

АУРУМ-ПРОЕКТ
АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКАЯ ФИРМА

Проект планировки территории

**Проект внесения изменений в проект планировки территории,
расположенной в границах:
ул. имени Героя Советского Союза Васильева, ул. имени Героя
Советского Союза Трофимова, пер. Владимира Мартьянова, ул. Ударная**

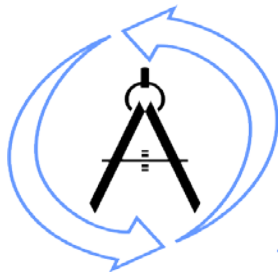
200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1

Материалы по обоснованию

ПЗ-1 - Пояснительная записка

ТОМ 1

г. Бийск, 2023 г.



АУРУМ-ПРОЕКТ
АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКАЯ ФИРМА

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0646.00-2017-2204077767-П-140 от 30 июня 2017 года

Проект планировки территории

**Проект внесения изменений в проект планировки территории,
расположенной в границах:
ул. имени Героя Советского Союза Васильева, ул. имени Героя
Советского Союза Трофимова, пер. Владимира Мартьянова, ул. Ударная**

200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1

Материалы по обоснованию

ПЗ-1 - Пояснительная записка

ТОМ 1

Генеральный директор: _____ В. А. Шестернин

Главный инженер проекта: _____ В. А. Шестернин

г. Бийск, 2023 г.

Оглавление

1. СОСТАВ ПРОЕКТА.....2

2. ВВЕДЕНИЕ.....3

3. ПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА.....3

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....3

5. ПЛАНИРОВОЧНАЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА КВАРТАЛА.....4

6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....8

7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....11

8. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА.....12

9. ПРИЛОЖЕНИЯ13

Согласовано		

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

						200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП		Шестернин				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Акжолов					П	1	13
Разработал		Трещев					ООО «АКФ Аурум-проект»		
Н.контр.		Баранов							

1. Состав проекта.

Том 1 «Основная часть проекта планировки территории»

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы
 - Основной чертёж. Градостроительное зонирование территории М 1:500;
 - Схема планировочной структуры квартала М 1:500;

Том 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории»

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы
 - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000;
 - Схема границ зон с особыми условиями использования М 1:500;
 - Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети М 1:500;
 - Схема вертикальной планировки территории М 1:500;
 - Чертёж линий и объектов инженерной инфраструктуры. Сводный план М 1:500.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1	Лист
										2
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата					

2. Введение

Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в границах: ул. имени Героя Советского Союза Васильева, ул. имени Героя Советского Союза Трофимова, пер. Владимира Мартьянова, ул. Ударная выполнен ООО "АКФ Аурум-проект" на основании:

- договора с ООО "АКФ Аурум-проект";
- **технического задания на разработку проекта планировки от 26.04.23;**
- Генерального плана городского округа – города Бийска Алтайского края.

3. Положение района в планировочной структуре города

Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах ул. Васильева, ул. Трофимова, пер. Мартьянова, ул. Ударная в г.Бийске был разработан и утвержден в 2014 году ИП Чупрынин, в 2020 году в указанный проект вносились изменения (исполнитель - ООО «Азимут-С»).

Основанием для подготовки данного проекта внесения изменений в Проект планировки и проект межевания территории является техническое задание, утвержденное отделом архитектуры и градостроительства Администрации г.Бийска от 26.04.2023 года.

Существующее использование территории

Территория в границах проектирования расположена в границах одного кадастрового квартала - 22:65:011427.

Границы земельных участков по данным единого государственного реестра недвижимости отражены на *Схеме использования территории в период подготовки проекта № 2*, включенной в материалы по обоснованию проекта.

Согласно территориальному зонированию, проектируемая территория расположена в границах 3-х территориальных зон:

- общественно-деловой зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания ОДЗ-5;
- Жилой зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 2-х до 4-х этажей включительно) ЖЗ-2;
- Жилой зоны застройки мнооэтажными жилыми домами (9 этажей и выше) ЖЗ-1.

Проект планировки территории согласно ч.2 ст.43 Градостроительного Кодекса РФ разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых (уточняемых) земельных участков, установления, изменения, отмены красных линий в случае их отсутствия.

В данном случае, Проект внесения изменений как раз направлен на решение следующих задач:

- изменение красных линий,
- определение размеров и границ земельных участков под существующими и строящимися объектами недвижимости с максимальным учетом потребностей и нормативными требованиями.

Проектируемая территория находится в центральной части г. Бийска, Алтайского края. В градостроительном отношении представляет собой селитебную территорию с малоэтажной застройкой и относительно ровным рельефом.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1	Лист
							3

1.Общая площадь на земельных участках, в которую вносятся изменения в часть проекта планировки и проекта межевания территории составляет:

- 22:65:011427:38, ул. Первомайская, дом 1/2 , 2855м2 , Под жилую застройку Многоэтажную.

- 22:65:011427:39, ул. Первомайская, дом 1/3, 2175м2 , Под жилую застройку.

2.Земельный участок с условным обозначением ЗУ15, Васильева, 2/2, перераспределение ЗУ с КН 22:65:011427:821 и земель, площадью 7289 под Магазины, рынки, будет уточняться.

Формирование территории обусловлено:

- с восточной стороны участок ограничен ул. имени Героя Советского Союза Трофимова;
- с южной стороны участок ограничен ул. имени Героя Советского Союза Васильева;
- с западной стороны участок ограничен пер. Владимира Мартьянова.
- с северной стороны участок ограничен ул. Первомайская.

Территория участка имеет прямой выход на городские улицы, связывающие участок проектирования со всей территорией города.

Участки с условными обозначениями ЗУ7 и ЗУ8 образованы путем перераспределения участка с кадастровым номером 22:65:011427:506 (земли под объектами торговли) и земель с целью исключения вкрапливания земель, чересполосицы. Так, исходный участок :506 – многоконтурный, состоит из 3-х контуров, что подпадает под понятие чересполосицы. Между контурами участка расположены земли, из которых невозможно сформировать самостоятельный участок в связи с изломанностью границ и вкрапливанием в территорию.

Участок с условным обозначением ЗУ15 образован путем перераспределения участка с кадастровым номером 22:65:011427:821 (торговля) и земель с целью исключения вкрапливания. Так, между участками ЗУ7, ЗУ8, ЗУ17 образуются земли, но формирование из них самостоятельного участка невозможно в связи с отсутствием доступа от земель общего пользования: со стороны улицы Васильева доступ перекрывается существующей кирпичной трансформаторной подстанцией, огороженной бетонным забором, со стороны улицы Трофимова ширина проезда менее минимально установленной ширины 3,5 метра, что не позволит сформировать участок для целей строительства, так как будет отсутствовать возможность проезда техники. Единственный доступ к данным землям возможно осуществить только через участок 22:65:011427:821. В связи с этим, с целью исключения вкрапливания и рационального использования предлагается перераспределение ЗУ :821 (предоставленного на праве аренды) и земель.

Участок с условным обозначением ЗУ16 образован путем перераспределения участка с кадастровым номером 22:65:011427:179 (Для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП-1)) и земель с целью исправления ошибки в местоположении границ (более половины здания трансформаторной подстанции находится за границами участка), возможности размещения объекта недвижимости.

Участок с условным обозначением ЗУ17 образован путем перераспределения участка с кадастровым номером 22:65:011427:57 (Для эксплуатации автомойки) и земель с целью приведения границ участка в соответствие с фактическим использованием и исключения вкрапливания, с целью возможности размещения объекта недвижимости.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа – города Бийска, проектируемая площадка расположена в территориальных зонах:

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1	Лист 4

Характеристика проектируемой и существующей жилой застройки в границах земельного участка 22:65:011427:38, 22:65:011427:38

Таблица 1

№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь квартир, м ²
1.	Жилой дом	8	400м ²	
2.	Жилой дом	8	400м ²	
3	ТП суц.	1	-	
4	Административное здание	1	-	
5	Административное здание	2	-	
6	Административное здание	2	-	
7	Существующий жилой дом	1	-	
Всего			800м ²	

Общественная застройка

Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания произведен в соответствии с приложением "Е" нормативов градостроительного проектирования Алтайского края на расчетную численность населения – 920 человек. Учреждения обслуживания проектируются встроено-пристроенными в общественное здание. Объекты торговли, общественного питания микрорайонного значения проектом предусмотрены на первом этаже, и существующие магазины. Нормы по обеспечению местами в дошкольных и общеобразовательных учреждениях приняты, согласно приложению к решению Думы города Бийска 31.10.2017 № 19 о местных нормативах градостроительного проектирования муниципального образования города Бийска.

РАСЧЕТ

Учреждений обслуживания микрорайонного значения

Таблица 2

№№ п/п	Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	Норма на 1 тыс. чел.	Требуется по расчету	Принято по проекту м ²	Примечания
1	2	3	4	5	6
1	Детские дошкольные учреждения, место	57	35	-	Существующий д. сад
2	Общеобразовательные школы, учащиеся	63	39	-	Существующая школа
3	Магазины продовольственных товаров, м ² торговой площади	132	81	100	Встроенные
4	Магазины непродовольственных товаров, м ² торговой площади	302	184	200	Встроенные

200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1

Лист

6

Изм. Кол. Лист № док. Подпись Дата

Изм. Кол. Лист № док. Подпись Дата

5	Предприятия общественного питания, место	20	13	200	Встроенные
6	Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	2	100	Встроенные
7	Аптека	70	43	40	Встроенная
8	Отделение, участковый пункт полиции, объект	По заданию на проектирование		60	Встроенный
9	Отделение сбербанка	операционная касса	-	150	Встроенная
	Итого			850	

Территория проектирования попадает в радиус нормативной пешеходной и транспортной доступности существующих детских садов, общеобразовательных школ и других социально-значимых объектов.

Зеленые насаждения

Расчетная площадь озеленения: $920 \times 6 = 5520 \text{ м}^2$

Площадь участков озелененной территории по проекту составляет 13336 м^2 ($21.8 \text{ м}^2/\text{чел.}$), что соответствует норме.

Организация хранения легкового транспорта

Потребность в объектах для хранения легкового автотранспорта, определена расчетом в соответствии с Приложениями И, таблица И-2, И-4 Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края исходя из прогнозного уровня автомобилизации 300 машино-мест на 1000 жителей и расчетных единиц.

Расчет стоянок для Жилой застройки (проектируемая)

Таблица 3

Наименование	Расчетная единица машино-мест на квартиру	требуется по расчету
для постоянного хранения	$K=0,8$	$269 \times 0,25$ (т. И-4) = 68
для временного хранения легковых автомобилей на территориях жилых зон	$K=0,16$	54
Итого		122

6. Инженерная инфраструктура квартала.

6.1. Водоснабжение

Существующее положение

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1	Лист
							7

7. Техничко-экономические показатели.

Баланс территории 22:65:011427:38, 22:65:011427:38

Таблица 7

№ п/п	Территория	Показатели	
		м ²	%
1	2	3	4
1	Жилая застройка	800	23,6
2	Территория коммунальных объектов	760	11,1
3	Зеленые насаждения общего пользования	1922	31,1
4	Улицы, проезды, парковки, тротуары, площадки	1548	34,2
Итого: (площадь <u>22:65:011427:38, 22:65:011427:38</u>)		5030	100,0

8. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В проекте приняты соответствующие решения по зонированию территории, размещению основных элементов планировочной структуры, транспортному и инженерному обеспечению с точки зрения повышения устойчивости функционирования квартала, жизнеобеспечения его населения в случае ЧС природного и техногенного характера.

Мероприятия по предотвращению ЧС техногенного характера.

Возможными ЧС техногенного характера являются:

- взрывы и пожары,
- аварии на инженерных сетях.

Обеспечение безопасного проживания населения достигается соблюдением нормативных разрывов для объектов потенциальной опасности (гаражи, коммунальные объекты, объекты теплоэнергетики).

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по предотвращению ЧС:

- соблюдение противопожарных нормативов и требований,
- формирование городскими службами аварийных подразделений, обеспеченных соответствующими машинами и механизмами, эффективными средствами пожаротушения.

Предотвращение образования взрыво- и пожароопасной ситуации на объектах теплоснабжения обеспечивается:

- применением герметичного производственного оборудования,
- соблюдением норм технологического режима,
- контролем состава воздушной среды и применением воздушной вентиляции.

С целью предотвращения ЧС на канализационных сооружениях необходимо проведение следующих мероприятий:

- планово-предупредительный ремонт оборудования и сетей,
- замена и модернизация морально устаревшего технологического оборудования,
- установка дополнительной запорной арматуры.

Надежность водоснабжения в целом обеспечивается проведением следующих мероприятий:

- защитой водоисточников и резервуаров чистой воды от радиационного, химического и бактериального заражения,
- усилением охраны водоочистных сооружений, котельных.

Мероприятия по предотвращению ЧС природного характера.

Из природных стихийных бедствий наиболее вероятными являются гололедные явления, сильные дожди, сильные ветра, град, гроза, подтопление ливневыми и тальными водами, землетрясения.

Защита территории от подтопления решается инженерно-техническими решениями по водоотводу с территории и гидроизоляции зданий и сооружений. Основным способом защиты от затопления вновь осваиваемых территорий является устройство поверхностного водоотвода

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

используя понижение рельефа в сторону пер. Владимира Мартьянова и ул. имени Героя Советского Союза Трофимова.

Предотвращением развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляет городское ДЭУ.

При подготовке технических заданий на проектирование зданий и сооружений необходимо назначать антисейсмические мероприятия.

Обеспечение пожарной безопасности.

Проектирование объектов на территории, в границах которой разрабатывается проект планировки, жилищного, социального и культурно-бытового обслуживания населения должно проводиться с противопожарными требованиями в соответствии с СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Необходимо предусматривать противопожарные расстояния между зданиями согласно норм. При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям. Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5-8 метров. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередач.

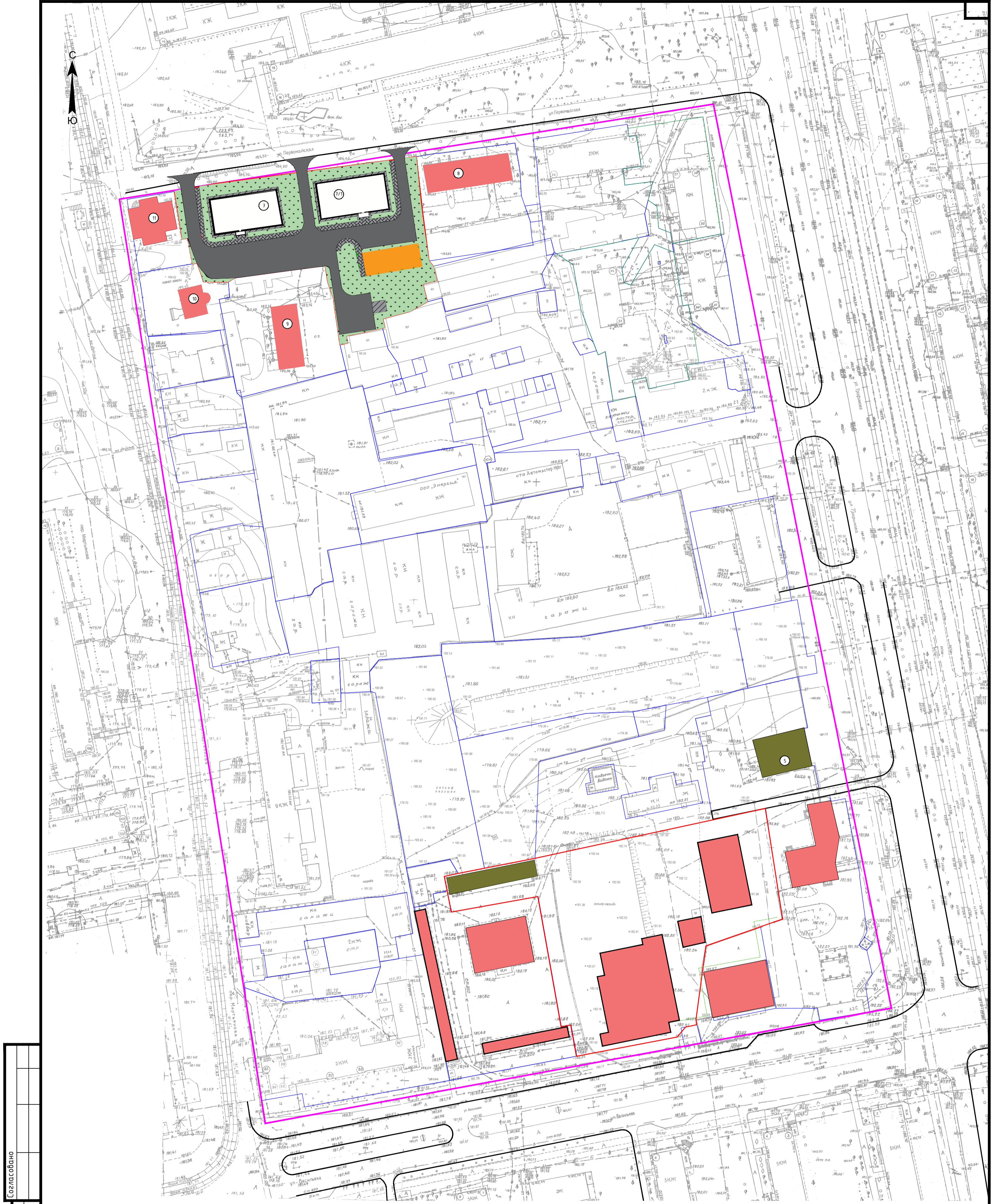
Пожарные гидранты необходимо устанавливать через 100-150 метров.

9. Приложения

Лист 1. Основной чертёж. Градостроительное зонирование территории М 1:500;

Лист 2. Схема планировочной структуры квартала М 1:500.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					200-1/08-2023-ПП-ПЗ-1	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док		Подпись



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


Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
	ГИП	Шестернин			13.06.24
	ГАП	Акжолов			13.06.24
	Разраб.	Трещев			13.06.24
	Н.контр.	Баранов			13.06.24

200-1/08-2023-ПП-1

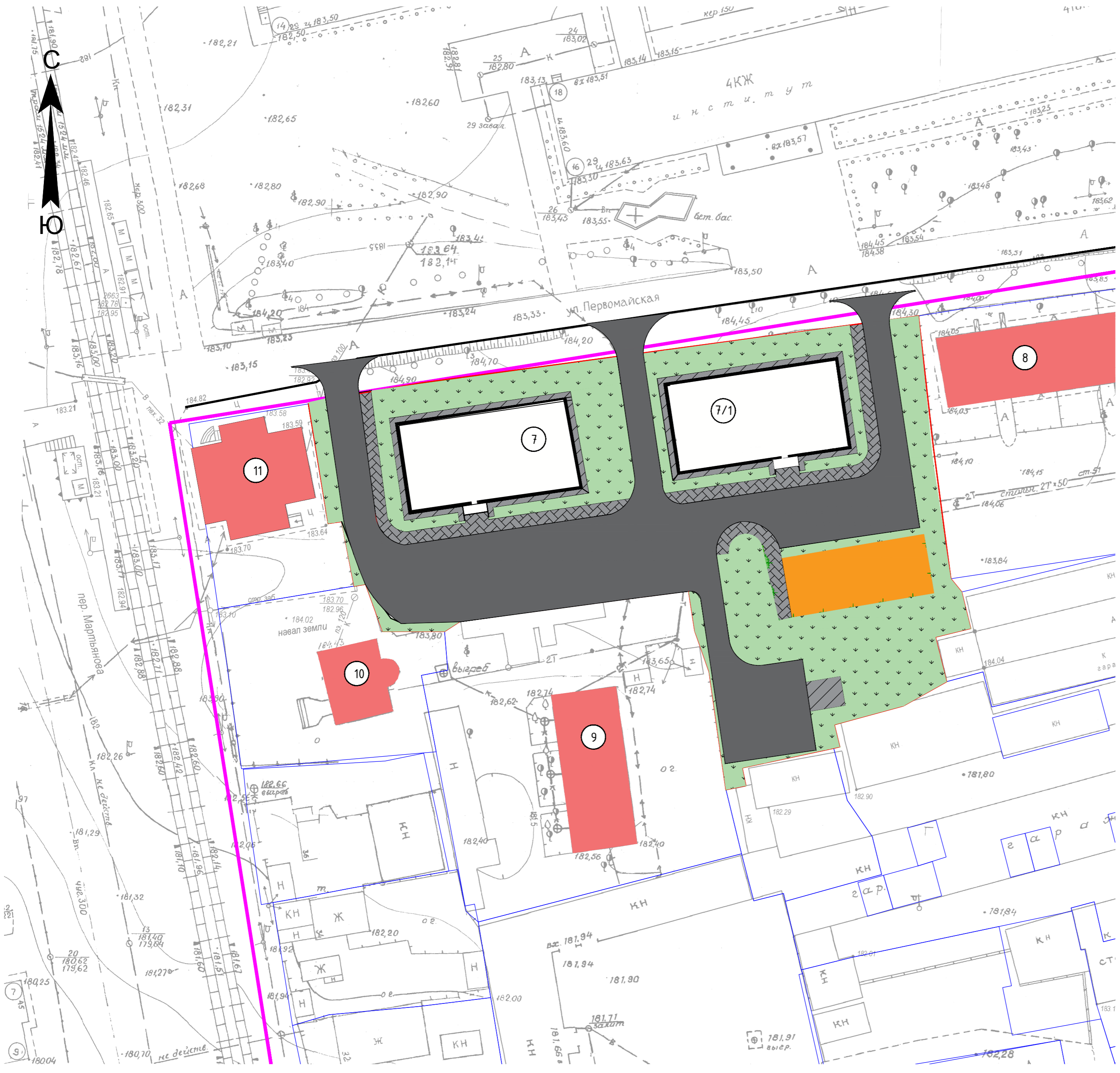
Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в границах: ул. имени Героя Советского Союза Васильева, ул. имени Героя Советского Союза Трофимова, пер. Владимира Мартынова, ул. Ударная

Проект планировки Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	2

Основной чертёж. Градостроительное зонирование территории М 1:1000



Копировал д/к
Формат: А2



Экспликация зданий и сооружений

№	Проектируемые строения	Эт.	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Площадь нежилых помещений, м ²	Кол-во квартир
7	1-но секционный жилой дом	8	400	3384		
7/1	1-но секционный жилой дом	8	400	3384		
8	Существующий жилой дом	2				
9	Существующий жилой дом	2				
10	Административное здание	2				
11	Административное здание	3				
Итого			800	6768		

Условные обозначения

- Проектируемые дома
- Объекты общественного назначения
- Существующая застройка
- Придомовые площадки
- Озеленение квартала
- Проезды
- Тротуары
- Границы земельных участков по данным ЕГРН
- Проезды
- Красные линии

№ п/п	Территория	Показатели	
		м ²	%
1	2	3	4
1	Жилая застройка	800.00	23.60
2	Территория коммунальных объектов	760.00	11.10
3	Зеленые насаждения общего пользования	1922.00	31.10
4	Улицы, проезды, парковки, тротуары, площадки	1548.00	34.20
Итого:		5030.00	100.00

Инф. № подл. Подп. и дата Взам. инв. № Составлено

					200-1/08-2023-ПП-1				
					Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в границах: ул. имени Героя Советского Союза Васильева, ул. имени Героя Советского Союза Трофимова, пер. Владимира Мартьянова, ул. Ударная				
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки Основная часть	Стадия	Лист	Листов
					13.06.24		ПП	2	
					13.06.24				
					13.06.24				
						-Схема планировочной структуры квартала М 1:500	