



Общество с ограниченной ответственностью

«ГеоВерсум»

ДОКУМЕНТАЦИЯ

по планировке территории (проект планировки территории и проект
межевания территории) общественной и жилой застройки в микрорайоне
Капельница города Железноводска Ставропольского края

ТОМ 2

Материалы по обоснованию

Раздел 4

Пояснительная записка. Текстовая часть

г. Ставрополь, 2020

ООО «ГеоВерсум»

ДОКУМЕНТАЦИЯ

по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) общественной и жилой застройки в микрорайоне Капельница города Железноводска Ставропольского края

ТОМ 2

Материалы по обоснованию

Раздел 4

Пояснительная записка. Текстовая часть

Директор



М.В. Черномуров

г. Ставрополь, 2020

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Состав документации		Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПП-1	Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:1000	
ПП-2	Чертеж планировки территории. Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	
Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Текстовая часть		
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
ПП-1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города-курорта Железноводска с отображением границ элементов планировочной структуры	
ПП-2	Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	
-	Схема границ территорий объектов культурного наследия.	Не разрабатывается
ПП-3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
ПП-4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу. М 1:1000	
ПП-5	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000	
Раздел 4. Пояснительная записка. Текстовая часть		
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. Красные линии. Границы образуемых и изменяемых земельных участков. М 1:1000	
Раздел 2. Тестовая часть		
ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		

Раздел 3. Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. Границы существующих земельных участков. Границы зон с особыми условиями использования территории. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	

Содержание текстовой части

	Наименование	Номер листа
	Раздел 4. Пояснительная записка. Текстовая часть	
1	Введение	6
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	7
	2.1 Описание природно-климатических условий, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	7
	2.2 Современное использование территории. Планировочные ограничения использования территории	9
	2.3 Обоснование размещения объектов капитального строительства с учетом зон с особыми условиями использования территории	10
	2.4 Обоснование размещения объектов капитального строительства в границах в границах ЗОУИТ «Вторая зона округа санитарной охраны г. Железноводска (зона ограничений)	12
	2.5 Информация о наличии объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий	14
3	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	14
4	Мероприятия по охране окружающей среды	16
5	Обоснование очередности планируемого развития территории	17

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) общественной и жилой застройки в микрорайоне Капельница города Железноводска Ставропольского края подготовлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Цели и задачи проекта планировки территории:

обеспечение устойчивого развития существующей территории;

выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

установление красных линий и линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

При разработке проекта планировки территории учтены положения:

Генерального плана городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края (далее – Генеральный план),

Правил землепользования и застройки городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края (далее – Правила землепользования и застройки).

Проект планировки территории предусматривает детализацию основных положений генерального плана городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края по освоению приоритетных направлений градостроительного развития.

Подготовленный проект планировки территории является основанием для последующей подготовки проектной документации для осуществления строительства, выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков. Материалы проекта планировки территории должны учитываться при разработке инвестиционных паспортов территорий и объектов, проектов застройки элементов планировочной структуры, выдаче градостроительных планов земельных участков.

В проекте планировки территории используется местная система координат, принятая для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) – МСК-26 от СК-95.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

2.1 Описание природно-климатических условий, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

Железноводск – городской округ краевого подчинения, расположенный в Ставропольском крае, город-курорт, входящий в группу курортов Кавказских Минеральных Вод.

Располагается на юге Ставропольской возвышенности, на высоте 570–650 м над уровнем моря, в естественной долине рек Джемуха и Кучук, между горами Железная и Бештау. Город Железноводск небольшой как по занимаемой территории, так и по численности населения (23,6 тыс. человек на 2010 г.). Вместе с тем, его административные границы включают в себя обширную прилегающую территорию (93 кв. км), захватывающую посёлок городского типа Иноземцево, посёлок Капельница, станцию Бештау, хутор им. Розы Люксембург. Общая численность проживающего здесь населения достигает 52,6 тыс. человек, в т.ч. проживающие в Иноземцево – 29,0 тыс. человек.

Около половины данной территории занимает естественный лес, единственный в регионе Кавминводы. Горы Железная, Развалка, Медовая,

Кабанка (Тупая), Острая, а также северный и северо-западный склоны горы Бештау располагаются в пределах административной границы Железноводска.

Климат в Железноводске приравнивается к горно-лесному. Погода здесь самая нестабильная из всех городов-курортов КМВ. Это обуславливается географическим положением Железноводска (в долине между двух гор). Нередко в течение дня случаются резкие перемены погоды от ясной к облачной.

Лето в Железноводске умеренно-жаркое, с прохладными ночами. Средняя температура летом +19^оС. Самые тёплые месяцы – июль и август, температура днём зачастую превышает +35^оС. Вторая половина лета нередко жаркая и сухая, в течение этого времени дожди идут всего несколько раз. В начале осени погода, как правило, тёплая, сухая и солнечная. С середины октября возможны первые заморозки, в этот период характерна облачность, туманы. Зимой средняя температура воздуха –4^оС (при этом возможны перепады от –20 до +10^оС). Весна обычно холоднее осени, заморозки случаются до середины апреля. Годовая норма осадков – 600 мм. Относительная влажность зимой 70–80%, летом 50–60%. Атмосферное давление пониженное (типичные значения 710-720 мм рт.ст.).

Растительность Железноводска разнообразна. Основные древесные породы парка: ясень, дуб, граб, каштан, липа, тополь, бук, бересклет, кизил. Среди кустарников несколько видов шиповника, боярышника, терн, барбарис, малина. Травянистый покров составляют растения степного, лесного и субальпийского поясов. Каталог учтенных растений этого района включает 1350 видов, среди них 125 лекарственных растений, 25 - витаминсодержащих, 150 видов, употребляемых в медицине.

В Бештаугорских лесах можно встретить изредка лису, зайца, чаще ежа, хомяка, недавно были завезены благородные олени, косули, фазаны. Из пресмыкающихся встречаются ящерицы, ужи, иногда змея-медянка на горе Железной, на склонах Бештау – серая и черная гадюки. В районе Бештау

встречаются орлы и коршуны. Леса и парки населяет множество скворцов, соек, ласточек, дроздов и масса других мелких птиц.

2.2. Современное использование территории. Планировочные ограничения использования территории.

Проектируемая территория расположена в юго-восточной части городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края в микрорайоне Капельница.

Площадь проектируемой территории составляет 34,78 га.

В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 26:31:000000:7099, 26:31:020446:16. Основные характеристики земельных участков представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Форма собственности
26:31:000000:7099	437581	Земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования	Ставропольский край, г Железноводск, п Иноземцево	Частная
26:31:020446:16	48213	Земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования	Ставропольский край, г. Железноводск, п. Иноземцево	Частная

Планировочными ограничениями использования территории являются:

расположение на проектируемой территории объектов, в отношении которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования территории (охранные зоны инженерных коммуникаций, санитарно-защитные зоны);

естественные ограничения территории, в том числе существующий рельеф, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при освоении новых территорий под размещение объектов капитального строительства.

Проектируемая территория свободна от застройки, существующие здания и сооружения в границах проектирования отсутствуют.

Размещение зданий и сооружений в границах проектирования предусмотрено с учетом вышеуказанных планировочных ограничений.

2.3. Обоснование размещения объектов капитального строительства с учетом зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии со ст. 1 ГрК РФ зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – ЗОУИТ).

В проекте планировки территории отображены границы ЗОУИТ утвержденные в установленном порядке (сведения о которых содержатся в ЕГРН) и нормативные границы, отображаемые на основании требований законодательства и нормативно-технических документов и правил.

Охранные зоны линий электропередач отображены на основании Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» согласно которому охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны

линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных

водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

Охранная зона водопровода составляет 5 м в каждую сторону (согласно минимальным отступам от зданий, установленным СП 42.13330.2016).

Санитарно-защитные зоны в границах проектирования отсутствуют.

Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы в границах проектирования отсутствуют.

Зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения в границах проектирования отсутствуют.

Зоны охраняемых объектов в границах проектирования отсутствуют в связи с отсутствием охраняемых объектов, объектов Министерства обороны РФ и других объектов в границах подготовки документации по планировке территории отсутствуют.

Придорожные полосы в границах проектирования отсутствуют.

Частично проектируемая территория расположена в границах ЗОУИТ «Вторая зона округа санитарной охраны г. Железноводска (зона ограничений)» (учетный номер в ЕГРН – 26.31.2.7).

Зоны с особыми условиями использования территории отображены в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории (ПП-3 Схема границ зон с особыми условиями использования территории).

2.4. Обоснование размещения объектов капитального строительства в границах в границах ЗОУИТ «Вторая зона округа санитарной охраны г. Железноводска (зона ограничений).

На территории второй зоны округа санитарной охраны г. Железноводска запрещается размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и

отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе: строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, производство горных и других работ, не связанных непосредственно с освоением лечебно-оздоровительной местности, а также с развитием и благоустройством курорта; строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ; размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горючесмазочных материалов; строительство транзитных автомобильных дорог; размещение коллективных стоянок автотранспорта без соответствующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод; строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации; размещение кладбищ и скотомогильников; устройство поглощающих колодцев, полей орошения, подземной фильтрации и накопителей сточных вод; складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов; массовый прогон и выпас скота (кроме пастбищ, обеспечивающих организацию кумысолечения); использование минеральных удобрений и навозных стоков, применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками, использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов; сброс сточных и дренажных вод в водные объекты (за исключением сброса очищенных вод через специальные глубоководные выпуски), а также другие виды водопользования, отрицательно влияющие на санитарное и экологическое состояние этих объектов; вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок, и другое использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов лечебно-оздоровительной местности и курорта федерального значения.

2.5. Информация о наличии объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

На проектируемой территории объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

В случае обнаружения в границах проектирования объектов культурного наследия, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Особо охраняемые природные территории на проектируемой территории отсутствуют.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов капитального строительства нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Градостроительный регламент на проектируемой территории определяется Правилами землепользования и застройки.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями

технических регламентов, национальных стандартов и правил, нормативов градостроительного проектирования, сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий, и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждой территориальной зоны к земельным участкам и объектам капитального строительства устанавливаются градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Правил землепользования и застройки проектируемая территория расположена в границах территориальных зон:

- Ж-1 – Малоэтажная индивидуальная жилая застройка;
- Ж-3 – Среднеэтажная жилая застройка;
- ОД-1 – Общественное использование объектов капитального строительства.

Проектируемые здания и сооружения, проезды, парковки, объекты благоустройства территории расположены согласно требований градостроительных регламентов, требований технических регламентов, национальных стандартов и правил, нормативов градостроительного проектирования, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Мероприятия по охране окружающей среды

Охрана окружающей среды в зоне размещения строительства должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Работы строительных машин и механизмов должны быть отрегулированы на минимально допустимый выброс выхлопных газов и шума. Выполнение работ должно вестись с соблюдением чистоты территории, а санитарно-бытовые помещения должны быть оборудованы средствами биологической очистки или сбором бытовых отходов в непроницаемую металлическую емкость с регулярной последующей ее очисткой и обезвреживанием. Территория должна предохраняться от попадания в нее горюче-смазочных материалов. Все виды отходов, образующихся в процессе строительства, собираются в закрытые металлические контейнеры на территории предприятия, производящего строительство, и вывозятся лицензированной организацией на свалку твердых бытовых отходов. При соблюдении норм и правил сбора и хранения отходов, а также своевременном удалении отходов с территории, отрицательное воздействие на окружающую среду будет минимально снижено. Все строительно-монтажные работы производятся последовательно и не совпадают по времени. В связи с этим, загрязняющие вещества, выбрасываемые в атмосферу, носят кратковременный характер и не оказывают вредного воздействия на атмосферный воздух в период строительно-монтажных работ.

При организации строительной площадки вблизи зеленых насаждений работа строительных машин и механизмов должна обеспечить сохранность существующих зеленых насаждений. Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе осуществления строительства рекомендуется выполнять следующие мероприятия:

применение электроэнергии для технологических нужд строительства, взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих,

изоляционных материалов и асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, прогрева строительных конструкций и прогрева воды;

применение герметичных емкостей для перевозки растворов, бетона и других строительных материалов;

устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих пылящих материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств).

5. Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие проектируемой территории, в том числе строительство жилых и общественных зданий и сооружений, объектов благоустройства, планируется в один этап.