



АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАУЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ПРОГРЕССИВА»

461040, Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Галактионова, 75

Тел.: (35342) 2-05-78, 8-922-89-98-800, 8-922-810-58-10

Е-mail: ngpp56@mail.ru

Свидетельство № СРОСП-П-03939.3-09022015 от 09 февраля 2015 года

Заказчик – Калайчиев Ш.А.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Проект планировки территории и проект межевания территории
расположенной в центральной части кадастрового квартала 56:38:0212018, по
адресу: Оренбургская область, город Бузулук, улица Московская

Пояснительная записка

Бузулук 2020



АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАУЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ПРОГРЕССИВА»

461040, Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Галактионова, 75

Тел.: (35342) 2-05-78, 8-922-89-98-800, 8-922-810-58-10

Е-mail: ngpp56@mail.ru

Свидетельство № СРОСП-П-03939.3-09022015 от 09 февраля 2015 года

Заказчик – Калайчиев Ш.А.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Проект планировки территории и проект межевания территории
расположенной в центральной части кадастрового квартала 56:38:0212018, по
адресу: Оренбургская область, город Бузулук, улица Московская
Пояснительная записка

Исполнитель: **АНО НО «Прогрессива»**

Директор _____ А.В. Космачев

Бузулук 2020

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| Введение..... | 3 |
| 1 Цели проекта | 4 |
| 2 Сведения об объекте и его краткая характеристика..... | 5 |
| 2.1 Сведения об определении значения объекта..... | 5 |
| 2.2 Краткая характеристика района строительства..... | 6 |
| Нормативно-правовая база..... | 10 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|-------|------|--|-------------------|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | | 148.2019- ПП и ПМ | Лист |
| | | | | | | | | | | | 2 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | | | |

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки проекта планировки территории с проектом межевания в его составе является постановление администрации муниципального образования города Бузулук от 19.05.2016 г. № 1127-п «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории».

Проект планировки с проектом межевания разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, ФЗ № 191-ФЗ от 29.12.2004 (с изменениями).
- Земельный Кодекс Российской Федерации, ФЗ № 137-ФЗ от 25.10.2001 (с изменениями).
- Инструкция «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденная постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150.
- Закон Оренбургской области от 16.03.2007 № 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области».
- Генеральный план города Бузулука, утвержденный решением городского Совета депутатов от 25.12.2006 г. № 906;
- Правила землепользования и застройки города Бузулука, утвержденные решением городского Совета депутатов от 28.09.2011 г. № 177;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области, утвержденные постановлением Правительства Оренбургской области от 06.06.2016 № 389-п;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Бузулука, утвержденные решением городского Совета депутатов от 22.11.2011 № 192.
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ), утвержденной постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150.
- Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|---|-------|------|-------------------|------|--|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | Планировка и застройка городских и сельских поселений». | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | 148.2019- ПП и ПМ | Лист | |
| | | | | | | | 3 | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | | | |

1 ЦЕЛИ ПРОЕКТА

Основными целями проекта являются:

- разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в центральной части кадастрового квартала 56:38:0212018, по адресу: Оренбургская область, город Бузулук, улица Московская для проектирования объекта: «5-ти этажный многоквартирный жилой дом (1, 2 очередь строительства)»;
 - обеспечение процесс архитектурно-строительного проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию планируемого к проектированию объекта;
 - определение зоны планируемого к проектированию объекта;
 - определение границ земельных участков, планируемых для проектирования объектов;
 - создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности;
 - обеспечение публичности и открытости градостроительных решений
- Согласно норм ст. 41 главы 5, Градостроительного кодекса РФ в составе единого проекта, разрабатываются следующие виды документации:
1. Проект планировки территории;
 2. Проект межевания территории.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|-------|------|-------------------|-----------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | 148.2019- ПП и ПМ | Лист 4 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | | |

2.2 Краткая характеристика района строительства

Климат района – континентальный с холодной зимой и жарким сухим летом, недостаточным и неустойчивым атмосферным увлажнением. Согласно СНиП 23-01-99* район принадлежит к зоне IIIА климатического районирования для строительства.

Средние многолетние и экстримальные значения температуры воздуха, характеризующие температурный режим территории, приведены в таблице 1.

Таблица 1.

| Станция | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | Год |
|--|-------|-------|------|-----|------|------|------|------|------|-----|------|-------|-----|
| Среднемесячная и годовая температура воздуха, °С | | | | | | | | | | | | | |
| За многолетний период | -14,4 | -13,5 | -6,6 | 5,8 | 14,6 | 19,2 | 21,0 | 19,6 | 13,1 | 4,1 | -3,8 | -10,4 | 4,1 |
| За последние 30 лет | -13,1 | -12,7 | -6,1 | 7,0 | 15,3 | 20,5 | 22,1 | 19,8 | 13,6 | 5,1 | -3,7 | -9,2 | 4,9 |

Средняя годовая температура воздуха за весь период наблюдений составляет +4,2°С, за последние 30 лет - +4,9°С.

Наиболее холодными месяцами в году являются январь и февраль. Их средние месячные температуры составляют -14,4°С и -13,8°С, средние минимальные: -18,7°С и -18,6°С.

Самый теплый месяц – июль. Средняя многолетняя температура июля - +22°С, максимальная суточная - +32,1°С, абсолютный максимум - +42°С.

Даты перехода суточных температур воздуха через заданные значения и число дней с температурой, превышающей эти пределы, приведены в таблице 2.

Таблица 2.

| Характеристика | Температура, °С | | | | | | |
|---------------------------|-----------------|-------|--------|------|-------|-------|-------|
| | -15 | -10 | -5 | 0 | 5 | 10 | 15 |
| Даты перехода | 6 II | 9 III | 25 III | 5 IV | 16 IV | 27 IV | 16 V |
| | 14 I | 5 XII | 17 XI | 31 X | 15 X | 27 IX | 10 IX |
| Продолжительность периода | 34 I | 270 | 236 | 208 | 181 | 152 | 116 |

Глубина промерзания почвы достигает максимума в марте к началу снеготаяния. Ее среднее значение – 115 см. Максимальная наблюденная глубина промерзания составляет 141 см.

Осадки. Месячные и годовые суммы осадков.

Для района характерно недостаточное и неустойчивое увлажнение.

Данные о суммарных месячных и годовых осадках за весь период наблюдений и за последние 30 лет с выделением доли осадков разного вида приведены в таблице 3.

Таблица 3.

| Показатель | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | Год |
|------------------------------------|----|----|-----|----|----|----|-----|------|----|----|----|-----|-----|
| Средние многолетние осадки, мм | 27 | 22 | 23 | 25 | 35 | 42 | 41 | 32 | 31 | 38 | 36 | 34 | 386 |
| Средние осадки за последние 30 лет | 28 | 20 | 20 | 25 | 27 | 37 | 39 | 30 | 31 | | 34 | 34 | 358 |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|-------------------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 148.2019- ПП и ПМ | Лист |
| | | | | | | | 6 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|
| Максимальные осадки, мм | 39 | 50 | 65 | 104 | 128 | 168 | 129 | 138 | 92 | 80 | 85 | 74 | 749 |
| Минимальные осадки, мм | I | I | 5 | 0 | 1 | 0 | 8 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 200 |
| T, % | 91 | 86 | 68 | 16 | • | • | | | • | 11 | 43 | 80 | 27 |
| Ж, % | ! | 2 | 10 | 61 | 98 | 100 | 100 | 100 | 98 | 71 | 24 | 2 | 62 |
| C, % | 8 | 12 | 22 | 23 | 2 | • | | | 2 | 18 | 33 | 18 | 11 |

Примечание: (•) означает, что количество осадков 0.5% и менее

Снежный покров.

Среднемноголетние показатели динамики снежного покрова содержатся в таблице 4.

Таблица 4.

| Число дней со снежным покровом | Дата появления снежного покрова | | | Дата образования устойчивого снежного покрова | | | Дата разрушения устойчивого снежного покрова | | | Дата схода снежного покрова | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------|---------|---|--------|---------|--|--------|---------|-----------------------------|--------|---------|
| | Средняя | Ранняя | Поздняя | Средняя | Ранняя | Поздняя | Средняя | Ранняя | Поздняя | Средняя | Ранняя | Поздняя |
| 144 | XI | 4 X | 6 XII | 21 XI | 26 X | 7 I | 8 IV | 17 III | 24 IV | 10 IV | 20 III | 24IV |

Таблица 5 иллюстрирует распределение направлений ветра по румбам. Преобладающим в районе является восточный перенос. Достаточно редкие южные и юго-восточные ветры. Ветров остальных румбов имеют примерно одинаковую повторяемость.

Таблица 5.

| C | CB | B | ЮВ | Ю | ЮЗ | З | СЗ | Штиль |
|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| 10 | 8 | 20 | 9 | 12 | 15 | 16 | 10 | 3,9 |

По многолетним данным максимальная наблюдаемая скорость ветра составляет 30 м/с, скорость ветра при порывах – 32 м/с. Ветры со скоростями, приближающимися к 30 м/с, имеют редкую повторяемость: 29 м/с – один раз в 10 лет, 30 м/с – один раз в 15 лет, 31 м/с – один раз в 20 лет.

Снеговые, ветровые и гололедные нагрузки.

Основой для районирования по ветровому давлению, гололеду и весу снежного покрова служат значения приведенных климатических параметров повторяемостью один раз в 5 лет (СНиП 2.01.07-85*) и повторяемостью один раз в 25 лет(ПУЭ). Результаты представлены в таблице 6.

Таблица 6.

| Характеристика | | Номер района | Примечание |
|---|-------------------------------------|--------------|---|
| Нормативное значение ветрового давления | СНиП 2.01.07-85* | | |
| | 0,38 (38) кПа (кгс/м ²) | III | Таблица 5 и карта 3 обязательного приложения 5 отчета по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Инженерные сети микрорайона «Никольский» в г.Бузулуке |
| | ПУЭ | | |
| | 500 (29) – 650 (32) Па | II-III | Таблица 2.5.1, карта 2.5.1 отчета по инженерно- |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|--|--|------------------------|--|--------------|--|---|--|-------|--|------|--|--|
| Взам. инв. № | | Основой для районирования по ветровому давлению, гололеду и весу снегового покрова служат значения приведенных климатических параметров повторяемостью один раз в 5 лет (СНиП 2.01.07-85*) и повторяемостью один раз в 25 лет(ПУЭ). Результаты представлены в таблице 6. | | | | | | | | | | | | |
| Подп. и дата | | Таблица 6. | | | | | | | | | | | | |
| | | Характеристика | | | | Номер района | | Примечание | | | | | | |
| | | Нормативное значение ветрового давления | | СНиП 2.01.07-85* | | | | | | | | | | |
| | | | | 0,38 (38) кПа (кгс/м²) | | III | | Таблица 5 и карта 3 обязательного приложения 5 отчета по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Инженерные сети микрорайона «Никольский» в г.Бузулуке | | | | | | |
| | | | | ПУЭ | | | | | | | | | | |
| | | | | 500 (29) – 650 (32) Па | | II-III | | Таблица 2.5.1, карта 2.5.1 отчета по инженерно- | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 148.2019- ПП и ПМ | | | | Лист | | |
| | | | | | | | | | | | | 7 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Изм. | | Кол.уч. | | Лист | | №док. | | Подп. | | Дата | | |

| | | | |
|--|------------------|----|---|
| | | | геологическим изысканиям на объекте «Инженерные сети микрорайона «Никольский» в г.Бузулуке |
| Нормативная толщина стенки гололеда, мм | СНиП 2.01.07-85* | | |
| | 15 | IV | Таблица 11 и карта 4 обязательного приложения 5 отчета по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Инженерные сети микрорайона «Никольский» в г.Бузулуке |
| | 25 | IV | ПУЭ Таблица 2.5.3, карта 2.5.3 отчета по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Инженерные сети микрорайона «Никольский» в г.Бузулуке |
| Расчетный вес снегового покрова, кПа(кгс/м²) | СНиП 2.01.07-85* | | |
| | 2.4 (240) | IV | Таблица 4* и карта 1* обязательного приложения 5 отчета по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Инженерные сети микрорайона «Никольский» в г.Бузулуке |

В районе Оренбурга на высотах 300 м и 400 м толщина стенки гололеда составляет, соответственно, 45 мм и 60 мм.

Территория изысканий относится к районам с частой и интенсивной пляской проводов.

Атмосферное давление. Данные о повторяемости наиболее опасных атмосферных явлений (грозы, туманы) и характеристика повторяемости наиболее опасных гидрометеорологических явлений по метеостанции Оренбург (среднее/максимальное число дней) приведены в таблице 7.

Таблица 7.

| Явление | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | Год |
|-------------|------|------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|--------|------|------|-------|
| Гроза | | | 0.03/1 | 0.5/2 | 4/10 | 7/13 | 8/13 | 5/13 | 1/4 | 0.07/1 | -/1 | | 26/41 |
| Туман | 3/10 | 2/6 | 4/8 | 2/10 | 0.1/2 | 0.2/4 | 0.4/1 | 0.6/2 | 0.5/5 | 0.6/8 | 2/11 | 2/11 | 17/42 |
| Град | | | | 0.1/1 | 0.5/3 | 0.6/3 | 0.2/2 | 0.06/1 | 0.3/3 | 0.1/2 | | | 1.9/6 |
| Метель | 8/16 | 7/16 | 6/15 | 0.07/4 | 0.04/1 | | | | | 0.4/2 | 2/10 | 6/17 | 30/55 |
| Обледенение | 7/14 | 7/11 | 6/14 | 0.6/4 | | | | | | 0.3/2 | 4/9 | 6/13 | 31/41 |

В районе изысканий в среднем за год отмечается 26 дней с грозой, из них 7-8 – в июне-июле, когда грозовая деятельность достигает наибольшего развития. Чаше грозы продолжаются 1-2 часа (ср. продолжительность – 1,7 часа), изредка могут длиться до 7 часов и более. Грозы отмечаются преимущественно во второй половине дня. Утренние грозы редки и непродолжительны. Зимой грозы наблюдаются редко, преимущественно, при циклоническом характере погоды (метели) или в оттепели. Они начинаются в поздние ночные часы и, как правило, предваряют резкое потепление.

Туманы, наблюдающиеся в среднем 17 дней в году, наиболее часты, длительны и устойчивы в холодное время года. Суммарная продолжительность туманов колеблется от 50 до 200 часов при средней 100-120 часов, из них 80-100 часов приходится на зимние и лишь 15-20 часов на летние месяцы. Средняя продолжительность отдельного тумана – 4-6 часов. В редких случаях туманы длятся непрерывно несколько суток.

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--|-------|------|--|--|--|------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | <p>длиться до 7 часов и более. Грозы отмечаются преимущественно во второй половине дня. Утренние грозы редки и непродолжительны. Зимой грозы наблюдаются редко, преимущественно, при циклоническом характере погоды (метели) или в оттепели. Они начинаются в поздние ночные часы и, как правило, предваряют резкое потепление.</p> <p>Туманы, наблюдающиеся в среднем 17 дней в году, наиболее часты, длительны и устойчивы в холодное время года. Суммарная продолжительность туманов колеблется от 50 до 200 часов при средней 100-120 часов, из них 80-100 часов приходится на зимние и лишь 15-20 часов на летние месяцы. Средняя продолжительность отдельного тумана – 4-6 часов. В редких случаях туманы длятся непрерывно несколько суток.</p> | | | | | | |
| | | | 148.2019- ПП и ПМ | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 8 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | |

Оценка повторяемости различных значений годовых масс гололедно-изморозевых отложений дана в таблице 8.

Таблица 8.

| Масса отложений, г/м | | | | Число случаев |
|----------------------|--------|---------|---------|---------------|
| <40 | 41-140 | 141-310 | 311-550 | |
| 73 | 27 | - | - | 26 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|--------|-------|------|-------------------|--|------|
| Инд. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | 148.2019- ПП и ПМ | | Лист |
| | | | | | | | | | | | 9 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

Градостроительный кодекс Российской Федерации, ФЗ № 191-ФЗ от 29.12.2004 (с изменениями);

Земельный Кодекс Российской Федерации, ФЗ № 137-ФЗ от 25.10.2001 (с изменениями);

Инструкция «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденная постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150;

Закон Оренбургской области от 16.03.2007 № 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;

Генеральный план города Бузулука, утвержденный решением городского Совета депутатов от 25.12.2006 г. № 906;

Правила землепользования и застройки города Бузулука, утвержденные решением городского Совета депутатов от 28.09.2011 г. № 177;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области, утвержденные постановлением Правительства Оренбургской области от 06.06.2016 № 389-п;

Местные нормативы градостроительного проектирования города Бузулука, утвержденные решением городского Совета депутатов от 22.11.2011 № 192.

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ), утвержденной постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150.

Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|-------------------|------|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | 148.2019- ПП и ПМ | | Лист |
| | | | | | | | | | 10 |
| | | | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | |