



**Проект по внесению изменений в проект
планировки и проект межевания территории
земельного участка, расположенного примерно в
570 м по направлению на запад от ориентира:
ул.Нагорная 6-я, 116 г.Барнаула Алтайского края.**

Пояснительная записка

445-19-ППТи ПМТ

**Союз проектировщиков России
Общество с ограниченной ответственностью
"КОНЦЕПТ"**

**Проект по внесению изменений в проект
планировки и проект межевания территории
земельного участка, расположенного примерно в 570 м
по направлению на запад от ориентира: ул.Нагорная 6-
я, 116 г.Барнаула Алтайского края.**

Пояснительная записка

445-19-ППТ и ПМТ

Директор

С.А. Реутов

Главный инженер проекта

В.Д. Пикулев

г. Барнаул, 2019 г.

Пояснительная записка

Состав проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечание
445-19-ППТ и ПМТ	<u>Пояснительная записка</u>	
	1. Общие положения.	
	2. Современное использование территории.	
	3. Проект по внесению изменений в проект планировки. 3.1. Архитектурно-планировочная организация территории. 3.2. Организация улично-дорожной сети. 3.3. Характеристика планируемого развития территории	
	4. Инженерная инфраструктура. 4.1. Водоснабжение. 4.2. Водоотведение. 4.3. Газоснабжение. 4.4. Электроснабжение.	
445-19- ППТ и ПМТ	<u>Графические материалы</u>	
Лист - 1	Общие данные.	
Лист - 2	Схема планировки территории (основной чертеж)	М 1:1000
Лист - 3	Схема организации улично-дорожной сети.	М 1:1000
Лист - 4	Схема вертикальной планировки.	М 1:1000
Лист - 5	Схема расположения элементов благоустройства и озеленения.	М 1:1000
Лист - 6	Схема расположения инженерных сетей.	М 1:1000
Лист - 7	Схема межевых границ. Границы зон действия публичных сервитутов.	М 1:1000
Лист - 8	План границ земельных участков.	М 1:1000

					445-19-ППТ и МТ.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
ГИП		Пикулев			Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка, расположенного примерно в 570 м по направлению на запад от ориентира: ул.Нагорная 6-я, 116 г.Барнаула	Лит.	Лист	Листов
Составил		Матвеева					4	12
						ООО «Концепт» г. Барнаул		

1. Общие положения.

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка, расположенного примерно в 570 м по направлению на запад от ориентира: ул.Нагорная 6-я, 116, г. Барнаула Алтайского края выполнен на основании:

- постановления администрации г. Барнаула №53 от 21.01.2019 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка, расположенного примерно в 570 м по направлению на запад от ориентира: ул.Нагорная 6-я, 116, г. Барнаула Алтайского края»

- контрольной топографической съемки территории, выполненной ООО "Геострой" в июне 2018г.

- Письма Федеральной Сетевой Компании от 10.12.18 г. № М2/2/4465 «О строительстве газовой котельной в охранной зоне ВЛ 220 кВ »

При выполнении проекта по внесению изменений в проект планировки проанализирована и учтена следующая ранее разработанная документация:

- ранее разработанный и согласованный «Проект планировки территории земельного участка, расположенного примерно в 570м по направлению на запад от ориентира ул. Нагорная 6-я, 116 г. Барнаула Алтайского края» Ш.098-00, ООО "СтройГАЗ-Проект», 2013 г".

- ранее разработанный и согласованный генеральный план: "Жилые дома переменной этажности с предприятиями общественного назначения, инженерной, транспортной инфраструктуры земельного участка, местонахождение: Алтайский край, г.Барнаул, примерно в 570 м по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: ул. Нагорная 6-я, 116", ш.244-13, ООО «Концепт», 2014 г.

При выполнении проекта по внесению изменений в проект планировки учтены рекомендации и требования следующих нормативно-правовых документов:

					445-19-ППТ и ПМТ			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка, расположенного примерно в 570 м по направлению на запад от ориентира: ул.Нагорная 6-я, 116 г.Барнаула	Лит.	Лист	Листов
ГИП		Пикулев						
Составил		Матвеева					5	12
Н						ООО «Концепт» г. Барнаул		

- Градостроительный кодекс РФ (редакция, действующая с 1 января 2019 года);
- Земельный кодекс РФ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)
- Водный кодекс РФ (с изменениями на 27 декабря 2018 года)
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
- СанПИН 2,1,4,111002 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденные Постановлением Администрации Алтайского края от 9 апреля 2015 г. N 129

2. Современное использование территории.

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка, расположенного примерно в 570 м по направлению на запад от ориентира: ул.Нагорная 6-я, 11б, г. Барнаула Алтайского края разрабатывается для участка с кадастровым номером 22:63:050802:11.

Планируемая под застройку территория земельного участка расположена в Нагорной части Центрального района г. Барнаула и ограничена с юга, севера и северо-запада границами городских лесов, с востока – территорией водопроводных очистных сооружений ООО «Барнаульский Водоканал».

В границах земельного участка проходит спаренная ЛЭП 220 кВ, с расположением опор сети в границах участка. Материалами Генерального плана г. Барнаул, программами комплексного развития, система коммунальной инфраструктуры планируемой территории не предусмотрена.

Транспортная инфраструктура отсутствует - подъезд к земельному участку осуществляется по существующим внутрихозяйственным грунтовыми дорогам и дорогам со щебеночным покрытием, сформированным в период использования

					445-19-ППТ и ПМТ	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

территории в сельскохозяйственных целях. Объекты социально-бытовой застройки на планируемой территории и прилегающих участках отсутствуют.

Участок свободен от застройки. Восточная сторона земельного участка используется населением в целях самовольного садоводства и огородничества. На северо-восточной окраине размещена не санкционированная свалка бытового и строительного мусора.

Памятников культуры и особо охраняемых природных участков на планируемой территории не выявлено.

Планировочные ограничения, определяющие зонирование территории, представлены следующими зонами с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитная зона производственных и коммунально-складских объектов инженерных сооружений
- санитарно-защитная зона ВОС ООО «Барнаульский Водоканал».
- санитарно-защитная зона водоводов диам. 1200мм;
- охранный зона спаренной ВЛ 220кВ.

На сегодняшний день на некоторых сформированных участках, западнее рассматриваемого участка, ведется строительство жилых домов переменной этажности с предприятиями общественного назначения, инженерной, транспортной инфраструктурой и объектами социального, общественного и коммерческого назначения. Участки сформированы и поставлены на кадастровый учет в соответствии с ранее запроектированным «Проектом планировки территории земельного участка, расположенного примерно в 570м по направлению на запад от ориентира ул. Нагорная 6-я, 116 г. Барнаула Алтайского края» Ш.098-00, ООО «СтройГАЗ-Проект», 2013г.

					445-19-ППТ и ПМТ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

3. Проект по внесению изменений в проект планировки

Основная цель выполнения проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории рационально разместить, территорию газовой котельной и территорию КНС, согласно выданному заданию и с учетом всех ограничений.

В ранее разработанном «Проекте планировки территории земельного участка, расположенного примерно в 570м по направлению на запад от ориентира ул. Нагорная 6-я, 11б г. Барнаула Алтайского края» Ш.098-00, ООО «СтройГАЗ-Проект», 2013 г. не была учтена КНС. Газовая котельная была предусмотрена только для нужд детского сада и размещалась в границах охранной зоны ВЛ 220кВ, что противоречит ПУЭ 7-е издание. таблица 2.5.39.

После проработки генерального плана: "Жилые дома переменной этажности с предприятиями общественного назначения, инженерной, транспортной инфраструктурой земельного участка, местонахождение: Алтайский край, г.Барнаул, примерно в 570 м по направлению на запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: ул. Нагорная 6-я, 11б", ш.244-13, ООО «Концепт», 2014 г. появилась необходимость в увеличении мощности проектируемой газовой котельной до 15 000 кВт, для обеспечения нужд детского сада и нужд квартала. Участок для размещения газовой котельной, выделенный ранее, не позволяет разместить газовую котельную и подземные резервуары хранения дизельного топлива. Участок для размещения КНС не был выделен.

Разрабатываемый проект по внесению изменений в проект планировки и межевания учитывает письмо Федеральной Сетевой Компании от 10.12.18 г. № М2/2/4465 «О строительстве газовой котельной в охранной зоне ВЛ 220 кВ », а так же ПУЭ 7-е издание. таблица 2.5.39 и предусматривает минимальное расстояние от крайнего неотклоненного провода ВЛ до любой части взрывоопасных установок с давлением газа менее 1,2 МПа - 45 м. Так же проектом предусматривается увеличение площади участка для газовой котельной до 1121,3 м². Для КНС предусматривается выделение участка площадью - 268,2 м².

					445-19-ППТ и ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

3.1. Архитектурно-планировочная организация территории

Архитектурно-планировочная структура проектируемого участка направлена на рациональное размещение территории газовой котельной и КНС с учетом всех ограничений. В результате появилась необходимость уменьшения и переноса ранее запроектированных площадок временного размещения автомобилей.

Структура проектируемого участка представит собой архитектурно-планировочную композицию застройки коммунальными объектами, включающими в себя газовую котельную, КНС, площадки постоянного и временного размещения автомобилей, и площадку конечной остановки автотранспорта. Все вышеперечисленные объекты находятся в санитарно-защитной зоне ВОС «Барнаулский водоканал»

Проектируемая территория будет обустроена необходимым набором элементов благоустройства и озеленения. Вдоль основного внутриквартального проезда предусматривается обустройство тротуаров и пешеходных дорожек, которые будут образовывать пешеходно-рекреационную подструктуру всего района проектирования.

3.2. Организация улично-дорожной сети

Решение по организации улично-дорожной сети территории проектируется в виде непрерывной системы, на основании «Проекта планировки территории земельного участка, расположенного примерно в 570м по направлению на запад от ориентира ул. Нагорная 6-я, 11б г. Барнаула Алтайского края» Ш.098-00, ООО «СтройГАЗ-Проект», 2013 г.

Внесение изменений в улично-дорожную сеть всего квартала выполняется отдельным проектом. Проект учитывает все ограничения, изменяемую архитектурно - планировочную организацию территории, характер застройки всего квартала

					445-19-ППТ и ПМТ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

3.3 Характеристика планируемого развития территории

Таблица №1

№№ п/п	Наименование территории	Территория ед. изм - га	Территория ед. изм - %
1	2	3	4
1	Всего территория в границах участка в т.ч.:	7,6198	100
	-Санитарно-защитная зона производственных и коммунально-складских объектов инженерных сооружений	6,4248	84,3
	-Охранная зона ЛЭП 220 кВ	0,8047	10,6
	- Санитарно-защитная зона водовода d=1200	0,3903	5,1
2	Под автостоянки для постоянного и временного хранения индивидуального транспорта	0,8743	11,5
3	Под улицы, дороги, проезды	0,8964	11,8
4	Под объекты коммунального назначения в том числе:	0,1389	1,8
	-под проектируемую газовую котельную	0,1121	1,4
	-под КНС	0,0268	0,4
5	Озеленение санитарно-защитной, опасной и охранных зон	5,7102	74,9

4. Инженерная инфраструктура

4.1 Водоснабжение

Водоснабжение газовой котельной на формируемом земельном участке предусматривается от ранее запроектированных внутриквартальных сетей водопровода. На «Схеме инженерных сетей» лист 6 ППТ и ПМТ данная сеть показана условно. Сервитут, для подводящей к газовой котельной сети, данным проектом не устанавливается до внесения изменений в улично дорожную сеть квартала.

4.2 Водоотведение

Водоотведение от газовой котельной на формируемом земельном участке предусматривается в ранее запроектированные внутриквартальные сети канализации. На «Схеме инженерных сетей» лист 6 ППТ и ПМТ данная сеть показана условно. Сервитут для сети водоотведения данным проектом не устанавливается до внесения изменений в улично дорожную сеть квартала.

Проектируемая КНС устанавливается в северной части проектируемого участка на сети канализации.

4.3. Газоснабжение

Сеть газа запроектирована от существующего газопровода, проходящего по с юго-восточной границе проектируемого участка стороны. На «Схеме инженерных сетей» лист 6 ППТ и ПМТ данная сеть показана условно. Сервитут для сети газа данным проектом не устанавливается до внесения изменений в улично дорожную сеть квартала.

4.4 Электроснабжение

Электроснабжение газовой котельной на формируемом земельном участке предусматривается от ранее запроектированной трансформаторной подстанции сетью 0,4 кВ. На «Схеме инженерных сетей» лист 6 ППТ и ПМТ данная сеть показана условно. Сервитут, для подводящей к газовой котельной сети, данным проектом не устанавливается до внесения изменений в улично дорожную сеть квартала.

					445-19-ППТ и ПМТ	Лист
						11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Графический материал