захламленности территории строительства строительными и хозяйственно-бытовыми отходами;

- возможном нарушении строения почвенно-растительного покрова при передвижении строительной техники вне дорожных покрытий;

- нарушение равновесия сложившегося микро- и макрорельефа при работе землеройной техники и ручной копке котлована под фундаменты зданий и сооружений, траншей под инженерные коммуникации, устройство водоотводных канав, лотков.

Негативное воздействие на состояние геологической среды, почвы, растительного и животного мира может быть нанесено также неправильным захоронением и сбросом в неположенных местах твердых производственных и хозяйственно-бытовых отходов, образующихся при выполнении монтажно-строительных работ, таких как: битый асфальт, бетон от разборки дорожного покрытия, отходы лесоматериалов от использования опалубки, битый бетон, отходы изоляционных материалов, отходы резинотехнических изделий (шины, камеры, арматура, манжеты и т.д.), отходы потребления от жизнедеятельности рабочих.

Инв. №	подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО				Лист
										12

Воздействие на окружающую природную среду при эксплуатации проектируемого объекта будет оказываться:

на атмосферный воздух:

- выбросы загрязняющих веществ от стоянок автотранспорта, от газовых котлов.

на поверхностные воды и почву:

- возможное захламление территории объекта хозяйственно-бытовыми отходами.

Для снижения негативного воздействия на окружающую среду и здоровье населения предлагается следующий перечень природоохранных мероприятий.

Мероприятия по охране и рациональному использованию почвенного покрова и земельных ресурсов.

Для снижения отрицательного воздействия на окружающую среду необходимо выполнение следующих мероприятий:

- строительство проводить в строгом соответствии с проектными решениями.
- осуществлять контроль за соблюдением границ площадки, выделенной под строительство;
- запрещение передвижения автотранспорта вне оборудованных проездов; движение транспорта и строительной техники осуществляется только в пределах строительной площадки;
- заправка строительных машин и механизмов горюче-смазочными материалами проводится централизованно в специально установленных местах, исключая их попадание на почву. Заправку проводить только с использованием поддонов, пролитые ГСМ собирать в специальные емкости и вывозить на базовое предприятие;
- осуществлять контроль за работой автотранспорта в части регулировки двигателей, что позволит уменьшить выбросы ЗВ и накопление вредных веществ в почве и растениях;
- в случае обнаружения неисправностей автотранспорт на площадку строительства не допускается. Ремонт автотранспорта производится в специализированных организациях;
- своевременная уборка строительного и бытового мусора на специально оборудованную площадку для хранения отходов, своевременный вывоз образующихся отходов;
- при складировании промышленных отходов оборудовать места сбора и хранения отходов так, чтобы исключить размывание и раздувание мусора по прилегающей территории;

Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

Для снижения выбросов ЗВ в атмосферу в процессе эксплуатации необходимо:

- запретить движение автотранспорта вне оборудованных проездов;
- при возможности осуществлять полив асфальтовых покрытий;
- осуществлять своевременный вывоз твердых бытовых отходов с территории площадки.

Для снижения выбросов ЗВ в атмосферу в процессе строительства необходимо:

- проводить своевременный техосмотр и техобслуживание спецтехники;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ППТ-МО	Лист
							13

- осуществлять контроль за токсичностью выхлопных газов;
- сократить нерациональные и «холостые» пробеги автотранспорта путем оперативного планирования перевозок;
- применять средства подогрева двигателей автомобилей в холодный период года, что исключает их работу на малых оборотах;
- применение строительных машин с электроприводом;
- применение для технологических нужд строительства электроэнергии взамен твердого или жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих изоляционных материалов, а также при разогреве материалов, подогреве воды, сушке помещений;
- мойку оборудования, машин, транспортных средств в пределах площадки строительства запретить.
- применять контейнеры для хранения небольшого количества сыпучих пылящих материалов;
- при проведении земляных работ, производить увлажнение грунта и пылящих поверхностей;
- применять контейнеризацию для перевозки строительных материалов;
- применять герметичные емкости для перевозки раствора;
- на строительной площадке запрещается использовать асфальтовые битумоварочные установки;
- соблюдать технологию строительства, обеспечивающую нужное качество выполняемых работ, исключаящее переделки;
- отделку фасада и помещений здания осуществлять современными, экологически чистыми отделочными материалами.

Определяющим условием минимального загрязнения атмосферы отработавшими газами дизельных двигателей дорожных машин и оборудования является правильная эксплуатация двигателя, своевременная регулировка системы подачи и ввода топлива.

При проведении технического обслуживания дорожных машин следует особое внимание уделять контрольным и регулировочным работам по системе питания, зажигания и газораспределительному механизму двигателя. Эти меры обеспечивают полное сгорание топлива, снижают его расход, значительно уменьшают выброс токсичных веществ.

Мероприятия по охране поверхностных и подземных вод.

- строгое соблюдение границ территории, отведенной под строительство;
- не допускается выпуск воды со строительных площадок непосредственно на склоны без надлежащей защиты от размыва;
- ограждение строительных площадок с упорядочением отвода поверхностного стока по временной системе открытых лотков, освещением его на 50-70 % в земляных отстойниках;
- обслуживание строительной техники (заправка маслом, мойка, выполнение регламентных работ) только на специальных отведенных для этой цели местах, исключающих загрязнение окружающей среды;
- установка на строительной площадке специальных контейнеров для сбора производственных и строительных отходов для последующего вывоза их на свалку;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО				14

- установка выносных туалетов с устройством выгребов с регулярным вывозом отходов на очистные сооружения;
- для очистки загрязненными нефтепродуктами почв при случайном их разливе рекомендуется микробиологический способ;
- сбор поверхностного стока в накопители;
- асфальтирование прилегающей территории;
- сброс поверхностных сточных вод с территории осуществлять в соответствии с планом вертикальной планировки.

Мероприятия по сбору, использованию, транспортировке и размещению опасных отходов на период строительства и эксплуатации.

- сбор отходов, направляемых на захоронение и обезвреживание, осуществляется отдельно по классам опасности. Допускается ручная сортировка образующихся строительных отходов при условии соблюдения действующих санитарных норм, экологических требований и правил техники безопасности.
- для сбора, сортировки и временного хранения (складирования) отходов строительства на территории строительной площадки или в непосредственной близости от нее оборудуются специальные места хранения;
- места хранения должны иметь ограждение по периметру площадки, к ним должен быть исключен доступ посторонних лиц, не имеющих отношение к процессу обращения с отходами или контролю за указанным процессом;
- места хранения должны быть оборудованы таким образом, чтобы исключить загрязнение отходами почвы и прилегающей территории;
- размещение отходов в местах хранения должно осуществляться с соблюдением действующих экологических, санитарных, противопожарных норм и правил техники безопасности, а также способом, обеспечивающим возможность беспрепятственной погрузки каждой отдельной позиции отходов на автотранспорт для их удаления (вывоза) с территории объекта;
- запрещается закапывание в грунт или сжигание мусора и отходов;
- не допускается захламление или смешивание отходов при их сборе, временном хранении и перемещении;
- вывоз мусора с площадки должен осуществляться с постоянной периодичностью специализированным транспортом;
- не допускается при уборке строительных отходов и мусора сбрасывать их с этажей зданий и сооружений.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ-МО			15

6. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	норма по НГП Республики Марий Эл		Проектное предложение	Примеч.
			на 1 чел- ка, кв.м	всего		
1	Участок в границах планируемой территории	га			0,056	
2	Расчетная территория, в том числе:				0,056	
	- проезды, тротуары, отмостки	га			0,056	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ППТ-МО

Лист

16