РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА

ГРОЗНЕНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

4-го созыва

Р Е Ш Е Н И Е

«16» октября 2023 года г. Грозный № 213

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории объекта

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Чеченской Республики от 24 мая 2010 года № 11-рз «О местном самоуправлении в Чеченской Республике» и Уставом города Грозного, с учетом результатов публичных слушаний, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, установления границ зон планируемого размещения линейного объекта, Грозненская городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить проект планировки территории и проекта межевания территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными торговыми помещениями и подземным паркингом» согласно приложению.
2. Настоящее Решение подлежит опубликованию в газете «Столица news» и размещению на сайте Грозненской городской Думы в сети «Интернет».
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

И.о. Главы города Грозного М-А.В. Тураев

Общество с ограниченной ответственностью
ПДСФ"Агродорстрой"

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

2023-ППМ

Грозный 2023

Общество с ограниченной ответственностью
ПДСФ"Агродорстрой"

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

2023-ППМ

Главный инженер Ясаков Р.В.

Грозный 2023

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том 1.

Основная часть проекта планировки территории

1.1. Пояснительная записка

1.2. Графические материалы:

Лист 1 Чертеж планировки территории, М 1:1000

Лист 2 Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000

Том 2.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Пояснительная записка

2.2. Исходно-разрешительная документация

2.3. Графические материалы:

Лист 1 Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000

Лист 2 Схема территориального зонирования на основе правил землепользования и застройки города М 1:1000

Лист 3 Разбивочный чертеж красных линии М 1:1000

Лист 4 Схема архитектурно планировочной организации территории М 1:1000

Лист 5 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000

Лист 6 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000

Том 3.

Проект межевания территории

3.1. Пояснительная записка

3.2. Исходно-разрешительная документация

3.3. Графические материалы:

Лист 1 Чертеж межевания территории, М 1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	3
	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	4
	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	5
	ВВЕДЕНИЕ	6
1.	ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	7
2.	ПЛАНИРУЕМЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	7
2.1	Местоположение территории разработки проекта планировки	7
2.2	Современное использование территории.	7
2.3	Градостроительные регламенты	8
2.4	Архитектурно-планировочные решения планируемой территории	8
2.5	Планировочные ограничения развития территории	9
2.6	Технико-экономические показатели развития планируемой территории	9
3	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ТЕРРИТОРИИ	10
3.1	Улично-дорожная сеть	11
3.2	Общественный пассажирский транспорт и пешеходное движение	11
3.3	Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств	12
4	ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	13
4.1	Основные положения	13
4.2	Водоснабжение	14
4.3	Водоотведение	14
4.4	Теплоснабжение	15
4.5	Газификация	15
4.6	Электроснабжение	15
5	УСТАНОВЛЕНИЕ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	16
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
Лист 1	Чертеж планировки территории, М 1:1000	18
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000	19

Введение

Документация по планировке территорий (проект планировки и проект межевания участка, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР выполнена с целью размещения объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения.

В задачу проекта входит разработка предложений по функциональному зонированию, архитектурно-планировочной организации территории, транспортному обслуживанию и инженерному обеспечению территории с учетом заданных заказчиком параметров развития территории. Кроме того, даны предложения по охране окружающей среды, мероприятиям по гражданской обороне и мероприятиям по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Документация по планировке территории выполнена на актуализированной топографической основе М 1:1000 с учетом прилегающих к ней участков, выполненной в 2021 г.

1. Цели и задачи проекта планировки территории

Основная цель разработки проекта планировки территории – подготовка документации для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты жилищного строительства, обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов.

Основные задачи данного проекта:

- проведение комплексной оценки рассматриваемого участка проектом планировки территории с целью определения участков, пригодных для осуществления размещения объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения.

- на основе комплексной оценки территории и анализа существующей градостроительной ситуации, разработать архитектурно-планировочные предложения по развитию данной территории, которые бы учитывали особенности и характер прилегающей застройки, органично вписывались в существующую застройку.

2. Планируемые градостроительные мероприятия объектов капитального строительства

2.1. Местоположение планируемой территории

Проектируемая территория участка располагается в жилом районе, в центральной части Чеченской республики планировочного района города Грозного.
Участок граничит:
− на севере — с ул. Сайханова
− на юге — с ул. Дербентская;
− на западе - с ул. Новопромыслова
− на востоке — с пер. 3-й Окружной.
Строений, подлежащих сносу, на участке имеются.
По территории проектирования проходят существующие инженерные сети.

Площадь участка составляет = 1,4136 га.

2.2. Современное использование территории

Учитывая концепцию активного развития города на основе многоотраслевой градообразующей базы, проектное решение предусматривает формирование планировочной структуры, отображающей образ большого современного города с достаточно четким обоснованием точек роста в планировочной структуре, гармонической взаимосвязью местных (системных) центров с общегородским центром, установлением границ планировочных жилых районов с выявлением мест, структурно предрасположенных для развития жилых районов.

Проектируемая территория квартала располагается в жилом районе, в центральной части Чеченской республики планировочного района города Грозного.

Селитебная зона охватывает рассматриваемую территорию площадью 1,42 га и ограничена пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР.

Участок имеет треугольную форму с частично застроенной территорией.

Проектируемая территория квартала увязана транзитной транспортной связью с центром города Грозного, сообщение осуществляется автобусным парком и маршрутным такси, маршруты №7, № 111, № 35, № 14, № 1 проходящие по ул. Дербентская, а также проходящие в непосредственной близости по ул. Сайханова и по ул. Новопромысловая.

Производственная зона на проектируемом участке квартала отсутствует.

На сопредельной территории, со стороны ул. Дербентская, непосредственно с южной стороны, к проектируемому участку примыкает, небольшая по площади, Территория автовокзала с санитарно- защитной зоной 50 метров.

На расстоянии 50 метров стоянка для автотранспорта.

На рассматриваемой территории квартала в данный момент размещаются двухэтажные жилые дома и несколько вспомогательных строений, находящиеся в аварийном состоянии и подлежащие сносу.

Часть помещений зданий и строений разрушены и заброшены.

2.3. Градостроительные регламенты

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Зеленогорска, утвержденным решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 24.12.2018 № 6-27р, планируемая территория находится в зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3), зоне объектов рекреации (Р-1), зоне улично-дорожной сети города (ИТ-3).

Согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска для среднеэтажной жилой застройки минимальная площадь земельного участка установлена в 1200 кв. метров, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест зданий, сооружений - 3 метра, минимальный отступ от красной линии до линии регулирования застройки - 5 метров.

Для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) минимальная площадь земельного участка - 2400 кв. метров. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 3 метра. Минимальный отступ от красной линии до линии регулирования застройки - 5 метров.

2.4. Архитектурно-планировочные решения планируемой территории

Планировочная структура территории квартала имеет треугольную в плане форму и определяется существующей и проектной улично-дорожной сетью.

Основными композиционными направлениями приняты:

- магистральная улица общегородского значения:
  транспортно-пешеходная – переулок 3-й Окружной;
- улицы и дороги местного значения:
  улицы в жилой застройке - улица Дербентская, Улица Сайханова, ул. Новопромысловая,
- внутриквартальные проезды.

Планируемое новое строительство соответствует нормам и правилам застройки городских и сельских поселений, а также региональным нормативам градостроительного проектирования.

2.5. Планировочные ограничения развития территории

К планировочным ограничениям, действующим на территории проекта планировки относятся:

– красные линии;
– линии отступа от красных линий;
– охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
– минимально-допустимое расстояние:

- от сети электроснабжения до зданий и сооружений – 0,6 м;
- от хозяйственно-бытовой сети канализации до зданий и сооружений (самотечные – 3 м; напорная – 5 м);
- от сети водопровода до зданий и сооружений – 5 м;
- от теплосети до зданий и сооружений – 5 м;
- от кабеля связи до зданий и сооружений – 0,6 м.

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки не установлено.

В проекте межевания были установлены границы действия публичных сервитутов в целях беспрепятственного доступа на земельные участки для обслуживания инженерных сетей и сооружений.

2.6. Технико-экономические показатели развития планируемой территории

Технико-экономические показатели развития систем социально-культурного и коммунально-бытового назначения, транспортного обслуживания и

инженерно-технического обеспечения планируемой территории представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Территория	Единицы измерения	Существующее положение	Проектное решение	
		Кол-во	На уч-ке	Вне уч-ка
Территория в красных линиях	га	---	1,42	
Территория жилой застройки	га	---	0,65	
Объекты коммерческого назначения	га	---	0,74	--
Территория для линейных сооружений	га	---	--	--
Дороги, проезды, парковки, тротуары	га	---	0,80	--
Зеленые насаждения	га	---	0,15	---

3. Транспортная инфраструктура планировочной территории

3.1. Улично-дорожная сеть.

Существующее положение

Проектируемая территория квартала располагается в жилом районе, в центральной части Чеченской республики планировочного района города Грозного.

Селитебная зона охватывает рассматриваемую территорию площадью 1,42 га и ограничена пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР. Участок имеет треугольную форму с частично застроенной территорией.

Проектируемая территория квартала увязана транзитной транспортной связью с центром города Грозного, сообщение осуществляется автобусным парком и маршрутным такси, маршруты №7, № 111, № 35, № 14, № 1
проходящие по ул. Дербентская, а также проходящие в непосредственной близости по ул. Сайханова и по ул. Новопромысловая.

Проезды.

В проекте планировки предусмотрено развитие сети внутриквартальных проездов, по которым будут осуществляться связи внутри, а также строительство проездов в соответствии с требованиями Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В соответствии Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен: с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей). Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Ширина проезжей части проездов принята 6,0 м, вдоль проездов предусмотрены тротуары шириной 1,5-3 м.

Организация движения.

По всем улицам и проездам на территории проекта планировки предусмотрено двустороннее движение транспорта.

Организация светофорного регулирования

Для безопасности движения пешеходов через проезжие части предусмотрены пешеходные переходы, обозначенные разметкой. Пешеходные переходы также планируются на перекрёстках со светофорным регулированием, а также в местах пересечения проезжих частей улиц направлениями с интенсивным пешеходным движением.

3.2 Общественный пассажирский транспорт и пешеходное движение

Существующее положение

Движение общественного транспорта по рассматриваемой территории осуществляется автобусным парком и маршрутным такси, маршруты №7, № 111, № 35, № 14, № 1

проходящие по ул. Дербентская, а также проходящие в непосредственной близости по ул. Сайханова и по ул. Новопромысловая..

По рассматриваемой территории проходит большинство маршрутов общественного транспорта, обслуживающих город Зеленогорск.

Планируемая территория полностью находится в зоне пешеходной доступности от остановок общественного транспорта, составляющей 500 м.

Проектные предложения

Пешеходное движение.

Пешеходное движение по территории будет осуществляться по пешеходным тротуарам вдоль проезжих частей улиц и проездов. Ширина тротуаров вдоль магистральных улиц составляет 3,0 м, вдоль проездов внутри кварталов – 1,5 м. Тротуары вдоль улиц отделены от проезжих частей разделительными полосами шириной 4 – 10 м.

3.3 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств

Существующее положение

Хранение автотранспорта жителей микрорайонов осуществляется на придомовых территориях, автостоянках вдоль проездов.

Обеспеченность местами для хранения автотранспорта не превышает 20 % от необходимого количества.

Проектные предложения

В таблице 3 приведены результаты расчета необходимого числа мест для хранения автотранспорта в двух вариантах: в соответствии с СП 42.13330.2016 .

Результаты расчёта необходимого числа машино-мест для хранения автотранспорта жителей

Таблица 3.

Численность населения, тыс. человек	Необходимое число машино-мест	Места для временного хранения автотранспорта по проекту
1368	1095 кв.м	1250 кв.м

Необходимое число мест для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей планируемой застройки рассчитано в соответствии с

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» исходя из уровня автомобилизации на расчётный срок 410 автомобилей на 1 тысячу жителей.

Места для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей планируемой застройки расположены в границах соответствующих микрорайонов. Для хранения автотранспорта маломобильных групп населения предусмотрено 5 % от общего числа машино-мест.

На планируемой территории расположены объекты обслуживания, создающие потребность в местах для хранения автотранспорта.

Для объектов обслуживания, существующих на территории проекта планировки, парковочные места предусмотрены на их участках. Так как объекты обслуживания, расположенные на территориях микрорайонов, рассчитаны на обслуживание населения территории проекта планировки и находятся в зоне пешеходной доступности для большей части населения планируемой территории, места для длительного хранения автотранспорта работников данных объектов необходимо предусматривать на их территориях.

4. Инженерно-техническое обеспечение территории проектирования

1.1. Основные положения

Техническим заданием предусматривается проведение анализа современного состояния инженерной инфраструктуры, головных инженерных источников и разработка схем инженерного обеспечения и инженерной подготовки планируемой территории.

Рассматриваемая в проекте планировки территория микрорайона № «22» расположена в черте города Зеленогорска Красноярского края Российской Федерации, в его западном районе. Территория микрорайона № «22» застроена многоквартирными жилыми домами и объектами социального, культурного и бытового назначения, имеют сложившуюся и сформированную инженерную инфраструктуру

Площадь территории ориентировочно составляет 1,42 Га (уточняется проектом). Участок ограничен улицами Сайханова, Дербентская, пер 3-й Окружной.

Разработка схем инженерного обеспечения выполнена с учетом ранее разработанной документации:

– Схема планировочной организации земельного участка;

Базовыми нормативными документами для инженерно-экологического обоснования являются следующие нормативные документы:

– СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

– СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

– СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

– СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

– СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

– СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;

– СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы»;

– Методики расчета потребности тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий и сооружений;

– РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;

– Свод правил по проектированию и строительству СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» (одобрен и рекомендован к применению постановлением Госстроя РФ от 26 ноября 2003 г. № 194);

– ВСН 60-89 «Устройство связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования»;

– ВСН 116-93 «Инструкция по проектированию линейно-кабельных сооружений связи»;

– Топографическая основа масштаба 1:500 с планом существующих инженерных коммуникаций в границах районов проектирования.

1.2. Водоснабжение

Существующее положение

Централизованное водоснабжение рассматриваемого в проекте планировки микрорайона осуществляется из водозаборного

Для улучшения качества воды производится ее фторирование, углевание, насыщение кислородом на градирно-аэраторе, а также хлорирование и аммонирование.

Местоположение сетей водоснабжения проектируемых зданий подлежит уточнению при разработке рабочих проектов.

1.3. Водоотведение хозяйственно-бытовое

Территория квартала в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами обеспечивается центральной канализацией.

Хозяйственно-бытовые стоки от сооружений собираются уличной коллекторной сетью. Сброс осуществляется в существующий коллектор.

Водоотведение на территории проектируемого квартала обеспечивается сетями хозяйственно-бытовой канализации и ливневой канализации, расположенными на территории квартала.

1.4. Теплоснабжение

Существующие индивидуальные жилые дома и жилые дома блокированного типа обеспечиваются централизованной системой теплоснабжения.

1.5. Газификация

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны соответствовать Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

В соответствии таблицей 14 пункта 7.23 СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативное расстояние от подземных газопроводов низкого давления - 2 метра, среднего давления - 4 метра с каждой стороны до фундаментов зданий и сооружений.

1.6. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Для технологического присоединения к существующим распределительным сетям электроснабжения данных микрорайонов необходимо получить технические условия на технологическое подключение. Далее разработать рабочий проект и согласовать его со всеми заинтересованными инстанциями.

2. Установление красных линий

Основной задачей разработки проекта планировки территории является

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры территории;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление и обоснование границ земельных участков.

Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки в границах планировочного образования, т.е. в границах участка, рассматриваемого проектом планировки, и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность образования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня. Графические материалы выполнены в системе координат МСК-20, в программе AutoCad.

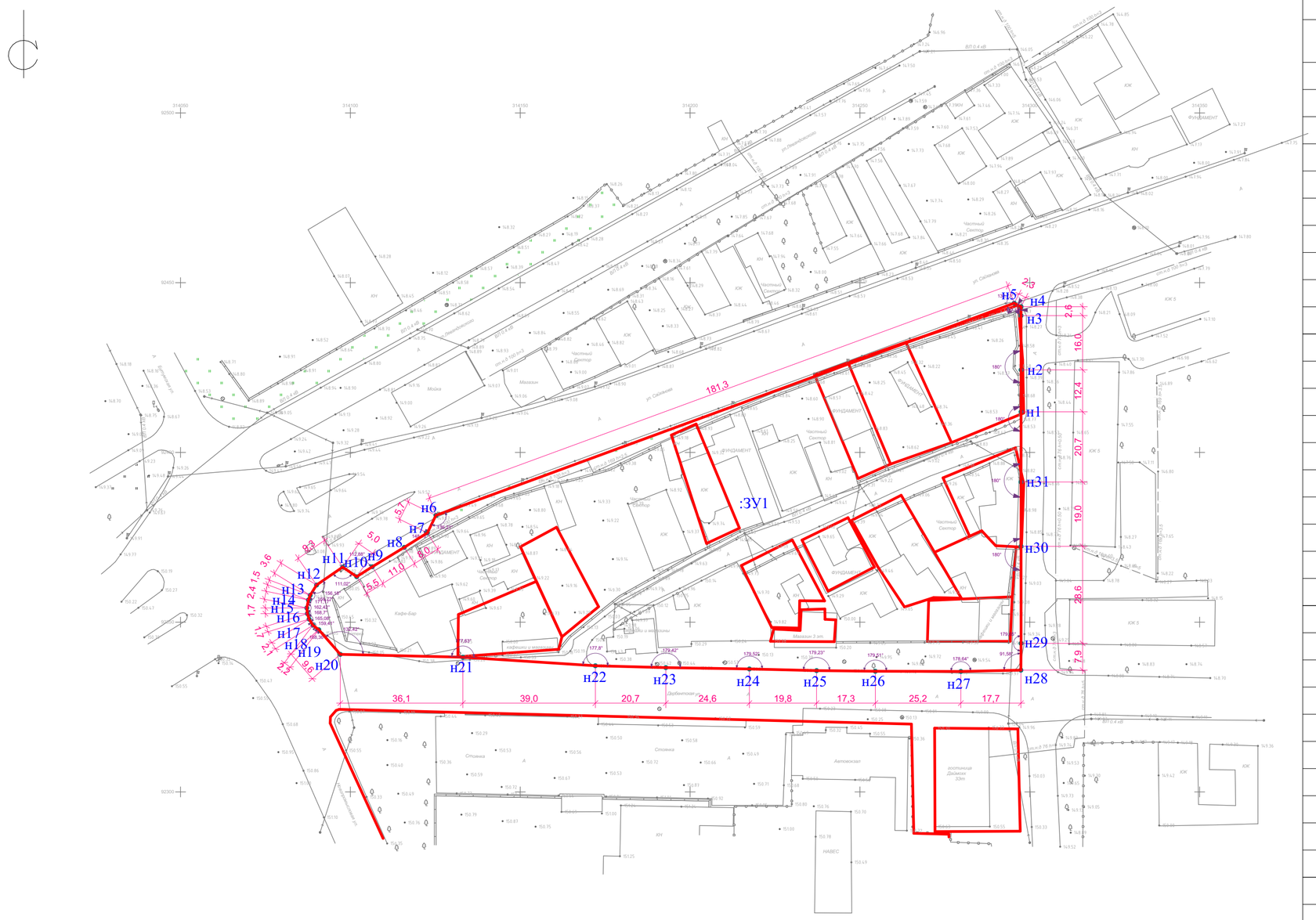
Координаты поворотных точек проектируемых красных линий представлены в таблице 5.

Координаты поворотных точек проектируемых красных линий

Таблица 5.

Площадь земельного участка	*14136м²*	
Обозначение характерных точек границы	**Координаты, м**	
	X	**Y**

1	2	3
н1	*92411,97*	*314297,42*
н2	*92424,32*	*314297,42*
н3	*92440,30*	*314297,42*
н4	*92442,93*	*314297,42*
н5	*92443,96*	*314295,41*
н6	*92381,46*	*314125,18*
н7	*92376,31*	*314122,66*
н8	*92372,04*	*314115,85*
н9	*92366,33*	*314106,44*
н10	*92363,39*	*314101,85*
н11	*92366,22*	*314097,73*
н12	*92360,94*	*314090,03*
н13	*92357,92*	*314088,16*
н14	*92356,53*	*314087,64*
н15	*92354,19*	*314087,16*
н16	*92352,52*	*314087,33*
н17	*92350,90*	*314087,83*
н18	*92349,09*	*314088,97*
н19	*92347,78*	*314090,69*
н20	*92340,52*	*314097,03*
н21	*92339,68*	*314133,10*
н22	*92337,16*	*314172,11*
н23	*92336,61*	*314192,85*
н24	*92336,22*	*314217,45*
н25	*92335,73*	*314237,23*
н26	*92335,54*	*314254,52*
н27	*92335,48*	*314279,69*
н28	*92335,86*	*314297,37*
н29	*92343,76*	*314297,42*
н30	*92372,34*	*314297,42*
н31	*92391,29*	*314297,42*



Координаты угловых точек границы участка

Площадь земельного участка -14136м²

№	X	Y
н1	92411,97	314297,42
н2	92424,32	314297,42
н3	92440,30	314297,42
н4	92442,93	314297,42
н5	92443,96	314295,41
н6	92381,46	314125,18
н7	92376,31	314122,66
н8	92372,04	314115,85
н9	92366,33	314106,44
н10	92363,39	314101,85
н11	92366,22	314097,73
н12	92360,94	314090,03
н13	92357,92	314088,16
н14	92356,53	314087,64
н15	92354,19	314087,16
н16	92352,52	314087,33
н17	92350,90	314087,83
н18	92349,09	314088,97
н19	92347,78	314090,69
н20	92340,52	314097,03
н21	92339,68	314133,10
н22	92337,16	314172,11
н23	92336,61	314192,85
н24	92336,22	314217,45
н25	92335,73	314237,23
н26	92335,54	314254,52
н27	92335,48	314279,69
н28	92335,86	314297,37
н29	92343,76	314297,42
н30	92372,34	314297,42
н31	92391,29	314297,42

Условные обозначения

- Красная линия застройки
- Граница земельного участка, находящемся на кадастровом учете

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разраб.		Алиев С.			

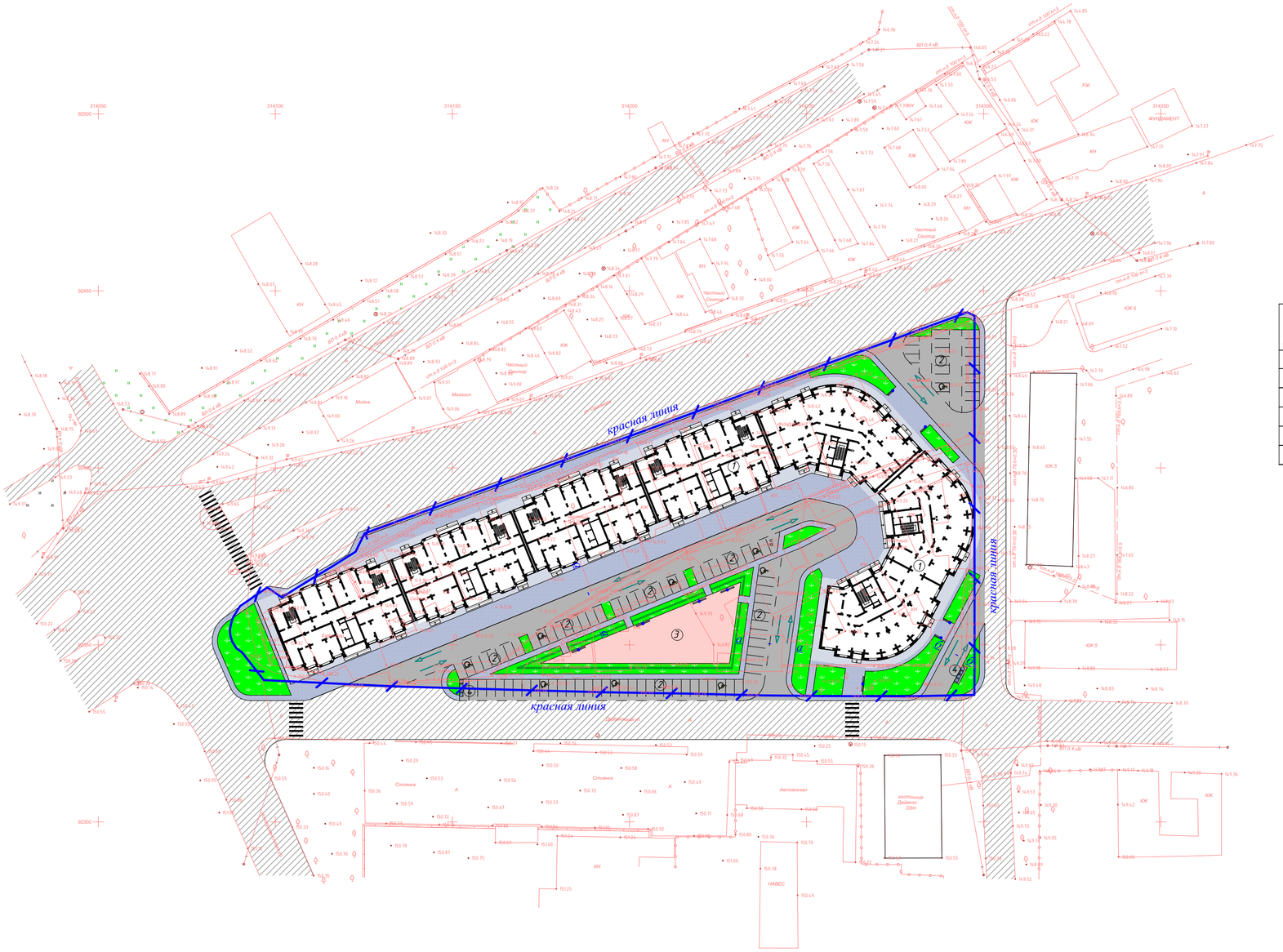
2023-ПП

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Стадия	Лист	Листов
ПП	2	

Разбивочный чертеж красных линий
М1:1000

ПДСФ "Агродорстрой"



Ситуационный план

Участок строительства

Экспликация зданий и сооружений

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площ. застр. м²	Примеч
1	Жилой дом		6512	проектир.
2	Стоянка автомашин		885,0	проектир.
3	Детская площадка		612,0	проектир.
4	Мусоросборная площадка		16	проектир.

Условные обозначения

- Проектируемый жилой дом
- Существующие здания и сооружения
- Граница участка застройки (красная линия)
- Проектируемые дороги и проезды
- Существующие дороги
- Пещеходные дорожки и тротуары
- Отмостки
- Зеленые насаждения
- Парковочные места для МГН

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата	2023-ПП		
						Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика		
						Проект планировки участка	Стадия: ПП	Лист: 1 / Листов:
Разраб.		Алиев С.				Схема архитектурно планировочной организации территории М1:1000	ПДСФ "Агродорстрой"	

Общество с ограниченной ответственностью
ПДСФ"Агродорстрой"

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Том 2

2023-ППМ

Грозный 2023

Общество с ограниченной ответственностью
ПДСФ"Агродорстрой"

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Том 2

2023-ППМ

Главный инженер Ясаков Р.В.

Грозный 2023

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том 1.

Основная часть проекта планировки территории

1.1.	Пояснительная записка
1.2.	Графические материалы:
Лист 1	Чертеж планировки территории, М 1:1000
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000

Том 2.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1.	Пояснительная записка
2.2.	Исходно-разрешительная документация
2.3.	Графические материалы:
Лист 1	Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000
Лист 2	Схема территориального зонирования на основе правил землепользования и застройки города М 1:1000
Лист 3	Разбивочный чертеж красных линии М 1:1000
Лист 4	Схема архитектурно планировочной организации территории М 1:1000
Лист 5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000
Лист 6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000

Том 3.

Проект межевания территории

3.1.	Пояснительная записка
3.2.	Исходно-разрешительная документация
3.3.	Графические материалы:
Лист 1	Чертеж межевания территории, М 1:1000

Пояснительная записка

					2023-ПП.ПЗ.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Алиев С.				ПП	3	
						ПДСФ "Агродорстрой"		

СОДЕРЖАНИЕ

1	Справка главного инженера проекта	5
2	Общие положения	6
3	Цели и задачи разработки проекта планировки.	7
4	Эколого-градостроительная и природно-климатическая характеристика территории.	8
5	Современное состояние и планировочная структура квартала. Характеристика планируемого участка	8
6	Планировочное решение	12
7	Параметры застройки территории	13-14
8	Инженерная подготовка территории, вертикальная планировка и организация поверхностного водоотвода.	15
9	Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	16
10	Основные решения по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.	21
11	Организация транспорта и улично-дорожной сети.	21
12	Благоустройство и озеленение.	22
13	Инженерно-техническое обеспечение территории.	22
14	Конструктивные мероприятия в связи со строительством на подрабатываемой территории.	23
15	Графическая часть	25

1. СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

Настоящая проектная документация «Проект планировки и проект межевания территории участка, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР» выполнена в соответствии с действующими нормами и правилами (в т.ч. по взрыво–пожарной безопасности при эксплуатации зданий и сооружений).

2. Общие положения

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории квартала, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР выполнена с целью размещения объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения.

Основные задачи данного проекта:

- проведение комплексной оценки рассматриваемого участка проектом планировки территории с целью определения участков, пригодных для осуществления размещения объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения.
- на основе комплексной оценки территории и анализа существующей градостроительной ситуации, разработать архитектурно-планировочные предложения по развитию данной территории, которые бы учитывали особенности и характер прилегающей застройки, органично вписывались в существующую застройку.
- формирование земельных участков для капитального строительства с выделением участков ЗУ (Площадь участка ЗУ1=14136 м2), для строительства объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения.
- определение параметров планируемого перспективного развития территории.

Технические решения, принятые в проекте планировки соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Настоящие положения о размещении объектов капитального строительства квартала, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР подготовлены в соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса РФ в качестве утверждаемой текстовой части материалов в составе проекта планировки квартала. Положения о размещении объектов капитального строительства включают в себя: цели и задачи размещения объектов капитального строительства и установления границ участков планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения; перечень мероприятий, связанный с размещением объектов капитального строительства.

В положениях проекта планировки содержатся:

- характеристика планируемого развития территории;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры; установление границ незастроенных земельных участков;
- установление красных линий;
  установление параметров развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
- перспективные градостроительные мероприятия по реализации проекта планировки, включая предложения по перечню объектов градостроительной деятельности, требующие разработки первоочередной градостроительной документации.

Проект планировки является долгосрочной программой развития многоквартирной жилой застройки квартала, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР, основой для разработки градорегулирующих документов.

Данный проект планировки разработан на основании Генерального плана муниципального образования «города Грозный», ЧР, утвержденного решением Грозненской Администрации "Об утверждении Генерального плана городского округа муниципального образования "города Грозный", Правил землепользования и застройки города Грозный, Технического задания на разработку проекта планировки и проекта межевания квартала, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР.
в целях установления границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки и установления границ участков планируемого размещения объектов коммерческого назначения, Постановления Администрации города Грозный. «О подготовке документации по планировке территории участка, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР».

3. Цели и задачи разработки проекта планировки.

Подготовка документации по планировке участка, ограниченного пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР» осуществляется в целях обеспечения устойчивого и комплексного развития данной территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, применения градостроительных регламентов с целью совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории города Грозного, при которых в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки используются более эффективно, а также с целью размещения объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения на месте старой, аварийной, жилой застройки барачного типа части квартала, подлежащей сносу в Байсангуровском районе города Грозного.

Предложения проекта планировки направлены на развитие положений территориального планирования Генерального плана города Грозный и вносятся по инициативе граждан, поддержанной органами местного самоуправления,
для определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, а также защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечение пожарной безопасности.

4. Эколого-градостроительная и природно-климатическая характеристика территории.

Территория города Грозного относится к IIВ климатической зоне, к зоне умеренно-континентального климата с продолжительным летом, наличием засух, температурных инверсий и резким переходом от зимнего сезона к летнему. В весенне-летний период возможны суховеи.

- температура воздуха холодного периода – минус 3,1°С, (абсолютный минимум - 32°С);
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 88-90%;
- снежный покров не постоянен и обычно не превышает 23см;
- нормативная глубина промерзания грунтов составляет -1,0м;
- среднемесячная температура воздуха самого тёплого месяца года +23,9°С (максимум температуры воздуха +41°С);
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее тёплого месяца – 66%;
- продолжительность безморозного периода – 7-9 месяцев;
- общее количество осадков – 429 мм в год;
- преобладающее направление ветров – восточное и северо-восточное;
- самые тёплые месяцы - июль и август, холодные – январь и февраль.

Город Грозный –расположен в центральной части Чеченской Республики в восточной части Алханчуртовской долины, ограниченной с севера Терским, с юга Сунженским хребтом. Оба хребта направлены с запада на восток. Водораздельная линия Терского хребта, достигающая здесь максимальных отметок до 500 м., проходит в 10 км севернее города, а восточные отроги Сунженского хребта, расположенные в 4-6 км южнее города, до-стигают абсолютных отметок 250-400 м.

Географические координаты города – 47о42’43’’ северной широты и 40о12’30’’ восточной долготы.

Через Грозный проходят автомобильные дороги федерального значения:

- Р217 «Кавказ» — автомобильная дорога федерального значения, общая протяженность которой составляет 1118 км. Является частью европейских маршрутов Е50 и Е119. Трасса проходит по территории следующих регионов России: Ставропольский край, Краснодарский край, Чечня, Дагестан, Ингушетия, Кабардино-Балкария, Северная Осетия. Конец маршрута — государственная граница с Азербайджаном. Дорожное покрытие — асфальт.
- Р215 — трасса федерального значения, общая протяженность которой — 470 км. Является часть европейского маршрута Е119 и азиатской сети АН8. Автомобильная дорога берет свое начало в Астрахани и проходит через Артезиан, Кочубей, Красные Баррикады, Тарумовку. Финальная точка маршрута — Махачкала. Дорожное покрытие трассы Р-215 — грунт и асфальт.
- Е50 — европейский маршрут, который проходит по территории России, Украины, Франции, Чехии, Германии, Словакии. Общая протяженность автомобильной дороги — 6 000 км. Начало автодороги — Брест, конец — Махачкала.

Рельеф территории проектирования квартала переменный, с общим уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 148,30 до 150,00

5. Современное состояние и планировочная структура квартала. Характеристика планируемого участка.

Учитывая концепцию активного развития города на основе многоотраслевой градообразующей базы, проектное решение предусматривает формирование планировочной структуры, отображающей образ большого современного города с достаточно четким обоснованием точек роста в планировочной структуре, гармонической взаимосвязью местных (системных) центров с общегородским центром, установлением границ планировочных жилых районов с выявлением мест, структурно предрасположенных для развития жилых районов.

Проектируемая территория квартала располагается в жилом районе, в центральной части Чеченской республики планировочного района города Грозного.

Селитебная зона охватывает рассматриваемую территорию площадью 1,42 га и ограничена пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова в городе Грозный ЧР.

Участок имеет треугольную форму с частично застроенной территорией.

Проектируемая территория квартала увязана транзитной транспортной связью с центром города Грозного, сообщение осуществляется автобусным парком и маршрутным такси, маршруты №7, № 111, № 35, № 14, № 1 проходящие по ул. Дербентская, а также проходящие в непосредственной близости по ул. Сайханова и по ул. Новопромысловая.

Производственная зона на проектируемом участке квартала отсутствует.

На сопредельной территории, со стороны ул. Дербентская, непосредственно с южной стороны, к проектируемому участку примыкает, небольшая по площади, Территория автовокзала с санитарно- защитной зоной 50 метров.

На расстоянии 50 метров стоянка для автотранспорта.

На рассматриваемой территории квартала в данный момент размещаются двухэтажные жилые дома и несколько вспомогательных строений, находящиеся в аварийном состоянии и подлежащие сносу. Часть помещений зданий и строений разрушены и заброшены.

Зоны с особыми условиями использования.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» и СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» устанавливаются следующие ограничения на использование проектируемой территории:

- со стороны ул. Дербентская территория проектируемого квартала граничит с зоной особого использования – санитарно-защитной зоной 50 метров от автовокзала
- специальные (охранные) зоны (зоны инженерных коммуникаций сооружений) отсутствуют
- зона охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют.

В результате комплексной оценки рассматриваемой в проекте застройки

территории сделаны следующие выводы:

- благоприятной и удобной для строительства объектов малоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения является площадка, ограниченная пер. 3-й Окружной, ул. Дербентская, ул. Сайханова.

Проектируемая территория квартала относится к категории земель – «земли населенных пунктов» и располагается в жилом Байсангуровском районе юго-восточного планировочного района города Грозного. Территория участка ограничена с севера – ул. Сайханова, с запада – ул. Новопромыслова, с юга – ул. Дербентская, с востока –пер. 3-й Окружной.

Проектируемый участок расположен в зоне жилой застройки первого типа Ж -4 (Зона многоэтажной жилой застройки).

Согласно СП 11-105-97[12], часть II, приложение И участок изысканий относится к типу II-А2 потенциально подтопляемая в результате экстремальных природных ситуаций (в много-водные годы и при катастрофических паводках).

В соответствии с техническим заданием для расчета сейсмичности в качестве исходной необходимо использовать карту ОСР-2015-А. Сейсмичность территории, на которой расположен объект изысканий по карте ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018 составляет 8 баллов по ближайшему населенному пункту г. Грозный внесенному в СП.14.13330.2018.

По данным визуального обследования каких-либо неблагоприятных физико-геологических явлений (т.к. карстовые воронки, суффозия и т.д.) не обнаружено.

Согласно табл. 5.1 раздела 5 СП 11-105-97[13] Часть II исследуемая территория отнесена к VI категории устойчивости относительно интенсивности образования карстовых провалов, провалообразование исключается из-за отсутствия растворяемых горных пород.

На территорий возможно размещение любых элементов жилого района, а также жилых зданий до 20-ти этажей включительно.

Участок имеет почти треугольную форму с существующей застройкой одноэтажными жилыми домами барачного типа под снос и прилегающей по ул. Сайханова застройкой индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, а также прилегающей застройкой из двух, трехэтажных жилых домов и магазинов по ул. Дербентская.

Территория проектируемого участка в рассматриваемых условных границах проектирования составляет – 1,42 га.

Для анализа сложившейся ситуации в составе проекта разработан опорный план. Данный чертеж выполнен на основании генерального плана муниципального образования и топографической съемки в М 1:1000, натурных обследований.

На опорном плане показаны:

- существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности;
- границы землевладений и землепользования;
- уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей;
- транспортные сооружения;
- сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры.

Плотность населения на существующих участках.

Селитебной зоне свойственны качества непрерывного территориального развития, обусловленного не только ростом численности населения, но и непрерывным увеличением нормы жилищной обеспеченности, возрастанием уровня комфорта, что обуславливает необходимость установления территориального резерва.

Проведя анализ и расчёты согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - принят тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта - массовый (эконом – класс) k = n+1 = на каждую комнату в квартире +1 чел. То есть, в однокомнатной квартире принимаем проживание 2-х человек,
в двухкомнатной квартире принимаем проживание 3-х человек,
в трехкомнатной квартире принимаем проживание 4-х человек, где расчетная доля таких квартир в общем объеме жилищного строительства составляет 50%.
Остальная часть принята по формуле социального жилья k = n, то есть, в однокомнатной квартире принимаем проживание 1-го человека,
в двухкомнатной квартире принимаем проживание 2-х человек, в трехкомнатной квартире принимаем проживание 3-х человек.

Существующие строения одно и двухэтажных жилых домов барачного типа по ул. Сайханова подлежат сносу.

Взамен данных жилых домов на свободной площади, вне санитарно-защитной зоны, запроектирован 756 квартирный жилой дом на 1368 человек.

Индивидуальных жилых домов коттеджного типа, блокированных жилых домов на одну семью в проектируемом квартале не предусматривается.

На текущий момент очередность по устройству в образовательные учреждения бывшего квартала отсутствует.

На близлежащей территории от проектируемого участка располагается средняя общеобразовательная школа №13 по ул. Дечки Кярт. Кроме того, неподалеку расположен садик №43 по 2-й пер. М-Я. С.Калаева.

6. Планировочное решение.

Основные решения по развитию территории приняты с учетом применения Градостроительного кодекса РФ и согласно Правил землепользования и застройки города Грозный в территориальной зоне Ж-4 с основными видами разрешенного использования территории.

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом существующей транспортной обстановки и конфигурации участка.
Подготовка проекта осуществляется на основании Технического Задания на проектирование, градостроительных требований.
Планировочная структура территории квартала имеет треугольную в плане форму и определяется существующей и проектной улично-дорожной сетью.

Основными композиционными направлениями приняты:

- магистральная улица общегородского значения:
  транспортно-пешеходная – переулок 3-й Окружной;
- улицы и дороги местного значения:

улицы в жилой застройке - улица Дербентская, Улица Сайханова, ул. Новопромысловая,

- внутриквартальные проезды.

Согласно Правил землепользования и застройки города Грозный проектируемый участок расположен в жилой зоне первого типа Ж-4 (Зона индивидуальной жилой застройки).

Все проектируемые здания и сооружения размещены с отступом от красных линий. Не допускается размещение вспомогательных строений со стороны улиц.

Планировочными элементами улиц в пределах их красных линий являются: проезжая часть; тротуары; разделительные, технические и защитные полосы озеленения; площадки для временной остановки средств индивидуального транспорта и автомобилей с потребительскими грузами.

В пределах красных линий все элементы улиц предоставляются для общественного пользования.

Селитебная зона охватывает рассматриваемую территори, в границах проектируемого участка – 1,42 га.

На проектируемой территории квартала располагаются следующие здания, строения и сооружения. Существующие строения одно и двухэтажных жилых домов барачного типа по ул. Сайханова подлежат сносу в 2017-2020 гг.

Взамен данных жилых домов на свободной площади, вне санитарно-защитной зоны, запроектирован 756 квартирный жилой дом на 1368 человек.

На территории предусматривается строительство стоянок для легкового автотранспорта на 100 автомашин с устройством на сопредельной территории зеленой зоны с размещением в нем площадок отдыха взрослых, площадок для игр детей, спортивных и хозяйственных площадок. Для удобного использования сквера запроектированы продольные и сквозные тротуары и устраивается осевая центральная аллея с газонами и цветниками. Крометого на внутридомовом пространстве, для удобства жителей жилых домов квартала запроектированы две гостевых автостоянки на 100 автомобилей.

Для создания благоприятного внутреннего домового пространства и тихой зеленой зоны для жилых домов, проектом предусматривается необходимое строительство универсального магазина вдоль всего транзитного магистрального направления общегородского значения – улице Дербентского и улице Сайханова, по которому осуществляется интенсивное движение городского легкового и грузового автомобильного транспорта, включая общественный.

Подъезд к магазину осуществляется со стороны улица Дербентская, улица Сайханова, ул. Новопромысловая,

Согласно проведённым расчётам на основании СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на участке проектируемого квартала будет проживать – 1368 человек

7. Параметры застройки территории.

Таблица 1

Территория	Единицы измерения	Существующее положение	Проектное решение	
		Кол-во	На уч-ке	Вне уч-ка
Территория в красных линиях	га	---	1,42	
Территория жилой застройки	га	---	0,65	
Объекты коммерческого назначения	га	---	0,74	--
Территория для линейных сооружений	га	---	--	--
Дороги, проезды, парковки, тротуары	га	---	0,80	--
Зеленые насаждения	га	---	0,15	---

Характеристика жилой застройки.

Для расчета показателей плотности застройки и др. принимается расчетная площадь территории участка (в красных линиях) – 1,42 га

Таблица 2

Наименование	Единицы измерения	Существующее положение	Проектное решение
		Кол-во	Кол-во
Население			
Расчетное население	чел.	-	1368
Плотность населения	чел/га	-	963*
Жилой фонд			
Площадь жилого фонда участка	м2	-	14136
Плотность жилого фонда квартала	м2/га		6512,26
Коэффициент плотности застройки		--	0,46

*- из расчета непосредственно территории размещения жилых строений (жилой площади) квартала -0,65 га.

Расчет элементов благоустройства.

Таблица 4

Наименование площадок	Население, человек	Удельные размеры площадок м2/чел	Требуется по расчету, м2	Существующее положение, м2
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1368	0,7	957,6	612,0
Площадки для отдыха взрослого населения	- // -	0,1	136,8	20,4
Площадки для занятий физической культурой	- // -	2,0	2736	0,0
Гостевые автостоянки	- // -	0,8	1094,4	1250
Хозяйственные площадки	- // -	0,3	210	23,0

8. Инженерная подготовка территории, вертикальная планировка и организация поверхностного водоотвода.

Вертикальной планировкой решается вопрос создания оптимально нормативных условий для проезжей части дорог, улица Дербентская, улица Сайханова, ул. Новопромысловая, внутриквартальных проездов, тротуаров, исключения подтопления зданий и сооружений на проектируемой территории квартала.

Анализ планируемой территории позволяет установить, что естественная поверхность имеет неоднородный рельеф. Перепад высот на проектируемой территории составляет от 0.5 до 2 метров. Учитывая требования нормативных документов, результаты анализа природных условий рассматриваемого участка проектирования и архитектурно-планировочных решений, принятых при разработке проекта планировки, предусматриваются следующие комплексные мероприятия по инженерной подготовке:

- вертикальная планировка и водоотведение с застраиваемой территории,
- понижение уровня грунтовых вод,
- мероприятия по борьбе с просадочностью грунтов.

Схема вертикальной планировки осуществлена методом красных точек, нанесенных на геодезическую подоснову с показанными на ней проездами, зданиями и площадками. При составлении схемы вертикальной

планировки определены отметки существующего рельефа и проектные отметки в точках пересечения осей дорог и в местах резкого изменения рельефа, заложены проектные продольные уклоны. Продольные уклоны по улицам приняты в нормативных пределах. Проектируемая планировка

территории предполагает отвод стоков атмосферных и талых вод по асфальтобетонному покрытию по существующему рельефу в пониженные места в северо-западном направлении.

Проектируемая территория имеет благоприятные условия для строительства объектов многоэтажной жилой застройки и объектов коммерческого назначения в городе Грозный.

План организации рельефа (вертикальная планировка) разработан на топографической основе.

Топографическая съемка выполнена ООО «Строй-инжиниринг»

На схеме показаны чёрные (натуральные) и красные (проектные) отметки в точках перелома уклонов по осям проезжих частей улиц.

Планировочные отметки назначены с учётом минимальных нарушений естественного рельефа и с учётом отметок твёрдых покрытий существующих дорог. Поперечные профили улиц двухскатные с поперечными уклонами проезжей части 0,020.

Тротуары устраиваются с поперечными уклонами от 0,015 до 0,02 промилей.

Мероприятия по борьбе с просадочностью грунтов основания.

Явление просадочности грунтов заключается в уменьшении прочности пород при увлажнении и доуплотнении, которое сопровождается необратимым изменением их структуры. Неравномерные просадки пород обуславливают неравномерную осадку сооружений, то есть образования в зданиях трещин и других деформаций, вплоть до разрушения сооружений.

При проектировании зданий и сооружений для строительства на просадочных грунтах следует учитывать:

- в грунтовых условиях I типа по просадочности – просадки грунтов от внешней нагрузки и собственного веса грунта;
- в грунтовых условиях II типа по просадочности – деформации земной поверхности, возникающие вследствие просадки грунтов от внешней нагрузки, от собственного веса грунта, а также горизонтальные деформации земной поверхности.

Проектирование зданий и сооружений для строительства на просадочных грунтах при возможности их замачивания следует осуществлять с применением одного из принципов защиты:

а) устранение просадочных свойств грунтов в пределах просадочной толщи уплотнением их или закреплением;

б) прорези просадочной толщи свайными фундаментами с передачей всей нагрузки и сил отрицательного трения проседающего грунта на постилающие непросадочные грунты;

в) комплекса мероприятий, включающего частичное устранение просадочности грунтов основания и защиту слоя просадочных грунтов с неустранённой просадочностью от возможного замачивания, и конструктивные меры защиты, повышающие несущую способность зданий при деформационных воздействиях, вызванных замачиванием грунтов.

Мероприятия по охране окружающей среды.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности.
Необходимо проведение обязательного контроля радиационной обстановки и радоноопасности территории при отводе земельных участков для нового строительства.

Мероприятия по охране объектов культурного наследия.

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

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

Инженерно-технические мероприятия Гражданской обороны – это комплекс мероприятий, проводимых в целях защиты населения, повышения устойчивости работы объектов экономики в военное время, предотвращения или снижения возможных разрушений и потерь населения в результате применения современных средств поражения, создания условий для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ в очагах поражения, в районах аварий, катастроф и стихийных бедствий.
К общим требованиям относятся: обеспечение защиты населения от современных средств поражения, а также последствий аварий, катастроф и стихийных бедствий; повышение пожарной безопасности на объектах; организация резервного снабжения электроэнергией, газом, водой; защита объектов водоснабжения от средств заражения, подготовка к проведению светомаскировки объектов и другие.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций – комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.
При разработке раздела учтены требования:
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СНиП 2.01-51-90 – Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны;
- Федерального закона от 21.12.94г. №68-ФЗ (ред. от 02.05.2015г.) «О защите населения и территорий от ЧС природного и техногенного характера».

Чрезвычайные ситуации природного характера.

Источниками чрезвычайных ситуаций природного характера на территории проектирования могут быть природные явления или процессы.
На данной территории наблюдаются ветры любых направлений, однако

расположение основных центров действия атмосферы определяет преобладание переноса воздушных масс в широтном направлении.
По многолетним данным для годового хода повторяемости ветров города характерно преобладание, ветров северо-восточной группы румбов.
Летом погода обычно тихая, ясная, очень тёплая.
Осенью, особенно в первой её половине, погода тёплая и ясная, а во второй половине характер погоды меняется на зимний.
Метеоусловия при определённых условиях представляют опасность для жизни и здоровья населения, могут нанести ущерб зданиям, инженерным сетям, поэтому необходимо предусматривать технические мероприятия, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений:

- Ливневые дожди. Затопление территории и подтопление фундаментов

предотвращается сплошным водонепроницаемым асфальтовым покрытием и планировкой территории со сбором воды в пониженные места, приёмных колодцев дождевой канализации на проектируемой территории квартала нет;

- Ветровые нагрузки. Прочность и устойчивость конструктивных элементов соответствуют требованиям СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» с учётом ветровых нагрузок;
- Снегопады. Прочность покрытий рассчитана на восприятие нагрузок, превышающих снеговые нагрузки, установленные в СП 20.13330.2011;
- Грозовые разряды. Здания и сооружения должны обеспечиваться системой молниезащиты в соответствии с требованиями РД 34.21.122-87.

Все эти мероприятия должны быть предусмотрены на дальнейших стадиях реализации проекта.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера.

Источниками чрезвычайных ситуаций техногенного характера на территории проектирования могут быть аварии на сетях инженерной инфраструктуры.
Безаварийная работа сетей теплоснабжения при их использовании является важным фактором жизнеобеспечения населения. Возникновения аварийных ситуаций на сетях инженерной инфраструктуры может вызвать опасные последствия. В зимний период размораживание тепловых сетей приведёт к большому объёму восстановительных работ.
Прорыв магистральных сетей водоснабжения влечёт за собой размыв и подвижку грунта, что является чрезвычайно опасным для сооружений рассматриваемой территории.
Для отвода хозяйственно-бытовых сточных вод на территории предусмотрена система хозяйственно-бытовой канализации. Существующая сеть не противоречит требованиям норм проектирования ИТМ ГО и потенциальной опасности для населения не представляет.

Мероприятия по гражданской обороне.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны – это комплекс мероприятий, проводимых в целях защиты населения, повышения устойчивости работы объектов экономики в военное время, предотвращения или снижения возможных разрушений и потерь населения в результате применения современных средств поражения, создания условий для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ в очагах поражения в районах аварий, катастроф и стихийных бедствий.

К общим требованиям относятся: обеспечение защиты населения от современных средств поражения, а также последствий аварий, катастроф и стихийных бедствий; повышение пожарной безопасности на объектах; организация резервного снабжения электроэнергией, газом, водой; защита объектов водоснабжения от средств заражения, подготовка к проведению светомаскировки объектов и другие.

Оповещение.

Эффективность защиты жителей и работающих проектируемой территории, в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывопожароопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения посетителей и работающих о грозящей опасности:

- оповещение с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;

Оповещение с помощью стационарных установок;

- оповещение с помощью сирен.

В жилых домах, общественных зданиях следует предусмотреть установку цифровых мини АТС, позволяющих иметь в любом помещении объекта цифровую телефонную связь, Интернет, кабельное телевидение и другие услуги цифровой связи.

В общественных зданиях необходимо предусмотреть возможность вывода радиотрансляций на внутреннюю громкоговорящую сеть для обеспечения трансляции сигналов оповещения ГО ЧС.

Светомаскировочные мероприятия.

Световая маскировка согласно СНиП 2.01.53-84 предусмотрена в двух режимах: частичного и полного затемнения. Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения. При введении частичного затемнения освещение территорий должно отключаться от источников питания и электрических сетей. При этом должна быть исключена возможность их местного включения. Одновременно следует снижение уровней наружного освещения улиц и дорог. Снижение освещения улиц и дорог с нормируемыми величинами средней яркости 0,2 кд/м2 или средней освещённости 2 лк и ниже, пешеходных тротуаров

и аллей, автостоянок и внутренних хозяйственных и пожарных проездов в режиме частичного затемнения предусматривать не следует.
В режиме полного затемнения всё наружное освещение должно быть выключено.
В местах неотложных производственных, аварийно-спасательных работ, а так же на опасных участках путей эвакуации людей к ПРУ и у входов в них следует предусматривать маскировочное стационарное или автономное освещение с помощью переносных осветительных фонарей. В режиме полного затемнения все оконные проёмы закрываются светонепроницаемыми шторами или заклеиваются светонепроницаемыми материалами. Эти мероприятия выполняют владельцы помещений.

Эвакомероприятия.

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» при организации и ведении спасательных работ.
Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы с учётом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.
На участке в соответствии с расчётом предусмотрены места для временной парковки автомобилей.

Развитая транспортная сеть и удобные внутриквартальные подъезды автомобильного транспорта к зданиям способствуют своевременному и планомерному проведению эвакомероприятий в «особый период».
По своему объёмно-планировочному решению здания должны отвечать требованиям норм проектирования ИТМ ГО иметь удобный подъезд для автомобильного транспорта.

Инженерная инфраструктура.

Анализ устойчивости и возможного состояния после применения противником оружия массового поражения существующих систем энерго-, водо-, газо-, и теплоснабжения показывает, что вероятнее всего, эти системы свои функции в полном объёме выполнять не смогут, поскольку все их основные элементы (головные сооружения) не имеют достаточной защиты от воздействия ударной волны, обладают излишней централизацией и расположены в пределах зон возможных сильных радиоактивных заражений.
Необходимая устойчивость их работы в экстремальных условиях военного времени может быть достигнута путём многократного дублирования источников, развитой сетью магистралей и кольцеванием сетей в отдельных градостроительных образованиях, устройством «связок» между магистралями и системы отключающих и переключающих устройств.
Все эти мероприятия в городских сетях предусматриваются, однако не гарантируют полной надёжности работы систем в военное время. В интересах повышения их устойчивого функционирования целесообразно создание в мирное время автономных и резервных источников.

Принятые в проекте решения по инженерной инфраструктуре в пределах проектируемого участка соответствуют требованиям норм инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и способствуют безаварийной работе всех систем, хотя и не гарантируют надёжность их работы при воздействии ударной волны ядерного или иного взрыва на головные сооружения этих систем в экстремальных условиях военного времени.
Полное выполнение всех решений проекта, с учётом рекомендаций и предложений, изложенных в этом разделе проекта, позволят повысить устойчивость функционирования объектов экономики и жизнедеятельности трудоспособного населения данной территории в экстремальных условиях военного времени.

Мероприятия по пожарной безопасности.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики. Их важность предопределяется большими размерами ущёрба, который могут принести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения. Для проведения мероприятий в мирное время должны быть подготовлены, должным образом обучены, соответственно экипированы и подготовлены к работе в экстремальных условиях аварийно-спасательные бригады.

Для предупреждения чрезвычайных обстоятельств, связанных с пожаром, снижение их тяжести и ликвидации их последствий на последующих стадиях проектирования нужно предусмотреть технические организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчётов и пожарной техники.
Хранение неприкосновенного пожарного запаса воды учитывается объёмами резервуаров чистой воды, предусмотренных на узле водопроводных сооружений.

Наружное пожаротушение предусматривается из хозпитьевого противопожарного объединённого водопровода через пожарные гидранты.
На территории проектирования участка пожарные проезды предусмотрены с двух продольных сторон – к зданиям высотой не более 18 метров. Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям ниже 18 метров или при двухсторонней ориентации квартир и помещений.

Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 6 метров. В общую ширину противопожарного проезда, совмещённого с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, допускается предусматривать полосы шириной 6м, пригодные для проезда пожарных машин с учётом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт.
Тупиковых проездов на территории квартала нет.

Анализ так называемых «жёлтых линий» - максимально возможных границ завалов от зданий при их разрушениях показывает, что в проектируемой застройке образуются локальные зоны завалов. Беспрепятственное проведение аварийно-восстановительных работ возможно по свободным от завалам участкам.

Пролегающие вдоль границы территории улицы остаются свободными от завалов, что будет способствовать беспрепятственному вводу спасательных формирований на рассматриваемую территорию.

10. Основные решения по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.

Для обеспечения условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения на главных входах в жилые здания и проектируемые объекты коммерческого назначения предусматривается устройство пандуса; также, перед строениями, в местах сопряжения тротуаров с проезжей частью, предусмотрены пониженные бордюры с пандусами, имеющими уклон 5%.

11. Организация транспорта и улично-дорожной сети. Улично-дорожная сеть.

Улично-дорожная сеть обеспечивает связь отдельных планировочных элементов проекта планировки между собой, проезды и подходы ко всем земельным участкам, зданиям и сооружениям, а также транспортные связи территории проектируемого участка с прилегающими территориями города Грозный.

Проектируемая территория участка располагается в жилом районе

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть - система улиц в жилой застройке (основных и второстепенных) шириной в красных линиях 17.8, 14 и 12,8 метров, а также устройство соединительных проездов с ул. Сайханова до ул. Дербентская.

Основными композиционными направлениями приняты:

- магистральная улица общегородского значения:

транспортно-пешеходная – ул. Сайханова;

- улицы и дороги местного значения:

улицы в жилой застройке - улица Дербентская, ул. Новопромысловая, Переулок 3-й Окружной

- внутриквартальные проезды.

Внутри участка предусматривается устройство основных, шириной 6.0 метров проездов к многоэтажным жилым домам.

Для движения пешеходов в поперечные профили улиц включены тротуары шириной 1,5, 2,5 и 5 метров.

Радиусы закруглений на перекрестках и пересечениях составляют 5,6, 9 метров, что соответствует нормам СП 242.13330.2011.

Гаражи, парковочные места.

На проектируемой территории перед жилыми строениями планируется организация парковочных мест (разъездных карманов) для временного хранения легкового автотранспорта – гостевые автостоянки на 100 автомобилей.

Количество необходимых парковочных мест для постоянного хранения автомобилей определяется из уровня автомобилизации по г. Грозный – 137 легкового автомобиля на 1000 жителей.

12. Благоустройство и озеленение.

Благоустройство территории квартала предусматривает устройство или реконструкцию дорожного полотна проезжей части улиц, установку уличного освещения, декоративного ограждения территории, устройство новых тротуаров для пешеходов, установку урн для мусора, размещение площадки для мусорных контейнеров.

Для отдыха населения проектируемого квартала многоэтажной жилой застройки и населения предусматривается устройство зоны отдыха. Часть территории участка, не занятая застройкой и покрытием, озеленяется устройством газона.

Покрытие проезжей части и пешеходной зоны выполняется из асфальтобетона и асфальта, а также тротуарной плитки.

Планируется освещение территории в темное время суток.

Перед проектируемыми объектами устраиваются благоустроенные площадки с газонами, розариями, скамейками для отдыха и с посадкой декоративных низкорослых деревьев и кустарников, с мощением цветной тротуарной плиткой.

13. Инженерно-техническое обеспечение территории.

На проектируемой территории участка расположены следующие инженерные сети:

по ул. Сайханова, проложены сети водопровода, канализации, газопровод низкого давления, сети электроснабжения.

По пер. 3-й Окружной проложены и пересекают его сети водопровода, канализации, сети теплоснабжения газопровод низкого давления, сети электроснабжения.

По ул. Дербентского проложены сети водопровода, канализации, газопровод низкого давления, сети электроснабжения.

На территории квартала инженерно-технических сооружений нет.

К проектируемым объектам капитального строительства предусматривается подвод сетей водоснабжения и канализации, сетей электроснабжения, газоснабжения, связи.

14. Конструктивные мероприятия в связи со строительством на подрабатываемой территории.

Проектом предусматриваются конструктивные мероприятия, уменьшающие чувствительность зданий к вертикальным и горизонтальным деформациям земной поверхности, а именно:

- при строительстве жилого дома применяются секционный тип здания, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга капитальными стенами без проемов.
- разрезка здания универсального магазина на отсеки,
- устройство монолитной фундаментной ленты;
- устройство связей-распорок между фундаментами;
- устройство шва скольжения по бетонной подготовке.
- увеличенная глубина опирания перемычек на стены здания;
- устройство монолитных железобетонных поясов (цокольного, стеновых);
- усиленное анкерение плит перекрытия и покрытия между собой и со стенами;

16. Графическая часть

Перечень чертежей графической части

№ п/п	Марка листа	Наименование	Инв. №	Лист
1	ЗАКАЗ № 2023-ПП.ПЗ.	Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000		ПП-6

Условные обозначения

- Дороги и проезды с асфальтобетонным покрытием
- Здания и строения под снос
- Территория автовокзала
- Территория гостиницы Даймохк
- Зеленые насаждения

Система координат -МСК-20
Систева высот -Балтийская

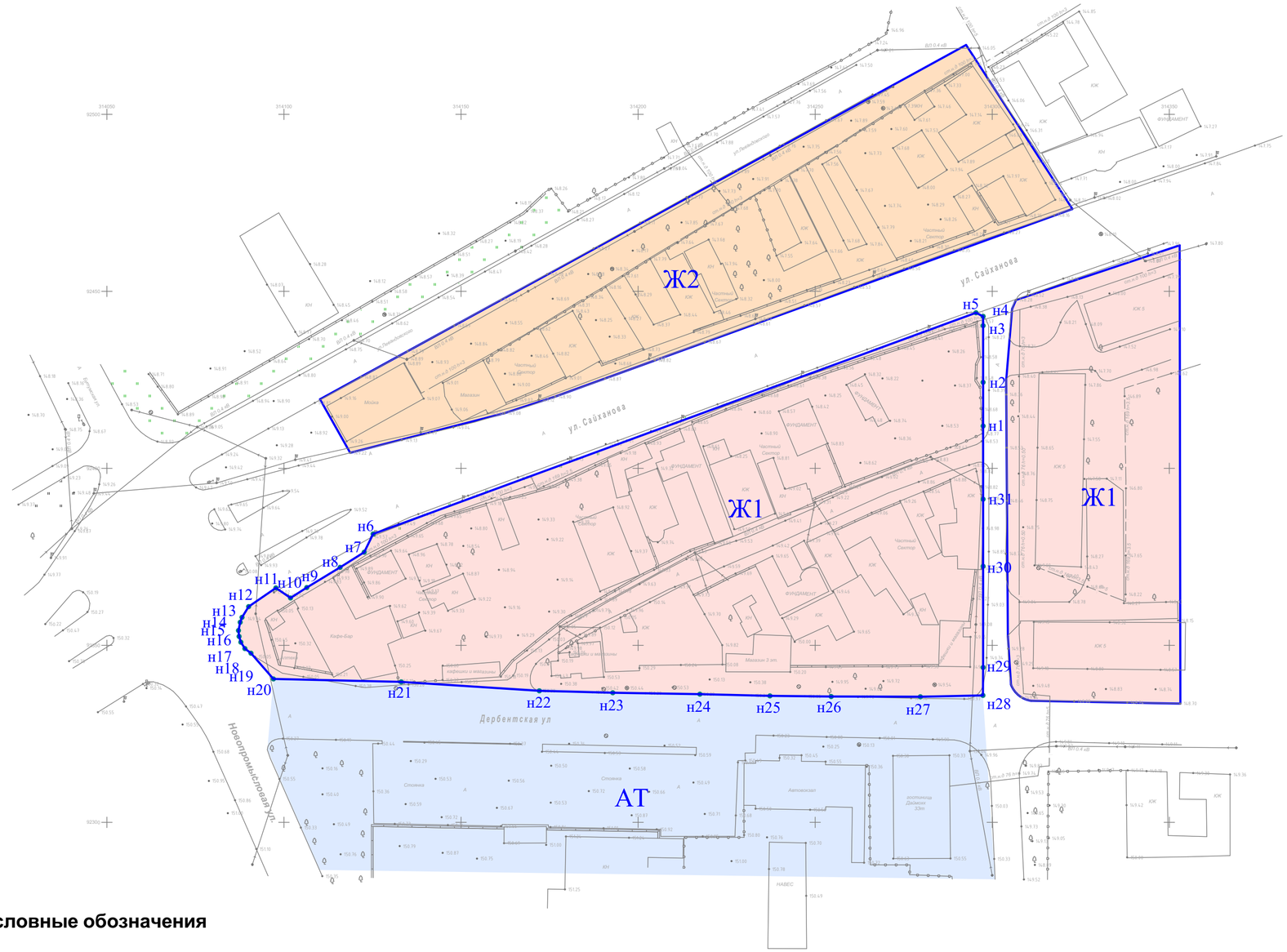
Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата	2023-ПП		
						Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика		
							Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	
Разраб.		Алиев С.				Схема современного использования территории (Опорный план, анализ ситуации) М1:1000	ПДСФ "Агродорстрой"		

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



Условные обозначения

Зона жилой застройки первого типа

Зона жилой застройки второго типа

Зона автомобильного транспорта

Условная граница проектируемой территории

Система координат -МСК-20
Систева высот -Балтийская

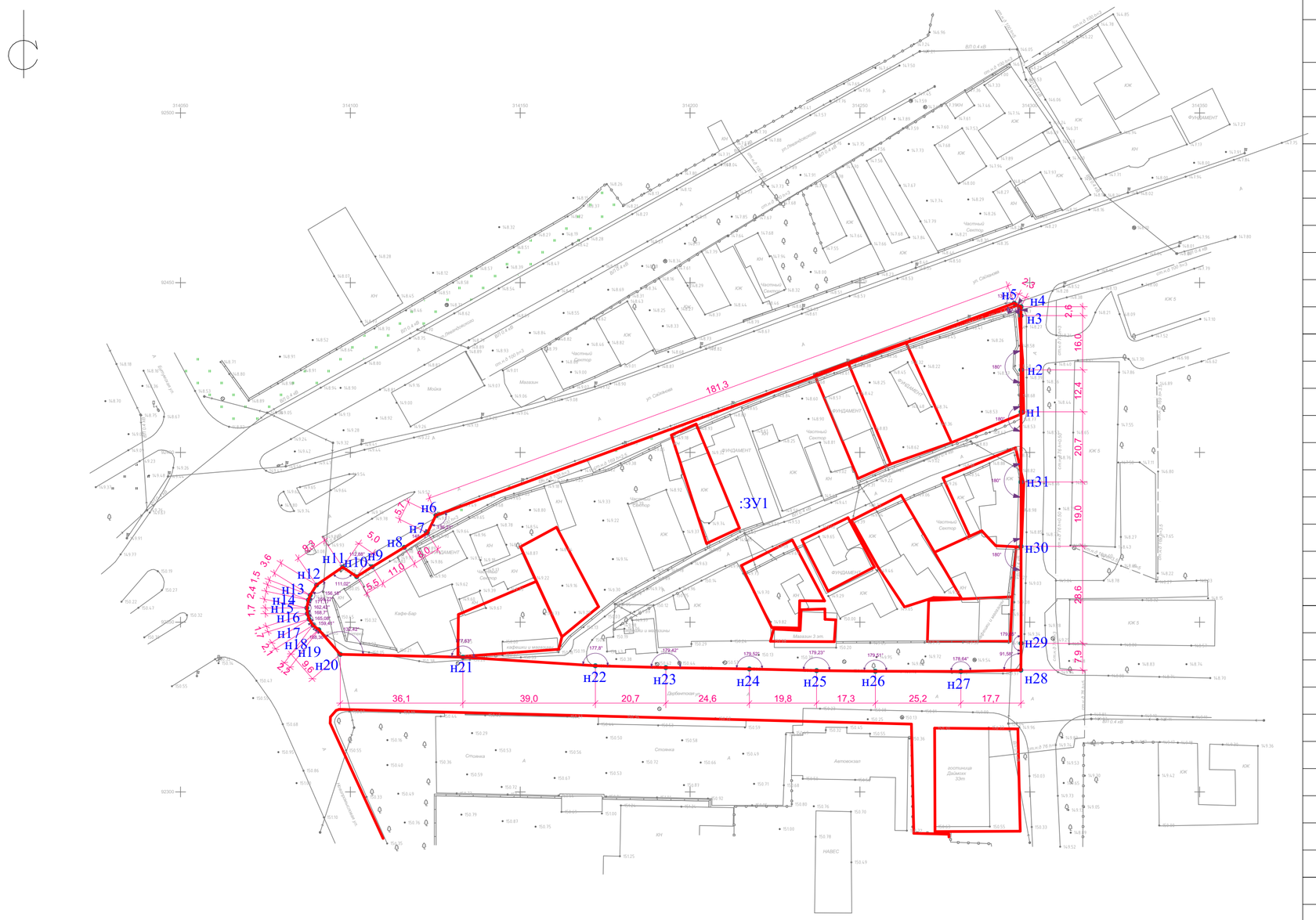
Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата	2023-ПП
						Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика
						Стадия: ПП; Лист: 2; Листов:
Разраб.		Алиев С.				Схема территориального зонирования на основе Правил землепользования и застройки города М1:1000
						ПДСФ "Агродорстрой"

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



Координаты угловых точек границы участка

Площадь земельного участка -14136м²

№	X	Y
н1	92411,97	314297,42
н2	92424,32	314297,42
н3	92440,30	314297,42
н4	92442,93	314297,42
н5	92443,96	314295,41
н6	92381,46	314125,18
н7	92376,31	314122,66
н8	92372,04	314115,85
н9	92366,33	314106,44
н10	92363,39	314101,85
н11	92366,22	314097,73
н12	92360,94	314090,03
н13	92357,92	314088,16
н14	92356,53	314087,64
н15	92354,19	314087,16
н16	92352,52	314087,33
н17	92350,90	314087,83
н18	92349,09	314088,97
н19	92347,78	314090,69
н20	92340,52	314097,03
н21	92339,68	314133,10
н22	92337,16	314172,11
н23	92336,61	314192,85
н24	92336,22	314217,45
н25	92335,73	314237,23
н26	92335,54	314254,52
н27	92335,48	314279,69
н28	92335,86	314297,37
н29	92343,76	314297,42
н30	92372,34	314297,42
н31	92391,29	314297,42

Условные обозначения

- Красная линия застройки
- Граница земельного участка, находящемся на кадастровом учете

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разраб.		Алиев С.			

2023-ПП

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

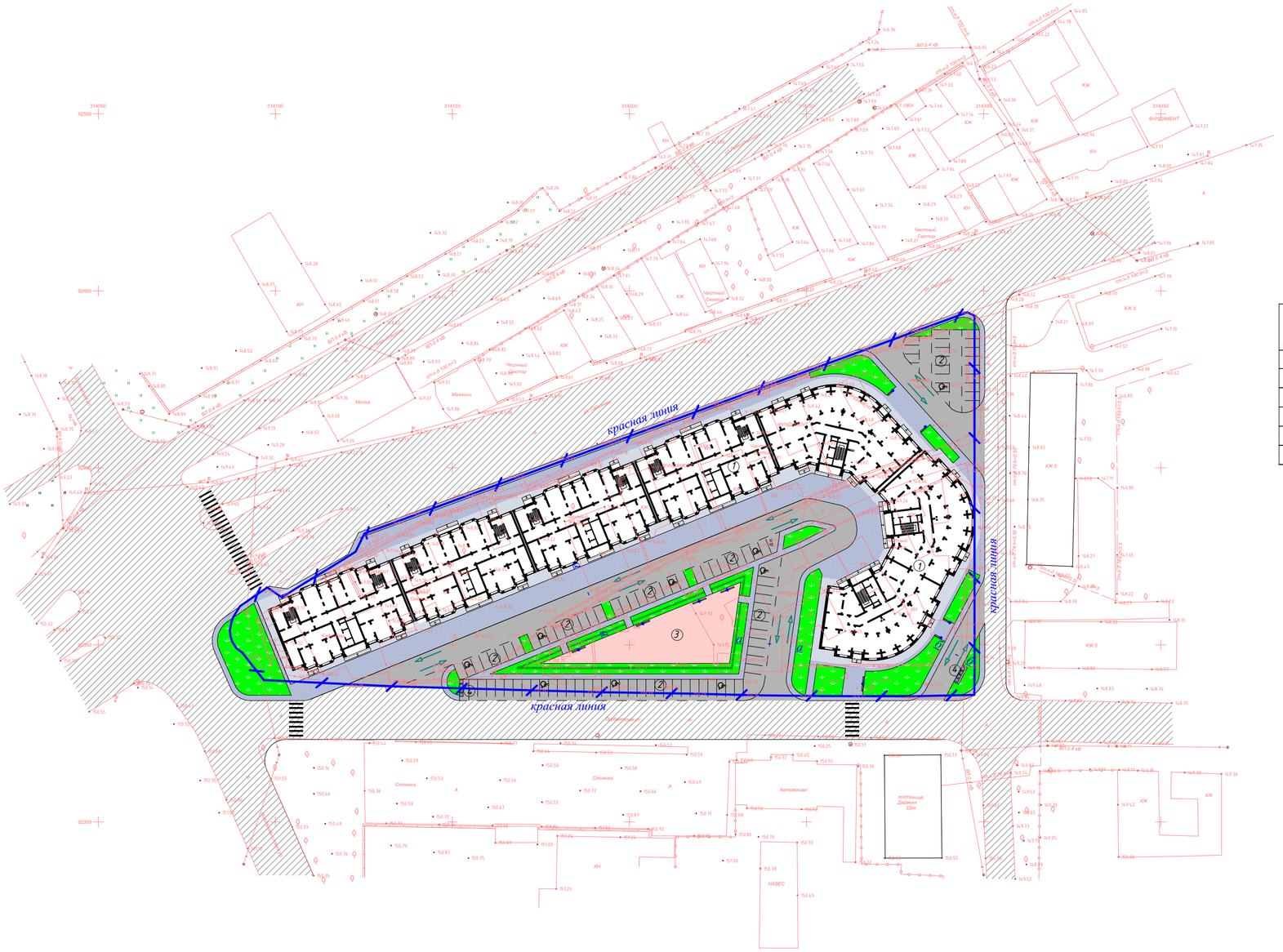
Стадия	Лист	Листов
ПП	3	

Разбивочный чертеж красных линий
М1:1000

ПДСФ "Агродорстрой"

Ситуационный план

Участок строительства



Экспликация зданий и сооружений

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площ. застр. м²	Примеч
1	Жилой дом		6512,26	проектир.
2	Стоянка автомашин		885,0	проектир.
3	Детская площадка		612,0	проектир.
4	Мусоросборная площадка		16	проектир.

Условные обозначения

- Проектируемый жилой дом
- Существующие здания и сооружения
- Граница участка застройки (красная линия)
- Проектируемые дороги и проезды
- Существующие дороги
- Пещеходные дорожки и тротуары
- Отмостки
- Зеленые насаждения
- Парковочные места для МГН

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разраб.		Алиев С.			

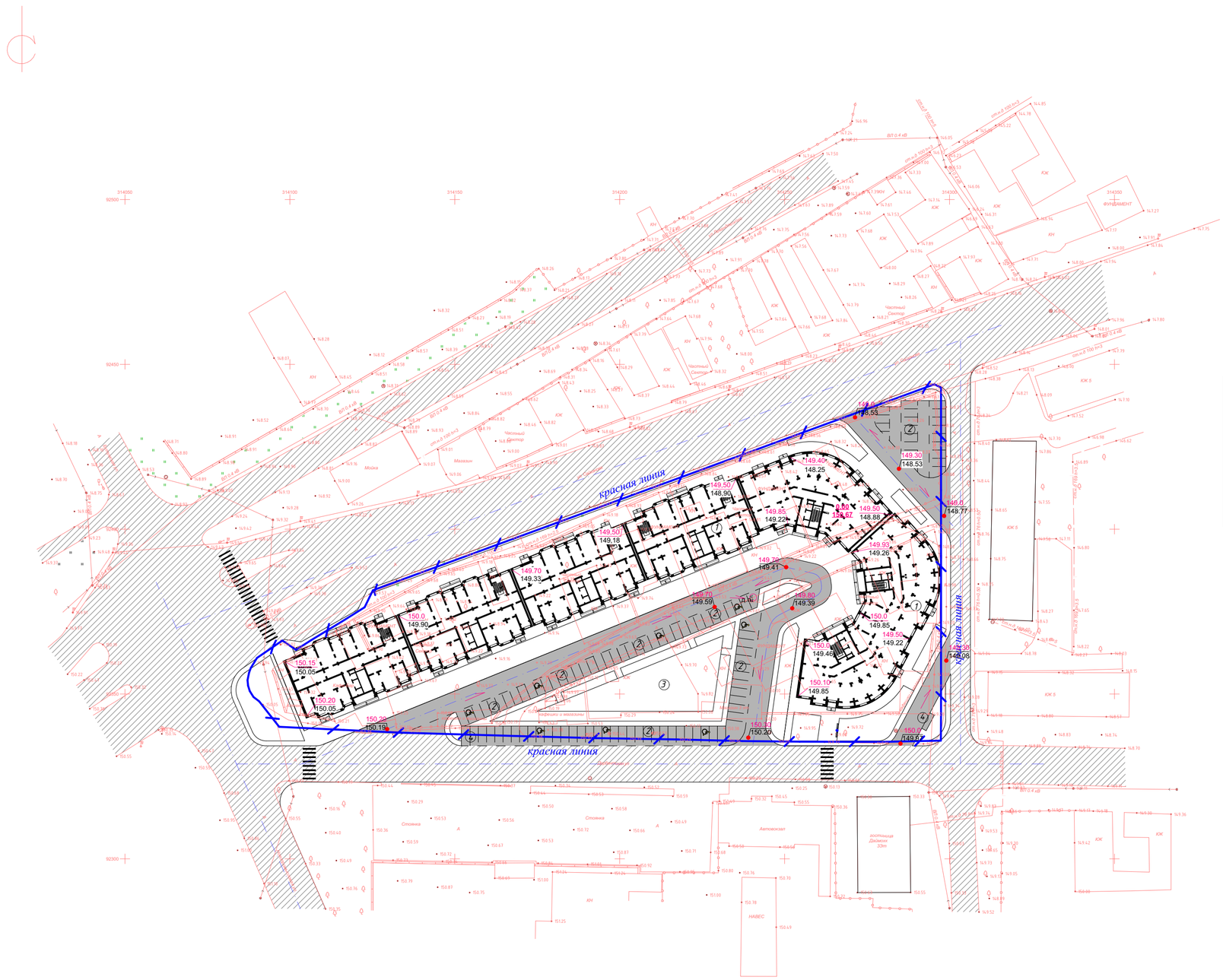
2023-ПП

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Проект планировки участка	Стадия	Лист	Листов
	ПП	4	

Схема архитектурно планировочной организации территории М1:1000

ПДСФ "Агродорстрой"



Экспликация зданий и сооружений

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площ. застр. м²	Примеч
1	Жилой дом			проектир.
2	Стоянка автомашин		885,0	проектир.
3	Детская площадка		612,0	проектир.
4	Мусоросборная площадка		16	проектир.

Условные обозначения

Граница проектируемой территорий (красная линия)

Оси дорог

136,80 — Отметка проектного рельефа

154,0 — Отметка существ. рельефа

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разраб.		Алиев С.			

2023-ПП

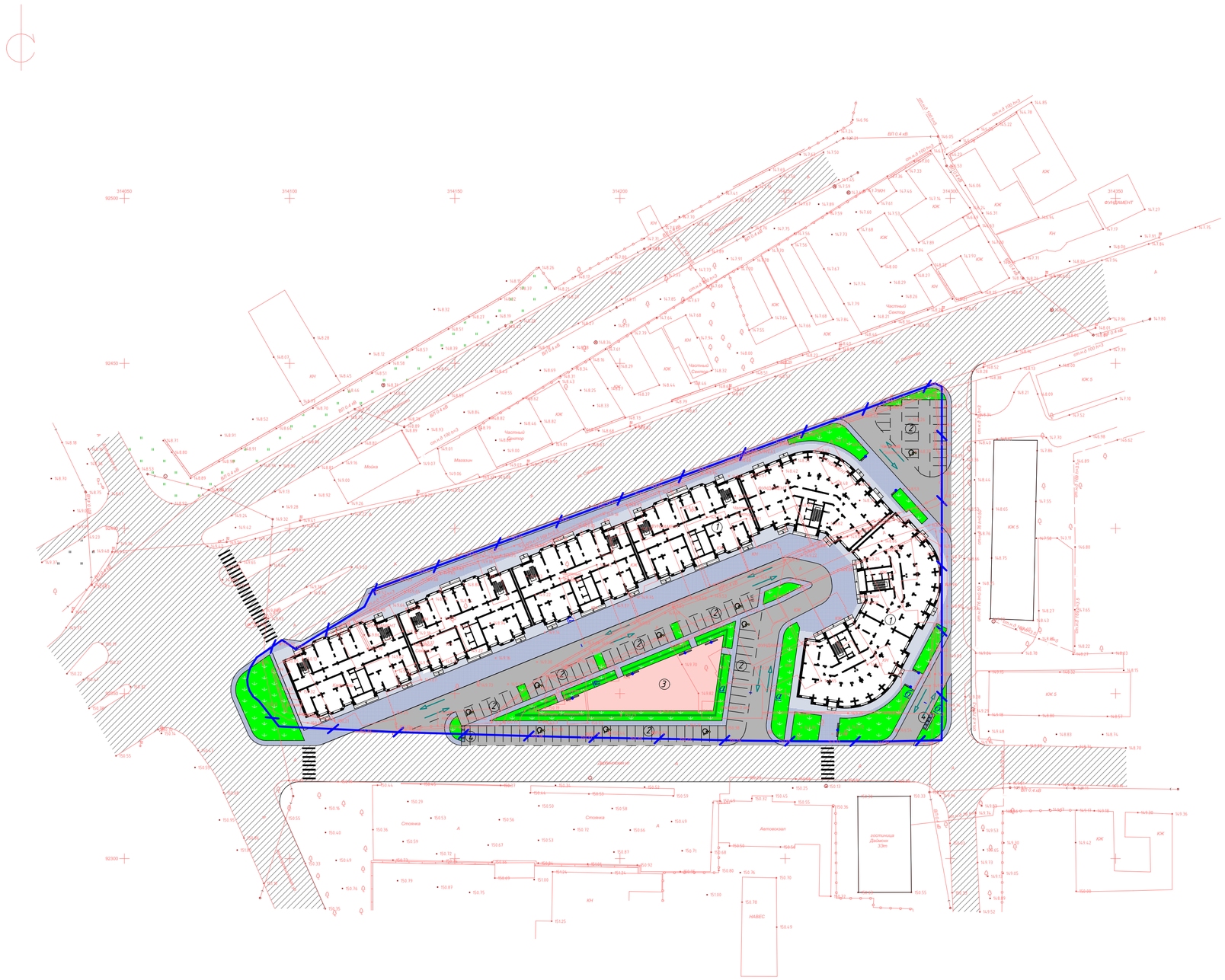
Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Проект планировки участка

Стадия	Лист	Листов
ПП	5	

Схема вертикальной планировки инженерной подготовки территории М1:1000

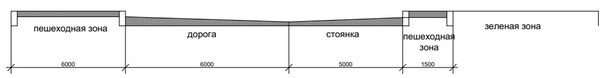
ПДСФ "Агродорстрой"



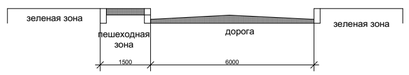
Условные обозначения

- Дороги и проезды проектируемые
- Дороги и проезды существующие
- Тротуары для пешеходного движения
- Пешеходный переход
- Парковочные места для МГН
- Направления движения

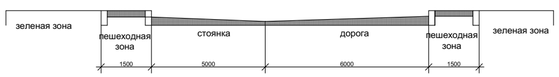
Разрез а - а



Разрез б - б



Разрез в - в



						2023-ПП
Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика
						Стадия: ПП; Лист: 6; Листов:
Разраб.		Алиев С.				Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М1:1000
						ПДСФ "Агродорстрой"

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Общество с ограниченной ответственностью
ПДСФ"Агродорстрой"

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Проект межевания территории

Том 3

2023-ППМ

Грозный 2023

Общество с ограниченной ответственностью
ПДСФ"Агродорстрой"

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Проект межевания территории

Том 3

2023-ППМ

Главный инженер Ясаков Р.В

Грозный 2023

Пояснительная записка

					2023-ПМ.ПЗ.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Алиев С.				ПП	3	
						ПДСФ "Агродорстрой"		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

1. Пояснительная записка

1.1. Общая часть.
1.2. Опорно-межевая сеть на территории проектирования
1.3. Анализ фактического состояния и действующая система землепользования территории проектирования
1.4 Структура территории, образуемая в результате межевания

2. Графические материалы

1. Чертеж межевания территории М1:1000 –ПМ-1

ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

Целью данного проекта межевания является установление границ земельных участков для строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой подписан договор о развитии застроенной территории № года между управлением жилищных отношений администрации города Грозный и ООО « ----».

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки проекта;

- Земельный Кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*»;

Целью разработки проекта планировки и проекта межевания является:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры территории;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление и обоснование границ земельных участков.

Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки в границах планировочного образования, т.е. в границах участка, рассматриваемого проектом планировки, и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность образования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня. Графические материалы выполнены в системе координат МСК-20, в программе AutoCad.

1.2. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод на основе предоставленного топографо-геодезического материала. Система координат – МСК-20. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности. Технология производства землеустроительных работ определена, согласно действующего законодательства. Вынос границ в натуру образуемых земельных участков и частей земельных участков, обремененных правами третьих лиц или установленных проектом планировки ограничений, предусматривается от ближайших пунктов опорной межевой сети, сохранившихся в границах окружающих кадастровых кварталов.

Образуемые земельные участки формируются в границах проекта планировки на территории, не стоящей на учете в ЕГРЗ и не имеющей кадастрового номера, согласно данным по состоянию на январь 2023 г.

1.3. Анализ фактического состояния и действующая система землепользования территории проектирования

Территория проектирования расположена в г. Грозный Байсангуровского района Чеченской Республики.

В физико-географическом отношении рассматриваемая территория расположена в Предгорноравнинном округе, в центральной части Чеченской республики. В основании Чеченской предгорной равнины лежит глубокая, медленно прогибающаяся Сунженская синклиналь, заполненная четвертичными отложениями. Поверхность Чеченской равнины рассечена долинами многочисленных рек, пересекающих ее в меридиональном направлении, что придает монотонному равнинному рельефу слабоволнистый характер. Северная часть равнины, выходящая к реке Сунжа больше изрезана долинами, сухими руслами и балками.

Проектируемая территория участка располагается в жилом районе, в центральной части Чеченской республики планировочного района города Грозного.

Участок граничит:

− на севере — с ул. Сайханова

− на юге — с ул. Дербентская;

− на западе - с ул. Новопромыслова

− на востоке — с пер. 3-й Окружной.

Строений, подлежащих сносу, на участке имеются.

По территории проектирования проходят существующие инженерные сети.

Площадь участка составляет = 1,4136 га.

Участок имеет форму треугольника.

− Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

Зонами с особыми условиями проектирования на данной территории являются:

Территория автовокзала с санитарно- защитной зоной 50 метров.

На расстоянии 50 метров стоянка для автотранспорта.

Иных объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, в границах проектируемой территории в настоящее время не имеется и не планируются к размещению объекты, требующие установления границ санитарно-защитных зон. Проектом планировки на расчетный срок не предусмотрено размещение проектируемых объектов, которые стали бы обременением для развития планируемого участка.

1.4 Структура территории, образуемая в результате межевания

Проект межевания отображает красные линии, утвержденные документацией по планировке территории.

Проект межевания территории включает в себя чертёж межевания территории, на котором отображены:

- границы образуемых кварталов (красные линии), устанавливаемые проектом планировки;
- границы образуемых земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с проектом планировки, включающим проект межевания, в границах проектируемой территории образуется 1 новый земельный участок, на которые распространяется следующий вид разрешенного использования:

Ж -4 (Зона многоэтажной жилой застройки).

1.5 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках

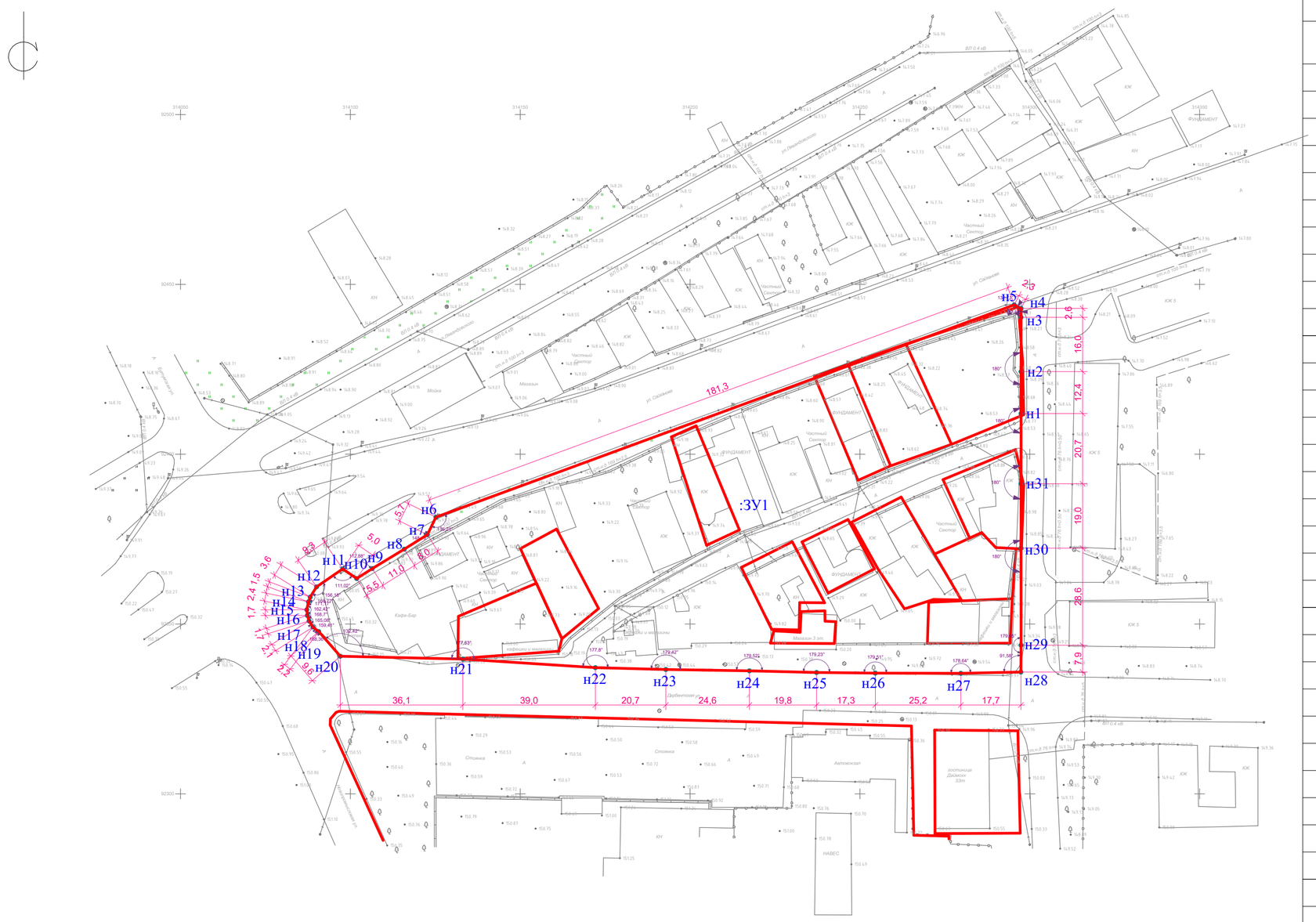
Участок 1 – 14136,0 м2

.

16. Графическая часть

Перечень чертежей графической части

№ п/п	Марка листа	Наименование	Инв. №	Лист
1		Чертеж межевания территории. М 1:1000		ПМ-1



Координаты угловых точек границы участка

Площадь земельного участка -14136м^2		
№	X	Y
н1	92411,97	314297,42
н2	92424,32	314297,42
н3	92440,30	314297,42
н4	92442,93	314297,42
н5	92443,96	314295,41
н6	92381,46	314125,18
н7	92376,31	314122,66
н8	92372,04	314115,85
н9	92366,33	314106,44
н10	92363,39	314101,85
н11	92366,22	314097,73
н12	92360,94	314090,03
н13	92357,92	314088,16
н14	92356,53	314087,64
н15	92354,19	314087,16
н16	92352,52	314087,33
н17	92350,90	314087,83
н18	92349,09	314088,97
н19	92347,78	314090,69
н20	92340,52	314097,03
н21	92339,68	314133,10
н22	92337,16	314172,11
н23	92336,61	314192,85
н24	92336,22	314217,45
н25	92335,73	314237,23
н26	92335,54	314254,52
н27	92335,48	314279,69
н28	92335,86	314297,37
н29	92343,76	314297,42
н30	92372,34	314297,42
н31	92391,29	314297,42

Условные обозначения

- Красная линия застройки
- Граница земельного участка, находящемся на кадастровом учете

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм	Кол	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разраб.		Алиев С.			

2023-ПП

Проект планировки и проект межевания территории участка жилого комплекса по ул. Сайханова, г. Грозный, Чеченская Республика

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	

Чертеж межевания территории М1:1000

ПДСФ "Агродорстрой"