

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

участка с кадастровым номером 07:07:0500035:372,
расположенного по адресу: КБР, Урванский район,
г. Нарткала, ул. имени Т.Х. Эркенова, б/н

Том 2

Проект планировки территории
(Материалы по обоснованию)

Шифр	25П-2024-ППТ
Том	2



СРО НП «Проектировщики Северного Кавказа»
Рег. номер в гос. реестре: СРО-П-135-15022010

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

участка с кадастровым номером 07:07:0500035:372,
расположенного по адресу: КБР, Урванский район,
г. Нарткала, ул. имени Т.Х. Эркенова, б/н

Том 2

Проект планировки территории
(Материалы по обоснованию)

Директор



Лукин И.Г.

Главный инженер проекта



Лукин И.Г.



СРО НП «Проектировщики Северного Кавказа»

Рег. номер в гос. реестре: СРО-П-135-15022010

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	Проект планировки территории (Основная часть)		(Утверждаемая часть)
	Текстовая часть	Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	
	Графическая часть	Чертежи, схемы	
Том 2	Проект планировки территории (Материалы по обоснованию)		
	Текстовая часть	Пояснительная записка	
	Графическая часть	Чертежи, схемы	

Согласовано	
Разработал	

Инв. № подл.			
Подп. и дата			
Инв. № подл.	ГИП	Лукин	<i>[Подпись]</i>
	Рук.гр.	Лукин	<i>[Подпись]</i>
	Н. контр.	Трунова	<i>[Подпись]</i>
	Исполнил	Хамилонова	<i>[Подпись]</i>

						25П-2024-ППТ.СП		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
СОСТАВ ПРОЕКТА						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						 ORNAMENT ARCHITECTS		

Содержание ТОМ 2

№ п/п	Наименование	Стр.	Примечание
1	2	3	4
	Текстовая часть		
2.	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
2.1	Общая характеристика территории (существующее положение)		
2.1.1.	Решения генерального плана		
2.1.2.	Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки		
2.1.3.	Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения		
2.1.4.	Улично-дорожная сеть, транспорт		
2.1.5	Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения		
2.1.6	Выводы общей характеристики территории		
2.2.	Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение)		
2.2.1	Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории		
2.2.2	Планируемое развитие жилищного строительства		
2.2.3	Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения		
2.2.4	Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть		
2.2.5	Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения		
2.2.5.1	Вертикальная планировка		
2.2.5.2	Электроснабжение		
2.2.5.3	Газоснабжение		
2.2.5.4	Теплоснабжение		
2.2.5.5	Водоснабжение		
2.2.5.6	Бытовая канализация		
2.2.5.7	Наружное освещение		
2.2.5.8	Линии связи		
2.3	Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО		
2.4	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности		
2.5	Общие рекомендации по охране окружающей среды		
2.6	Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории		
2.7	Территориальный баланс		

Согласовано		
	Разработан	

Инд. № подл.

Подп. И дата

Инд. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25П-2024-ППТ.СП

СОДЕРЖАНИЕ

Стадия	Лист	Листов
П	1	



ORNAMENT ARCHITECTS

	<i>Графическая часть</i>		
1.	<i>Ситуационный план</i>	1	<i>М 1: 10000</i>
2.	<i>Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опарный план)</i>	1	<i>М 1: 1000</i>
3.	<i>Схема разбивки дорог</i>	1	<i>М 1: 1000</i>
4.	<i>Сечения дорог</i>	1	
5.	<i>Схема зонирования территории</i>	1	<i>М 1: 1000</i>

Инв. № подл.						<i>25П-2024-ППТ.С</i>	<i>Лист</i> 2
	Взаим. инв. №	Подп. и дата	Изм.	Колуч	Лист		

Все основные внутриквартальные проезды запроектированы шириной 7,0м и 5,0м.
Внутриквартальное движение осуществляется по проектируемым проездам с выездом на дороги городской сети.

2.15. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых объекты культурного наследия – памятники истории и культуры, отсутствуют. В границах проектных работ отсутствуют предприятия, имеющие санитарно-защитную зону.

2.16. Выводы общей характеристики территории

Проектируемая территория имеет все предпосылки для использования в соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки.

2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки

На проектируемой территории выделены зоны жилой и общественно-деловой застройки.

2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования территории предполагает, при условии сохранения существующего жилого фонда, причинение городу минимального вреда в свете ухудшения экологического состояния.

Жилые группы формируются вдоль существующих улиц, параметры которых доводятся до нормативных показателей. На свободных от застройки территориях предусматривается развитие жилого образования с объектами социально-бытового назначения. Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам.

2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Средняя жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Расчетное население, тыс. чел.	Примеч.
1	2	3	4	5	6
I. Существующая сохраняемая жилая застройка					
1.	---	---	---	---	
	---	---	---	---	
II. Проектируемая жилая застройка					

Взап. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						25П-2024-ППТ	Лист
							3
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2.2.5.6. Бытовая канализация

Проектные решения по системе канализации разработать в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации.

Имеется централизованная бытовая канализация на территории проектирования.

Расчетный расход бытовых стоков рассчитать на стадии выполнения рабочей документации.

Трассировка сетей канализации сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

2.2.5.7. Наружное освещение

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии рабочей документации для строительства.

Управление сетями наружного освещения автоматическое (от срабатывания фотореле и реле времени) осуществляется с исполнительного пункта (ИП).

Управление освещением осуществляется по каскадной схеме: после включения контактора, устанавливаемого в ИП, включается головной участок сети, к концу которого или ответвлению от него присоединяется катушка контактора следующего пункта питания и т. д. В один каскад включается не более 10 пунктов питания. Исполнительный пункт размещается в центральной части застройки.

Линии наружного освещения выполняются кабелем, проложенным в земле. Опоры – металлические или железобетонные. Светильники – РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 – в зависимости от категории освещаемых улиц.

2.2.5.8. Линии связи

Проектные решения по системе телефонизации разработать в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации.

Трассировка сетей связи сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки с учетом проведенного анализа территории в границах проектирования.

2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										25П-2024-ППТ	Лист
											6
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

- «Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. № 5487 – 1.
- «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7 – ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидком топливе.

С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

установление для всех источников загрязнения воздушного бассейна уровня предельно допустимых выбросов, обеспечивающих нормативные предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосфере;

реализация инженерно-технических мероприятий, обеспечивающих снижение уровня загрязнения воздушного бассейна (отопление газовое или электрическое);

техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;

введение системы мониторинга воздушного бассейна, рациональное потребление водных ресурсов.

Одной из самых острых экологических проблем проектируемой территории является проблема сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики, и обеспеченной удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО. Площадка должна располагаться не ближе 25 метров от жилья. Допускается также ежедневный сбор отходов непосредственно в мусоровоз, приезжающий в определенное время.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение.

Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках.

Контейнерные площадки устраиваются в соответствии с санитарными нормами, огораживаются с трех сторон сплошным ограждением и оформляются зелеными насаждениями специально подобранного породного состава.

Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автодорожный транспорт, трансформаторные подстанции.

При сохранении существующей застройки предлагаются следующие мероприятия:

1. Упорядочение организации движения транспорта на улицах с созданием саморегулируемых перекрестков.
2. Систематическая проверка технического состояния транспорта.

Взап. инв. №							Лист
Подп. и дата							25П-2024-ППТ
Инв. № подл.							Лист
		Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	

3. Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии, своевременный ремонт.

При организации охраны окружающей среды особую роль играют зеленые насаждения, защищающие население от шумовых факторов.

Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории

В границах проектируемой территории отсутствует существующая застройка.

Архитектурно-планировочное и функциональное зонирование территории определили существующее и проектируемые внутриквартальные проезды, которые делят территорию на отдельные участки.

Расчётная площадь жилых домов, предусмотренных проектом планировки, составляет 82 000,00 кв.м. Соответственно расчетное количество жителей квартала (микрорайона) составляет 1 640 человек. Таким образом, плотность и параметры застройки соответствуют типу застройки.

Расчет учреждений обслуживания выполняется согласно СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89*. Актуализированная редакция) Градостроительства. Планировка и застройка городских и сельских поселений. приложение Ж* на население 1 000 чел.

2.7. Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	Современное состояние 2022 г.	Проектное состояние
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего	га/ кв.м. на чел.	11,02/---	11,02/57,10
	в том числе территории:	га/ кв.м. на чел.	---	10,43/54,04
	– жилых зон			
	из них:			
	зона застройки жилыми домами	га/ кв.м. на чел.	---	7,78/40,31
	– объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	га/ кв.м. на чел.	---	0,63/3,26
	– объектов общественно-делового назначения	га/ кв.м. на чел.	---	6,34/3,28
	– зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га/ кв.м. на чел.	---	2,56/13,26
1.2	Из общей площади проектируемой территории, общего пользования иных зон – всего	га/ кв.м. на чел.	---	0,59/3,04
	из них:			
	– зеленые насаждения общего пользования	га/ кв.м. на чел.	---	0,49/2,54
2.	Население			
2.1	Численность населения, всего, в том числе	тыс. чел.	---	1,93

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	25П-2024-ППТ	Лист
							12

2.1.1	В зоне застройки жилыми домами	тыс. чел.	---	1,93
2.2.	Плотность населения территории жилого района	чел./га	---	175,13
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м ² общей площади квартир/ %	---	57,80/100
	в том числе:			
3.1.1	Застройка индивидуальными жилыми домами	тыс. м ² общей площади квартир/ %	---	19,10/33,0
3.1.2	Застройка блоками жилыми домами	тыс. м ² общей площади квартир/ %	---	10,70/18,5
3.1.3	Застройка среднеэтажными жилыми домами	тыс. м ² общей площади квартир/ %	---	28,00/48,5
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	---	-
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.		---	-
4.3.	Аптеки	объект	---	2
4.4.	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади	---	-
4.5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м ² общей площади	--/--	600
4.6.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м ² площади пола	---	50/50
4.7.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	---	280/280
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	---	40/40
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	---	9/9
4.8.	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:			

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25П-2024-ППТ

Лист

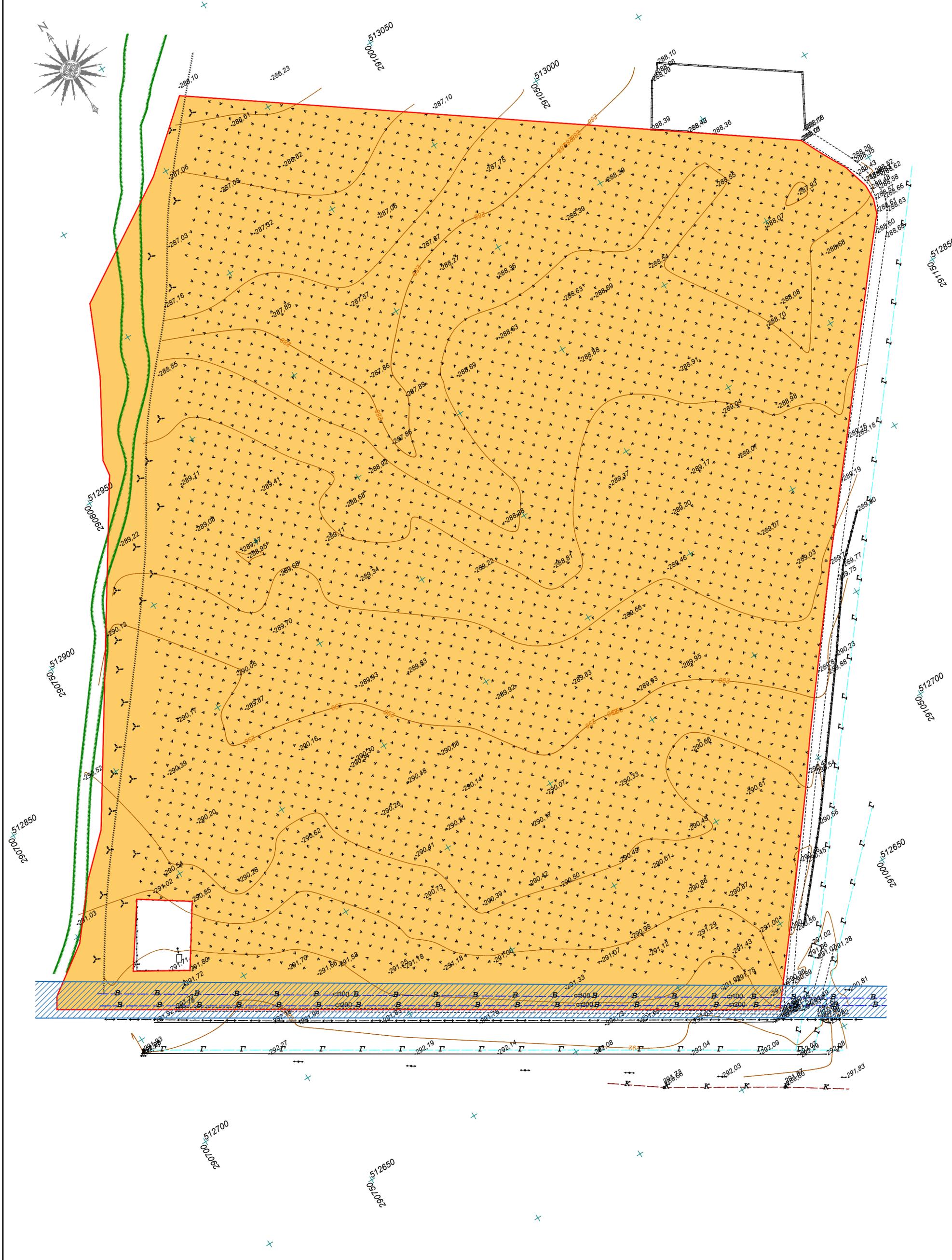
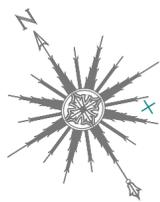
13

	<i>Прачечные самообслуживания, всего/на 1000 чел.</i>	<i>кг белья в смену</i>	<i>---</i>	<i>120/120</i>
	<i>Химчистки самообслуживания, всего/на 1000 чел.</i>	<i>кг вещей в смену</i>	<i>---</i>	<i>12,00/11,40</i>
4.9	<i>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и</i>			
	<i>предприятия связи</i>	<i>объект</i>	<i>---</i>	<i>---</i>
	<i>отделения связи</i>	<i>объект</i>	<i>---</i>	<i>1</i>
	<i>филиалы банка</i>	<i>операционное место</i>	<i>---</i>	<i>1</i>
5.	<i>Транспортная инфраструктура</i>			
5.1.	<i>Протяженность улично-дорожной сети - всего</i>	<i>км</i>	<i>---</i>	<i>3.14</i>
5.2.	<i>Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 200 автомобилей на 1000 жителей)</i>	<i>маш./мест</i>	<i>---</i>	<i>313</i>

Инв. № подл.						25П-2024-ППТ	<i>Лист</i> 14
	Взаим. инв. №	Подп. и дата					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

ПРИЛОЖЕНИЕ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
									15
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	25П-2024-ППТ			

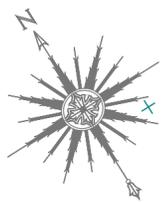


Условные обозначения

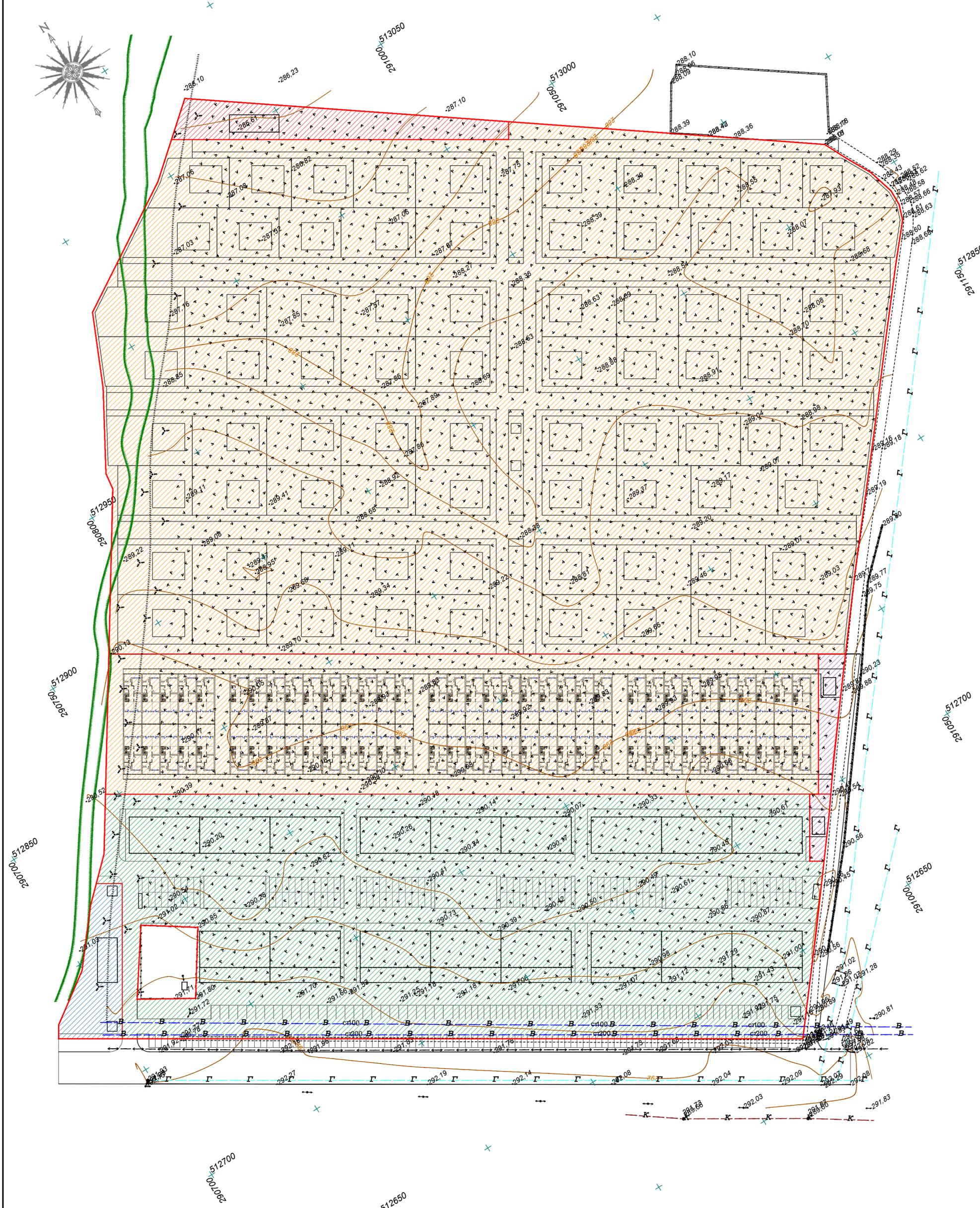
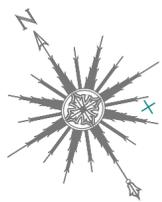
- Граница участка
- Охранная зона водопроводы
- Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный этаж).

25П-2024-ППТ						
Проект планировки территории участка с кадастровым номером 07:07:0500035:372, расположенного по адресу: КБР, Урванский район, г. Нарткала, ул. имени Т.Х. Эркенова, д/н						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
ГИП		Лукин				
Разработал		Хамилонова				
Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) М1:1000						
				Стадия	Лист	Листов
				П	1	1





						25П-2024-ППТ		
						Проект планировки территории участка с кадастровым номером 07:07:0500035:372, расположенного по адресу: КБР, Урванский район, г. Наргкала, ул. имени Т.Х. Эркенова, д/н		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Лукин				Стация	Лист	Листов
Разработал		Хамилонова				П	1	
						Схема разбивки дорог М1:1000		
						Копировал		
						A2		



Условные обозначения

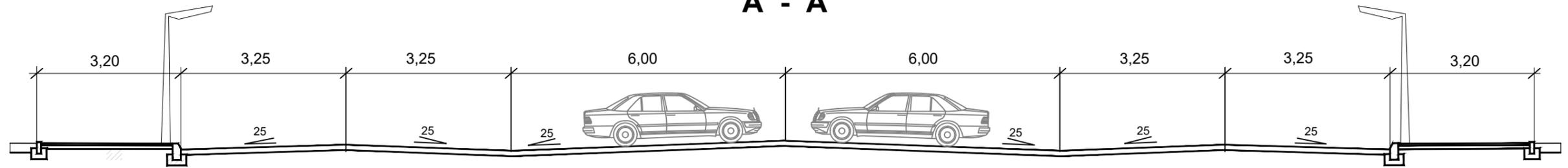
Территориальные зоны

- Ж-1. Зона жилой застройки 1-го типа (индивидуальная и блокированная до 3 надземных эт. включительно)
- Ж-3. Зона жилой застройки 3-го типа (средней этажности 5-8 эт.)
- ОД-14. Многофункциональная общественно-деловая зона. Зона объектов общественного питания
- ОД-15. Многофункциональная общественно-деловая зона. Зона объектов коммунально-бытового назначения
- П-5. Зона транспортной инфраструктуры

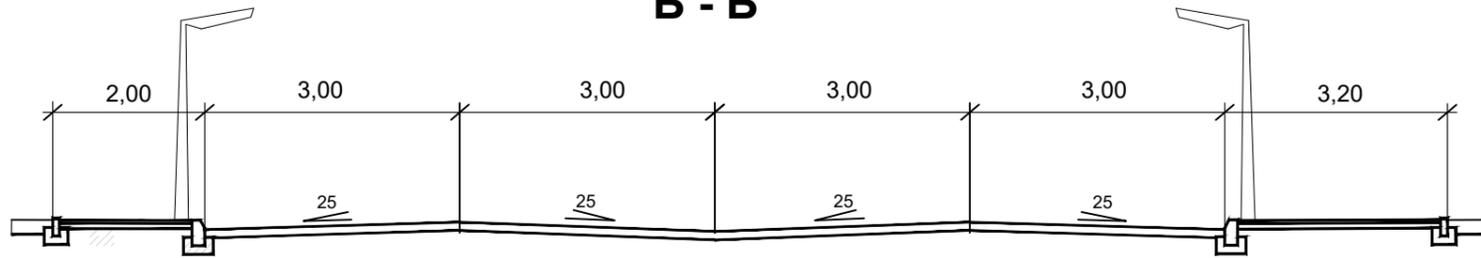
25П-2024-ППТ											
Проект планировки территории участка с кадастровым номером 07:07:0500035:372, расположенного по адресу: КБР, Урванский район, г. Нарткала, ул. имени Т.Х. Эркенова, д/н											
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
				Лукин							
				Хамилонова							
Схема зонирования территории М1:1000					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Стандия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td></td> </tr> </table>	Стандия	Лист	Листов	П	1	
Стандия	Лист	Листов									
П	1										



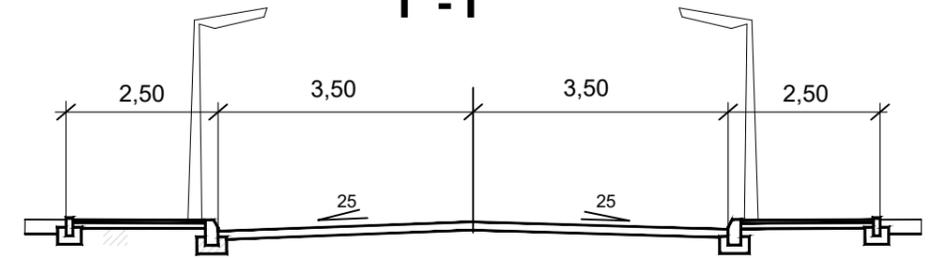
А - А



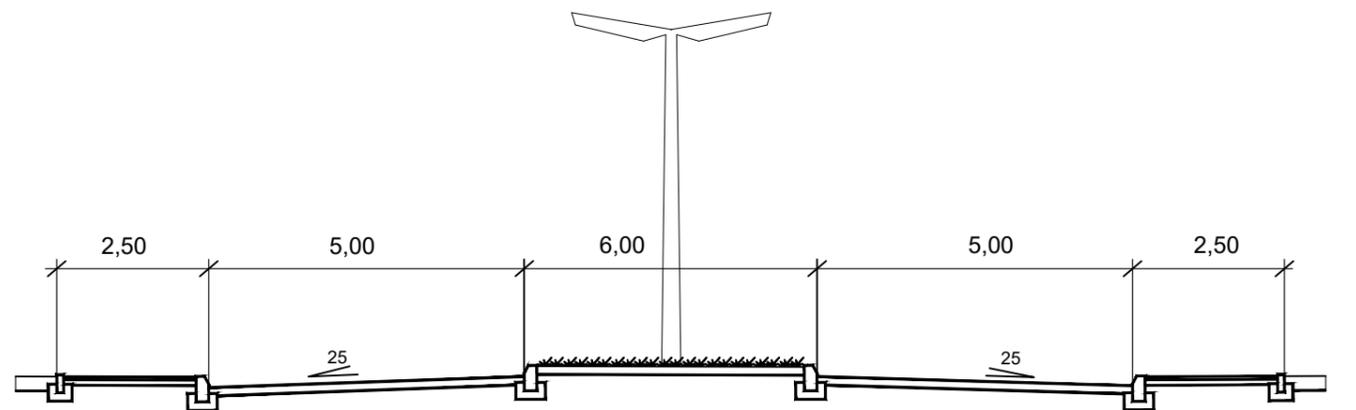
Б - Б



Г - Г



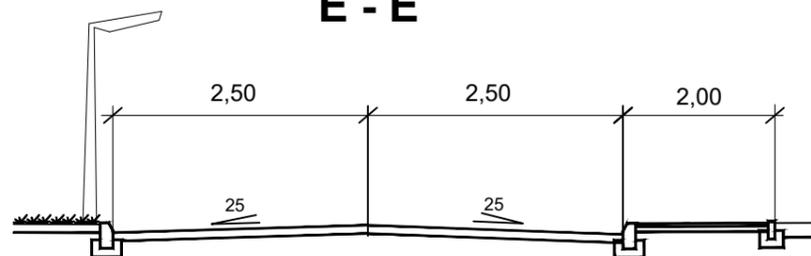
Д - Д



В - В



Е - Е



						25П-2024-ППТ		
						Проект планировки территории участка с кадастровым номером 07:07:0500035:372, расположенного по адресу: КБР, Чрванский район, г. Нарткала, ул. имени Т.Х. Эркенова, д/н		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
ГИП Разработал						Лукин Хамилонова		Сечения дорог