

**Проект планировки территории
«Размещение многоквартирных домов,
расположенных по адресу: Пермский край,
Нытвенский район, п. Новоильинский, ул. Гоголя
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9; ул. Первомайская 10; ул.
Свердлова 1; ул. Советская, 9»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Текстовая часть**

Заказчик: Администрация Новоильинского городского поселения
Нытвенского муниципального района Пермского края

Инв. № подл.						Взам. инв. №						
					02-2019		Лист					
							1					
Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

Состав проекта планировки территории и проекта межевания территории

Том 1. Основная часть проекта планировки территории

Раздел 1. Текстовая часть.

Раздел 2. Графическая часть.

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки

Раздел 1. Текстовая часть.

Раздел 2. Графическая часть

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							02-2019	Лист
										3
			Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Содержание тома

1. Проект планировки территории

1. Введение	5
1.1 Исходно-разрешительная документация	5
2. Анализ современного использования территории	5
2.1 Существующее использование территории.	5
2.2 Природно-климатические условия	10
2.3 Ограничения использования территории.	11
3. Проектные решения	12
3.1 Планировочная организация территории	12
3.2 Зонирование территории	13
3.3 Красные линии и перенесение элементов проекта на местность	17
4. Инженерное оборудование территории	21
4.1 Водоснабжение	21
4.2 Водоотведение	21
4.3 Теплоснабжение	21
4.4 Газоснабжение	22
4.5 Электроснабжение	22
5. Охрана окружающей среды	22
5.1 Охрана атмосферного воздуха	22
5.2 Охрана почв	22
6. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	22
6.1 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	22
6.2 Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	23

2. Графическая часть

Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	02-2019		Лист
								4

1. Введение

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе «Размещение многоквартирных домов, расположенных по адресу: Пермский край, Нытвенский район, п. Новоильинский, ул. Гоголя 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9; ул. Первомайская 10; ул. Свердлова 1; ул. Советская, 9» разработан на основании муниципального контракта № 38 от 18 марта 2019 года. В основу разработки приняты Правила землепользования и застройки Новоильинского городского поселения, а также Схема территориального планирования Нытвенского муниципального района.

Проект выполнен в соответствии с законом Пермского края от 14.09.2011 № 805-ПК «Закон о градостроительной деятельности в Пермском крае».

Проект планировки территории подготовлен в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- формирования земельных участков для размещения существующих многоквартирных домов;
- проведения зонирования территории;
- уточнения сведений о существующих объектах капитального строительства.

1.1 Исходно-разрешительная документация.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Схема территориального планирования Нытвенского муниципального района;
5. Правила землепользования и застройки Новоильинского городского поселения, утвержденные Решением Думы Новоильинского городского поселения Нытвенского муниципального района Пермского края от 25.06.2014 № 27 (в ред. Думы Новоильинского городского поселения Нытвенского муниципального района Пермского края от 31.10.2018 N 21);
6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89»;
7. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
8. СП 32.13330.2012. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
9. СП 31.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
10. СанПин 2.2.1/1.1200-03 Санитарно-эпидемиологические правила и нормы «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;

2. Анализ современного использования территории

2.1. Существующее использование территории.

п. Новоильинский – населенный пункт городского типа расположенный в юго - восточной части Нытвенского района Пермского края.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Новоильинского городского поселения территория проектирования отнесена к территориальной зоне: ЖС - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (4-6 эт.) и ЖМ – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.).

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет – 1,55 га.

Градостроительные регламенты для указанных территориальных зон полностью соответствуют градостроительным регламентам для соответствующих типов зон,

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
<div>2. Анализ современного использования территории</div> <div>2.1. Существующее использование территории.</div> <div>п. Новоильинский – населенный пункт городского типа расположенный в юго - восточной части Нытвенского района Пермского края.</div> <div>В соответствии с Правилами землепользования и застройки Новоильинского городского поселения территория проектирования отнесена к территориальной зоне: ЖС - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (4-6 эт.) и ЖМ – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.).</div> <div>Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет – 1,55 га.</div> <div>Градостроительные регламенты для указанных территориальных зон полностью соответствуют градостроительным регламентам для соответствующих типов зон,</div>							
						02-2019	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

действующих в составе Правил землепользования и застройки Новоильинского городского поселения.

На проектируемой территории располагаются линия ВЛ 10 кВ и 0,4 кВ, водопровод, газопровод.

Рельеф участка спокойный, с однородными однонаправленными уклонами.

Таблица 1. Сведения о существующих объектах капитального строительства в границах проектирования.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер ОКС	Назначение	Площадь ОКС (кв.м.)
1	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 1	59:26:0600515:37	Многоквартирный дом	321,5
2	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 2	59:26:0600512:37	Многоквартирный дом	321,0
3	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 3	59:26:0600515:46	Многоквартирный дом	320,9
4	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 4	59:26:0600512:38	Многоквартирный дом	326,2
5	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 5	59:26:0600515:47	Многоквартирный дом	324,4
6	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 6	59:26:0600512:39	Многоквартирный дом	322,1
7	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 7	59:26:0600515:48	Многоквартирный дом	326,0
8	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Гоголя, д 9	59:26:0600515:49	Многоквартирный дом	319,4
9	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Первомайская, д 10	59:26:0600511:110	Многоквартирный дом	491,5
10	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Свердлова, д 1	59:26:0600509:18	Многоквартирный дом	480,9
11	Пермский край, Нытвенский р-н, пгт Новоильинский, ул Советская, д 9	59:26:0600502:95	Многоквартирный дом	532,4

2.2. Природно-климатические условия

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			02-2019						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				6

Климат

Климатическая характеристика дана по данным ближайшей к району ГМС г. Перми (по табл. СНиП 23-01-99), (Таблица 1,2)

Таблица 1

Месяцы/показатель	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Сред. Темпер., C ⁰	-15,3	-13,4	-6,9	2,6	10,2	15,7	18,0	15,4	9,3	1,4	-6,3	-12,7	1,5

Таблица 2

Населенный пункт	Т воздуха наиболее холодных суток, °С	Т воздуха наиболее холодной пятидневки, °С	Абсолютный минимум Т воздуха °С	Средняя суточная амплитуда Т воздуха наиболее холодного месяца, °С	Сред. месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %	Кол-во осадков за ноябрь-март, мм	Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль	Средняя скорость ветра, м/с, за период со средней суточной Т воздуха < 8°С
Пермь	-42	-35	-47	7,1	79	192	Ю	3,3

Климат района умеренно-континентальный с холодной зимой и теплым летом.

Снежный покров лежит 172 дня. Средние величины высоты снежного покрова достигают 40-50 см.

Среднегодовое количество атмосферных осадков не превышает 500 мм, при этом, выпадение их в течение года крайне неравномерно. Большая часть осадков выпадает в теплый период года, что составляет 60-70 % годовой суммы.

Нормативная глубина промерзания для супесей и песков мелких – 2,06 м от поверхности земли.

Согласно схематическим картам районирования СНиП 23.01-99 рассматриваемый район относится: к 1В – по климатическому районированию для строительства; ко 2 (нормальной) зоне влажности.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Новоильинского городского поселения территория проектирования отнесена к территориальной зоне: ЖС - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (4-6 эт.) и ЖМ – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.).

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет – 1,55 га.

Градостроительные регламенты для указанной территориальной зоны полностью соответствуют градостроительным регламентам для соответствующих типов зон, действующих в составе Правил землепользования и застройки Новоильинского городского поселения.

На проектируемой территории располагаются линии ВЛ 10 кВ и 0,4 кВ, водопровод, газопровод.

Рельеф участка спокойный, с однородными однонаправленными уклонами.

Геолого-гидрогеологическая характеристика

Территория поселения находится на восточной окраине Русской платформы.

Рельеф поселения района равнинный с сильной расчлененностью, развита овражная сеть. Преобладающие почвы дерново-средне- и слабоподзолистые глинистые и суглинистые. На поверхности под слоем четвертичных суглинков и глин распространены позднепермские отложения белебеевской свиты казанского яруса и шешминской свиты уфимского яруса общей мощностью 415 м. Они представлены глинами, алевролитами, песчаниками, с прослоем мергелей и известняков.

						02-2019	Лист
							7
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Проектом предусмотрено внесение изменений в существующие зоны ЖМ – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.) в кадастровых кварталах: 59:26:0600515; 59:26:0600512.

Таблица 2. Площади проектируемых зон ЖС - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (4-6 эт.)

Кадастровый квартал	Площадь (кв.м.)
59:26:0600515	7480
59:26:0600512	3741

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ЖС - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (4-6 эт.).

Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами до (4-6 эт) (ЖС)

Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (4-6 эт.) выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов (микрорайонов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таблица 3. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Многokвартирные жилые дома и общежития до 6 этажей	Дворы общего пользования, площадки для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, микрорайонные (квартальные) клубы, площадки для сбора мусора
Блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми участками.	Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.). Постройки для содержания мелких животных. Сады, огороды, палисадники. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1 - 2 легковых автомобиля.
Отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1 - 3 этажа с придомовыми участками.	Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.). Постройки для содержания мелких животных. Сады, огороды, палисадники. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1 - 2 легковых автомобиля. Встроенный в жилой дом гараж на 1 - 2 легковых автомобиля.
Здания органов государственной власти и местного самоуправления	Гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта
Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные центры, библиотеки	Гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта
Офисы, отделения банков на первых этажах зданий	Гостевые автостоянки
Предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	Гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания
Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по	Гостевые автостоянки

Взам. инв. №		и местного самоуправления		автотранспорта			
		Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные центры, библиотеки		Гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта			
		Офисы, отделения банков на первых этажах зданий		Гостевые автостоянки			
		Предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения		Гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания			
Подпись и дата		Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по		Гостевые автостоянки			
Инв. № подл.						02-2019	Лист 10
		Изм.	Кодуч	Лист	№ док.		

предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.	
Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки, аптечные пункты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонт обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские	Гостевые автостоянки
Магазины продовольственные и промтоварные с торговой площадью не более 500 м ² ;	Гостевые автостоянки
Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	Гостевые автостоянки
Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	Гостевые автостоянки
Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	Гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой
Ветеринарные пункты для мелких домашних животных	Гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи для служебного транспорта, площадки для сбора мусора
Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения поселка	Гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	Площадки для сбора мусора

Таблица 4. Перечень видов условно разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Условно разрешённые виды использования:	Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
Здания и сооружения культовых учреждений	Вспомогательные сооружения для отправления культа, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
Автостоянки на отдельных земельных участках вместимостью не менее 10 машиномест	Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения

При проектировании и строительстве жилых зданий должны быть предусмотрены меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды в соответствии с действующим законодательством.

Таблица 5. Проектируемые земельные участки

№п /п	Номер участка на чертеже проекта планировки	Тип застройки	Площадь земельного участка (кв.м.)
1	:ЗУ1	Многokвартирные жилые дома и общежития до	1389

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	02-2019	Лист	
								11

5. Охрана окружающей среды

5.1. Охрана атмосферного воздуха

Состояние атмосферы рассматриваемой территории определяют автомобильные выбросы внутри жилого образования и расположенные за границей рассматриваемой территории. Автомобильные выбросы представляют собой смесь загрязняющих веществ, из которых в атмосферу в опасных для здоровья количествах могут поступать такие токсичные газы, как оксид углерода (CO), диоксид азота (NO₂), соединения свинца (Pb), сажа (C), а при очень высокой интенсивности движения – формальдегид и бензопирен. Большая часть этих выбросов остается в атмосфере, а меньшая часть откладывается в почвах, растительном покрове и может выноситься и эмигрировать в гидросеть. В виду невысокой интенсивности движения, применения улучшенного дорожного покрытия, а также качественного озеленения территории: разбивка газонов, посадка деревьев и кустарников вдоль основных улиц, состояние атмосферного воздуха заметно не ухудшается.

5.2. Охрана почв

Источником загрязнения почв проектируемой территории являются бытовые отходы, мусор, загрязнения от автотранспорта. Автомобильные дороги оказывают негативное влияние на все компоненты окружающей среды, включая почву. При эксплуатации дорог происходит постоянное загрязнение почв такими тяжелыми металлами, как свинец, цинк, медь, кадмий и некоторые другие. Из этих металлов особо выделяется своими опасными свойствами свинец. Считается, что около 20% общего количества свинца разносится с газами в виде аэрозолей, 80% - выпадает в виде твердых частиц и водорастворимых соединений на поверхности прилегающих к автодороге земель, накапливается в верхнем (до 10 см) слое почв. Для обеспечения защиты земель от загрязнения соединениями тяжелых металлов рекомендуется древесно-кустарниковые посадки лиственных пород вдоль дорог. Состав пород должен подбираться с учетом рекомендаций по озеленению автомобильных дорог.

6. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

6.1. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Рассматриваемая в проекте территория является селитебной, на которой отсутствуют промышленные предприятия. Территория не сейсмоопасна, карсты и провалы отсутствуют. Чрезвычайные ситуации могут иметь техногенный или природный характер.

Природными источниками чрезвычайных ситуаций могут стать сильный ветер, оказывающий повышенную ветровую нагрузку; ливневые осадки, приводящие к затоплению территорий; метели со снежными заносами и значительной ветровой нагрузкой; град, оказывающий ударную динамическую нагрузку; сильные морозы, приводящие к температурным деформациям ограждающих конструкций, замораживанию и разрушению коммуникаций; грозы с электрическими разрядами.

В данном проекте предусматривается существующая застройка. Техногенными источниками возможных чрезвычайных ситуаций являются: пожары, аварии на близлежащих газопроводах.

Для предупреждения пожаров проектом предусмотрены необходимые планировочные решения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>Природными источниками чрезвычайных ситуаций могут стать сильный ветер, оказывающий повышенную ветровую нагрузку; ливневые осадки, приводящие к затоплению территорий; метели со снежными заносами и значительной ветровой нагрузкой; град, оказывающий ударную динамическую нагрузку; сильные морозы, приводящие к температурным деформациям ограждающих конструкций, замораживанию и разрушению коммуникаций; грозы с электрическими разрядами.</p> <p>В данном проекте предусматривается существующая застройка. Техногенными источниками возможных чрезвычайных ситуаций являются: пожары, аварии на близлежащих газопроводах.</p> <p>Для предупреждения пожаров проектом предусмотрены необходимые планировочные решения.</p>					
						02-2019		Лист
								13
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

На планируемой территории и на смежных территориях согласно данному проекту, не предусмотрено размещение пожаровзрывоопасных объектов.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями соответствуют нормам СП и Технических регламентов. При проектировании улиц, проездов проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям. Ширина всех проездов соответствует требованиям безопасности и равна не менее 6 метрам.

6.2. Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

На обеспечение устойчивого функционирования жилого образования в условиях военного времени и мирный период направлены следующие планировочные и организационные решения:

- планировка проездов, позволяющая подъехать к домам как минимум с двух сторон для организации пожаротушения;
- наличие открытых пространств в виде зеленых насаждений;
- возможность выездов на внешнюю магистраль;
- возможность развития всех видов инженерного оборудования, в том числе, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и централизованного электроснабжения.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								02-2019	Лист
			Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			14