

Государственного бюджетного учреждения Республики  
Башкортостан  
«Государственная кадастровая оценка и техническая  
инвентаризация»  
Белебеевский филиал

Проект планировки территории на пересечение  
ул. Советская и ул. Сыртлановой в городском  
поселении г. Белебей  
муниципального района Белебеевский район.

ТОМ 2

Обоснование проектных решений.

628 (2)/17 – ГП

ЗАКАЗЧИК: Кузьмина Татьяна Владимировна

Руководитель\_\_\_\_\_ Е.А. Андриянов

г. Белебей, 2017 г.

## 1. Общие сведения.

### 1.1. Исходные данные.

Проект планировки территории на пересечение ул. Советская и ул. Сыртлановой в городском поселении город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан выполнен ГБУ РБ «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» Белебеевский филиал в соответствии с заявкой.

**Цель работы:** освоение свободного от строений земельного участка в городской черте для удовлетворения нужд населения.

В связи с этим основной целью разработки архитектурной концепции является комплексное освоение земельного участка путем организации строительства автосервиса с автомойкой в существующем нежилом квартале.

### **Задачи проекта:**

- Создание благоприятной среды для жизнедеятельности человека и удовлетворения его нужд.
- Совершенствование пространственной структуры территории земельного участка.
- Обеспечение единого и полноценного архитектурного стиля нежилого квартала.

Проект разработан в соответствии с требованиями основных законодательных и градостроительных документов, действующих в области градостроительной деятельности:

|            |                 |      |     |         |   |   |  |        |      |        |
|------------|-----------------|------|-----|---------|---|---|--|--------|------|--------|
|            |                 |      |     |         |   | №628(2)/17 - ГП   |  |        |      |        |
|            |                 |      |     |         |   | Проект планировки.  |  |        |      |        |
| Изм.       | Кол.            | Лист | №до | Подпись | Дата  |   |  |        |      |        |
|            |                 |      |     |         |   | «Проект планировки территории на пересечение ул. Советская и ул. Сыртлановой в городском поселении город Белебей муниципального района Белебеевский район». |  | Стадия | Лист | Листов |
| Разработал | Тагиров А.М.    |      |     |         | ГП  |   |  | 3      | 17   |        |
| Директор   | Андреев Е.А.    |      |     |         | ГБУ Республики Башкортостан<br>«ГКО и ТИ» Белебеевский филиал |   |  |        |      |        |
| Проверил   | Мельникова И.С. |      |     |         |   |   |  |        |      |        |
|            |                 |      |     |         |   |   |  |        |      |        |

- Градостроительный Кодекс РФ №1232-ФЗ от 18.12.2006г.
- Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан», 2008г.
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги».
- СНиП 11.04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждения градостроительной документации».
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» №7-ФЗ от 10.01.2002 г.
- Другие законодательные и нормативные документы, положения которых регламентируют градостроительную деятельность на территории муниципальных образований.

|      |      |          |         |      |                 |      |
|------|------|----------|---------|------|-----------------|------|
|      |      |          |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
|      |      |          |         |      |                 | 4    |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |                 |      |

### **Использованные исходные материалы.**

Графические материалы:

- Топографическая основа М 1:500 (в электронном виде).
- Генеральный план г. Белебея, Ленгипрогор, 1976 г. - Графическая документация.
- Внесение изменений в генеральный план городского поселения г. Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан, Институт строительных проектов, г. Санкт-Петербург, 2009 г. - Графическая документация.
- Правила землепользования и застройки городского поселения город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан, ЗАО ПИ «Башкиргражданпроект», г. Уфа, 2010 г. - Графическая документация.
- Схема территориального планирования, ЗАО «Ленинградский промстройпроект», утв. 25.04.2008 г.

Текстовые материалы:

- Генеральный план г. Белебея, Ленгипрогор, 1976 г. - Пояснительная записка.
- Внесение изменений в генеральный план городского поселения г. Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан, Институт строительных проектов, г. Санкт-Петербург, 2009 г. - Пояснительная записка.
- Правила землепользования и застройки городского поселения город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан, ЗАО ПИ «Башкиргражданпроект», г. Уфа, 2010 г. - Пояснительная записка.
- Материалы, предоставленные Заказчиком.

|      |      |          |         |      |                 |      |
|------|------|----------|---------|------|-----------------|------|
|      |      |          |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
|      |      |          |         |      |                 | 5    |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |                 |      |

## **1.2. Комплексная природно-экологическая оценка территории.**

**1.2.1. Климат.** Проектируемая территория расположена в западной части городского поселения г. Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан и характеризуется континентальным климатом. В течение всего года здесь преобладает антициклональная циркуляция, обуславливающая холодную продолжительную с устойчивыми морозами зиму и теплое, иногда жаркое, сухое лето. Территория поселения относится к строительно-климатическому району IV.

Тепловой режим. Среднегодовая температура воздуха +2,2 °С. Среднемесячная температура января достигает -14,5 °С, июля +18,1 °С. Абсолютная минимальная температура воздуха составляет - 47 °С, абсолютная максимальная +37 °С.

Продолжительность устойчивых морозов - 131 день, с середины ноября по конец марта. Безморозный период (более 4-х месяцев) начинается с середины мая и заканчивается во второй половине сентября.

Влажностный режим. Проектируемая территория находится в зоне с достаточным увлажнением. Средняя относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца -79%, наиболее теплого - 68%. Основная часть осадков приходится на теплый период, но бывают годы, когда в весенне-летний сезон осадки не выпадают в течение 2-3-х месяцев и возникает засуха.

Ветровой режим. На рассматриваемой территории в течение всего года преобладают ветры южного и юго-западного направлений, особенно в зимний период. Среднегодовая скорость ветра - от 3,5 до

4,2 м/с - южных и юго-западных направлений, 2,6 м/с - северных и северо-восточных направлений.

Опасные погодные явления. Представлены грозами, метелями и туманами.

Грозы. Сильные ливни обычно сопровождаются грозами, иногда градом. Особенно большая повторяемость гроз наблюдается в июле. Среднее число дней с грозой - 25.

Метели. Сильные метели наиболее часто отмечаются на открытых к западу частях склонов. Среднее число дней с метелью - около 40, преимущественно южных направлений, наиболее часто метели отмечаются на открытых незаселенных территориях. Преобладают метели южного и юго-западного направлений с силой ветра 6-13 м/с. Повторяемость сильных метелей в среднем наблюдается 1-3 раза в году.

Туманы. Среднегодовое число дней с туманом колеблется по территории - около 30, наибольшее количество туманов возникает в условиях пересеченного рельефа. Продолжительность туманов в среднем за год колеблется по территории от 30-40 часов.

### **1.2.1 Рельеф.**

Проектируемая территория располагается на приподнятой части Бугульмино-Белебеевской возвышенности. Рельеф - пологоувалистый, с плавным уклоном к юго-востоку и абсолютными отметками поверхности 338-340 м.

Согласно местоположения в городском поселении, существующий квартал, на котором находится проектируемая территория, граничит с частным сектором с северо-восточной стороны и с лесным массивом с

|     |      |             |         |      |                 |      |
|-----|------|-------------|---------|------|-----------------|------|
|     |      |             |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
| Изм | Лист | № документа | Подпись | Дата |                 | 7    |

северной стороны. В южном направлении имеет выход на дорогу Белебей-Аксаково.

### **1.2.2 Геология.**

В геологическом строении территории квартала принимают участие коренные породы верхнепермского возраста и четвертичные отложения. В составе верхнепермских отложений выделяются породы уфимского, казанского и татарского ярусов. Породы представлены чередованием песчано-глинистых и алевроитовых пород с известняково-доломито-мергелистыми толщами. Известняки и доломиты могут быть трещиноватыми и кавернозными. Из четвертичных отложений наиболее широким распространением пользуются аллювиально - делювиальные образования. Представлены они суглинками с включением щебня, гальки и гравия коренных пород.

### **1.2.3 Гидрогеология.**

Территория благоприятна для градостроительного освоения. Проявления опасных физико-геологических процессов площадки и прилегающей территории отсутствуют. Подземные воды содержатся в четвертичных отложениях и коренных породах. Уровень грунтовых вод находится на глубине от 2.0 (м) до 12.0 (м). Воды пресные гидрокарбонатные - кальциево-магниевые, не агрессивные к бетону.

|      |      |             |         |      |                 |      |
|------|------|-------------|---------|------|-----------------|------|
|      |      |             |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
| Изм. | Лист | № документа | Подпись | Дата |                 | 8    |

## 2.Архитектурно-планировочная организация застройки.

Проектируемая территория площадью 1487 м<sup>2</sup> располагается в нежилем микрорайоне и проектируется как заполнение свободной от застройки площади для повседневного бытового обслуживания и удобства условий проживания населения.

Архитектурно-планировочное построение нежилого квартала исходит из следующих основных принципов:

- территориальное развитие в пределах его границ;
- сохранение индивидуального облика квартала путем сохранения ландшафтных особенностей территории.

Отличительной особенностью проектируемой территории является расположение участка на границе с одной стороны пустырь с другой стороны автогазозаправочной станцией (функциональная зона Р-1). Существующий нежилем квартал имеет в себе объекты бытового обслуживания населения.

Данная зона (Р-1) для формирования земельного участка под размещение автосервиса на основании проекта «Правила землепользования и застройки городского поселения город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан» не возможна. В связи с этим проектом планировки территории предлагается внесение изменения в часть территориальной зоны Р-1 должна быть переведена в зону ОД-3 и внесены изменения в «Правила землепользования и застройки городского поселения город Белебей муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан».

|     |      |             |         |      |                 |      |
|-----|------|-------------|---------|------|-----------------|------|
|     |      |             |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
| Изм | Лист | № документа | Подпись | Дата |                 | 9    |



Проектом предусматривается следующая планировочная структура территории:

- здание автосервиса с автомойкой и собственным въездом-выездом.

Формирование структуры территории выполнено в границах существующего нежилого квартала, увязанного с центральной улицей городского поселения (функциональная зона Т-1).

Проектом планировки учтена существующая объемно-планировочная схема квартала, рассчитанная на удовлетворение бытовых нужд населения города.

Проектируемая территория застраивается одноэтажным зданием площадью застройки 456 м<sup>2</sup> и имеет площадь 0,14 га. Здание выполняется из каменных и армокаменных конструкций по индивидуальному или типовому проекту.

Существующий нежилой квартал имеет в себе объекты бытового обслуживания населения и граничит с кварталом индивидуальной жилой застройки.

### **3. Благоустройство и озеленение территории.**

Благоустройство территории включает в себя:

- односторонний въезд на площадку проектируемого автосервиса и такой же выезд с твердым покрытием (асфальтобетон). Площадка имеет в себе места с твердым покрытием для парковки автомобилей.

- установка освещения дворового пространства (непосредственно на здании);

- дополнительное озеленение с посадкой кустарников.

Территория выделена на свободном от застройки, но занятом инженерными сетями участке, для чего проектом планировки предусматривается перенос сетей за проектируемую площадь.

Организованное дополнительное озеленение предполагает устройство клумбы с цветочными насаждениями, посадку газонной травы и низкорослого декоративного кустарника в виде рядовой посадки вдоль границы участка.

#### **4. Организация транспортного движения.**

Существующая улично-дорожная сеть городского поселения, непосредственно примыкающая к проектируемой территории, имеет подъезды к другим бытовым объектам, а также к жилому кварталу, и связывает микрорайоны ИЖС с центром городского поселения.

Движение легкового автотранспорта осуществляется по внутриплощадочному проезду шириной 3,0 м.

#### **5. Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения.**

Проект планировки квартала выполнен с учетом требований СП 59.13330.2012. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001». Основное внимание на данной стадии проекта относительно этих требований было направлено на обеспечение беспрепятственного передвижения по территории проектируемого объекта инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения как пешком, в т.ч. с помощью трости, костылей, кресла-коляски, так и с помощью транспортных средств. При этом предусмотрены соответствующие планировочные, конструктивные и технические меры.

На входах в проектируемое здание предусмотреть порог не более 0,025 м.

|      |      |             |         |      |                 |      |
|------|------|-------------|---------|------|-----------------|------|
|      |      |             |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
| Изм. | Лист | № документа | Подпись | Дата |                 | 11   |

## **6.Инженерная инфраструктура.**

В соответствии с техническими условиями и рекомендациями соответствующих служб инженерного обеспечения муниципального района Белебеевский район РБ.

## **7.Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне.**

### **7.1. Категория проектируемого объекта по ГО.**

Категория объекта определена в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 19.09.1998 года №1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне».

**7.2. Степень огнестойкости проектируемого объекта в соответствии с требованиями СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».**

- класс ответственности - II (нормальный);
- степень огнестойкости - I;
- класс конструктивной пожарной опасности - C0;
- функциональная пожарная опасность жилых зданий - ФЗ.5.

### **7.3. Решения по системам оповещения и управления ГО.**

Проектируемый объект подключается к общегосударственной системе оповещения – телефон, радио, телевидение. По этому сигналу и по команде начальника гражданской обороны все работники и клиенты проектируемого объекта в соответствии с согласованными

|     |      |             |         |      |                 |      |
|-----|------|-------------|---------|------|-----------------|------|
|     |      |             |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
| Изм | Лист | № документа | Подпись | Дата |                 | 12   |

органами ГОЧС планами укрываются в определенных для них защитных сооружениях.

#### **7.4. Определение границ зон возможной опасности, предусмотренных СНиП 2.01.51-90.**

При применении противником средств массового поражения территория объекта строительства в соответствии со СНиП 2.01.51-90 “Инженерно - технические мероприятия гражданской обороны” попадает в зону возможных сильных разрушений.

Вывод: при применении противником средств массового поражения, целесообразно разработать планирующие документы по заблаговременному созданию группировки сил и средств для АСНДР с привлечением служб гражданской обороны города.

В состав данной группы необходимо включить грузоподъемную технику, соответствующую по техническим характеристикам для выполнения АСНДР.

Состав сил и средств мирного времени должен обеспечивать проведение мероприятий по поиску пострадавших, их спасению, оказанию медицинской и других видов помощи, тушению пожаров, локализации и ликвидации очагов вторичных последствий аварий на объекте строительства.

Состав сил и средств инженерного обеспечения должен быть строго увязан с задачами инженерно-технического обеспечения, их объемами, способами выполнения этих задач, условиями, в которых они выполняются, погодными и другими условиями.

## **7.5. Основные факторы возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера и меры по их предупреждению.**

### **Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения**

(аварии на сетях электро-, газоснабжения) также являются источниками техногенных чрезвычайных ситуаций. Подобные аварии создают существенные трудности жизнедеятельности, особенно в холодное время года. Причинами аварий на объектах коммунального хозяйства в основном является физический износ коммунального хозяйства, отсутствие средств на своевременный ремонт и замену изношенных сетей и оборудования на приобретение запасных частей.

Аварии на электроэнергетических системах могут привести к долговременным перерывам электроснабжения потребителя. Для предотвращения риска возникновения чрезвычайной ситуации питающие сети 0,4 кВ выполнить в изоляции из сшитого полиэтилена расчетного сечения и проложить на глубине в соответствии с требованиями ПУЭ и ТП А5-92. Питающую сеть 0,4 кВ рассчитать на допустимую потерю напряжения, проверить по длительно-допустимому току нагрузки и защитить от токов короткого замыкания.

Ввод кабелей в проектируемый объект выполнить в трубах, имеющих уклон в сторону улицы, концы труб, а также сами трубы при прокладке через стену тщательно заделать для исключения возможности проникновения в помещение газа и влаги.

**Аварии на автостоянке.** Возможным источником чрезвычайной ситуации на проектируемой территории является кратковременная стоянка для автомобилей.

При этом значительно возрастает вероятность возникновения чрезвычайной ситуации, источником которой являются взрыв и пожар.

Анализ опасностей, связанных с авариями на таких автостоянках показывает, что максимальный ущерб имуществу достигается при возгорании автомобильного топлива.

Возможным событием, инициирующим аварию, может быть механическое повреждение в результате столкновения автомобилей.

События, составляющие сценарий развития аварии:

- разлив топлива;
- воспламенение разлитого топлива и пожар с последующим вовлечением транспортных средств;
- образование облака топливо-воздушной смеси с последующим взрывным превращением облака, образование воздушной ударной волны, формирование огненного шара, взрыв транспортных средств.

#### **7.6. Основные факторы возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера и меры по их предупреждению.**

Проектируемый объект не входит в зону опасных землетрясений, смерчей, цунами, лавин и селей. Отсутствует распространение оползней, суффозии, абразии и просадочность пород.

Наиболее опасными метеорологическими явлениями природного характера на территории рассматриваемого населенного пункта являются:

- грозы, со средней продолжительностью до 80 час/год;
- сильные морозы;
- ливни интенсивностью 30 мм/час и более;
- град диаметром частиц более 20 мм;
- гололед, с толщиной стенки 20 мм;
- сильные ветры со скоростью 29 м/с.

**Характеристики поражающих факторов источников  
чрезвычайных ситуаций.**

| Источник ЧС  | Характер воздействия поражающего фактора  |
|--|---|
| Сильный ветер.                                     | Ветровая нагрузка, аэродинамическое давление на ограждающие конструкции.                              |
| Экстремальные атмосферные осадки (ливень, метель). | Затопление территории, подтопление фундаментов, снеговая нагрузка, ветровая нагрузка, снежные заносы. |
| Град.  | Ударная динамическая нагрузка.  |
| Морозы.  | Температурные деформации ограждающих конструкций, замораживание и разрыв коммуникаций.                |
| Гроза.   | Электрические разряды.  |

Климатические воздействия, перечисленные выше, не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, находящихся в здании, однако они могут нанести ущерб конструкциям проектируемого объекта, поэтому необходимо предусмотреть технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений:

- ливневые дожди - затопление территории и подтопление фундаментов предотвращаются сплошным водонепроницаемым асфальтобетонным покрытием и планировкой территории с уклоном в сторону от здания и усиленной гидроизоляцией стен;

- ветровые нагрузки - в соответствии с требованиями СП 20.13330.2011 “Нагрузки и воздействия” - элементы конструкций здания рассчитаны на восприятие ветровых нагрузок;
- выпадение снега - конструкции кровли здания рассчитаны на восприятие снеговых нагрузок, установленных СП 20.13330.2011 “Нагрузки и воздействия” - для данного района строительства.

Теплоизоляцию помещений и глубину заложения выбрать в соответствии с требованиями СНиП 23-01-99 для климатического района IV, соответствующего условиям Белебеевского района.

## 8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.

Таблица 2.

| № п/п | Наименование   | Показатели           |
|-------|--|----------------------|
| 1     | Территория.  |                      |
| 1.1   | Площадь проектируемой территории:  | 0,14 га.             |
| 1.2   | Из общей площади проектируемой:<br>- зеленые насаждения;<br>- дороги, проезды. | 0,07 га.<br>0,06 га. |
| 1.3   | Площадь застройки  | 0,045 га.            |
| 1.4   | Этажность  | 1 эт.                |
| 1.5   | Коэффициент застройки.   | 0,33                 |
| 1.6   | Коэффициент озеленения.  | 0,48                 |
| 2     | Транспортная инфраструктура.   |                      |
| 2.1   | Протяженность проездов:  | 65 м.                |
| 2.2   | Площадь открытых кратковременных стоянок                                       | 0,02 га.             |
| 2.3   | Количество машиномест на стоянке   | 10 м./м.             |



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОСНОВАННАЯ НА ЧЛЕНСТВЕ АИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ  
ПОДГОТОВКУ ПРОЕКЦИОННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«БАШКИРСКОЕ ОБЩЕСТВО АРХИТЕКТОРОВ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»  
г. Уфа, ул. Пархоменко, дом 156/3, www.nr-boar.ru

Федеральной службой по экологическому,  
технологическому и атомному надзору  
внесены сведения в государственный реестр  
саморегулируемых организаций 19.05.2009г.  
Регистрационный номер СРО-П-РБ-1429

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

СРО-П-РБ-1429

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на  
безопасность объектов капитального строительства

г. Уфа

№ СРО-П-Б-0296-01-2017  
21 апреля 2017г.

Выдано члену саморегулируемой организации  
Государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Республика  
Башкортостан

ИНН 0274079771, ОГРН 1020202552050  
450097, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Бессонова, д.26 а  
Основание выдачи Свидетельства: протокол Правления № 11 от 21.04.2017г.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к  
настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов  
капитального строительства.

Начало действия с 21 апреля 2017 г.  
Свидетельство без приложения недействительно  
Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия  
Свидетельство выдано взамен ранее выданного

Председатель Правления

Урикин У.Г.

Директор

Харичков С.А.

М.П.



|     |      |             |         |      |                 |      |
|-----|------|-------------|---------|------|-----------------|------|
|     |      |             |         |      | №628(2)/17 - ГП | Лист |
| Изм | Лист | № документа | Подпись | Дата |                 |      |