



182107, Россия, Псковская область
Великие Луки, пр-т. Гагарина, 87а,
Контакты: +79113507652,
(81153)90-1-90, факс (81153)34-4-24
e-mail: 89113507652@yandex.ru
www.atlantstroivl.ru

Профессионально, рационально, выгодно.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ВЕЛИКИЕ ЛУКИ ОТ 29.12.2016 №3332**

**Том 2.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 2
Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Пояснительная записка**

2485 - ДПТ-2.2

2022



182107, Россия, Псковская область
Великие Луки, пр-т. Гагарина, 87а,
Контакты: +79113507652,
(81153)90-1-90, факс (81153)34-4-24
e-mail: 89113507652@yandex.ru
www.atlantstroivl.ru

Профессионально, рационально, выгодно.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ВЕЛИКИЕ ЛУКИ ОТ 29.12.2016 №3332**

**Том 2.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 2
Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Пояснительная записка**

2485 - ДПТ-2.2

Генеральный директор

А.Я. Кононов

ГАП

А.Е. Никифорова

2022

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

Обозначение	Наименование	Примечание
2485 – ДПТ-2.2 -С	Содержание тома	2 стр.
2485 – ДПТ-2.2-СП	Состав проекта	4 стр.
2485 – ДПТ-2.2- ПЗ	Пояснительная записка	5 стр.

Согласовано		

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

1	-	Все			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Пэкэлэу			02.22
ГАП		Никифорова			02.22
Н. контр.		Кононов			02.22

2485 – ДПТ-2.2-С		
Стадия	Лист	Листов
П	1	1
Содержание тома		ООО «АтлантСтройПроект

№ тома, книги	Шифр	Наименование материала
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть проекта планировки территории		
Том 1 Книга 1	2485 - ДПТ-1.1	Раздел 1 Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.
Том 1 Книга 2	2485 - ДПТ-1.2	Раздел 2 Основная часть проекта планировки территории. Пояснительная записка
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Том 2 Книга 1	2485 - ДПТ-2.1	Раздел 1 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
Том 2 Книга 2	2485 - ДПТ-2.2	Раздел 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Том 3 Книга 1	2485 - ДПТ-3.1	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть и графические материалы
Том 3 Книга 2	2485 - ДПТ-3.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графические материалы

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						2485 - ДПТ-СП			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Пэкэлэу			02.22	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Никифорова			02.22		ООО «АтлантСтройПроект»		
Н. контр.		Кононов			02.22				

1.Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Великие Луки находятся на юго-востоке Псковской области в бассейне реки Великой. Климатические условия Великолукского района характеризуются следующими показателями. Годовая температура 4,40. Абсолютный минимум температуры -430.

Зимой наиболее холодный период с температурой за сутки ниже - 50 продолжается с 7декабря по 6 марта, т.е. 89 дней. Сумма биологически эффективных среднесуточных температур за общий вегетационный период равняется - 22900, за период вегетации -19500. Заморозки в воздухе весной в среднем прекращаются во второй декаде мая, осенью наступают в третьей декаде сентября. Самый поздний весенний заморозок наблюдается в первой декаде июня, наиболее ранний осенний – в первой декаде сентября. Средняя длительность безморозного периода 140 дней. На побережьях крупных озер центральной части района, на вершинах и верхних частях склонов холмов и гряд длительность безморозного периода больше на 10-20 дней, а в глубоких ложбинах и на сырых низинах среди холмистого рельефа меньше на 15-30 дней. Годовая сумма осадков 630 мм. Устойчивый снежный покров образуется в среднем в конце первой –начале второй декады декабря, разрушается в конце марта –начале апреля.

Гидрогеологические условия.

Озерно-речная сеть в пределах города распределена неравномерно между двумя речными бассейнами. В северо-западной части района она относится к бассейну реки Ловать; на большей –остальной территории-к бассейну реки Западная Двина. Для района характерны мелкие речки бассейна Ловати, ее притока –Куньи и реки Западной Двины. В северо-западной части района наиболее крупной рекой является река Кунья, правый приток реки Ловати, протекающей в соседнем Великолукском районе. Реки района имеют низкие, часто заболоченные берега. Питание рек - смешанное с преобладанием снегового. Весеннее

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

Изм	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

половодье на реках начинается во второй половине марта, характеризуется крутым подъемом и медленным спадом воды. Вскрытие рек ото льда происходит в конце марта-начале апреля. Весенний ледоход на реках продолжается 3-7 дней, затем начинается медленный спад уровней. Замерзают реки обычно в конце ноября- начале декабря. Устойчивый ледяной покров на реках образуется в конце декабря. Озер в районе много. Сосредоточены они главным образом в восточно-юго-восточной половине района. Котловины озер в основном ледникового происхождения, имеют неправильную форму-продолговатую с очень извилистой береговой линией.

Рельеф

В пределах города рельеф неоднороден. Основную часть территории занимает холмисто-моренная равнина. На востоке, юго-западе и северо-западе района она переходит в озерно-ледниковые равнины. Холмисто-моренная равнина в западной части отличается спокойными, сглаженными формами рельефа. Холмы и гряды имеют пологие склоны, расплывчатые очертания. Они чередуются с широкими, заболоченными ложбинами, в которых лежат русла ручьев и мелких речек. К юго-востоку рельеф усложняется, становится более пересеченным. В северо-восточной части холмисто-моренной равнины встречаются конечно-моренные гряды, а к западу и северу – озовые гряды, сложенные валунно-гравийным материалом. На востоке холмисто-моренная равнина ограничивается обширной озерно-ледниковой равниной. Поверхность западного побережья озер несложная; хорошо выраженный пляж переходит в пойменную заболоченную и закустаренную террасу, которая постепенно сливается с водоразделом. На северо-западе города находится юго-восточная часть Ловатской низменности- древней озерно-ледниковой равнины. Террасы в восточной части Ловатской низменности размыты, и поверхность постепенно переходит к холмисто-равнинной равнине. В развитии рельефа наблюдается преобладание плоскостной эрозии над глубинной. С этим связано обмеление рек, а отсюда ослабление дренирующей роли рек. Следствием этого является заболачивание речных долин.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2485 – ДПТ-2.2.ПЗ			3

Почвы и растительность

Почвообразующие породы в пределах города часто карбонатны и слабо выщелочны. В связи с этим в почвах на большой территории города характерно ослабленное течение подзолистого процесса. Повсеместно на положительных формах рельефа распространены дерново-подзолистые почвы разной степени оподзоливания и дерново-буроподзолистые. По механическому составу преобладают средне- и легкосуглинистые почвы. Песчаные и супесчаные почвы характерны для восточной и юго-западной частей города. Дерново-слабо- и дерново-среднеподзолистые почвы характерны для всей территории горрода

Великие Луки находится в подзоне смешанных лесов. Сплошные крупные лесные массивы сохранились на песчаных и заболоченных участках равнин в восточной части города, на крайнем юго-западе и на северо-западе. На остальной территории города леса редко разбросаны небольшими контурами. В составе лесов преобладают еловые, сосновые и березовые. Подлесок в лесах района развит хорошо. Встречаются ясень, липа, рябина, калина, ива. Луговая растительность представлена растительностью суходольных лугов. В суходольных лугах преобладают злаково-разнотравно-осоковые ассоциации. В их составе характерны мятлик обыкновенный, тимopheевка, полевица собачья, щучка, мелкие осоки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2485 – ДПТ-2.2.ПЗ			4

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии со ст. 33 Земельного кодекса РФ размеры земельных участков установлены в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Объектов культурного наследия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, не имеется.

Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры выделяются в целях:

- безопасной эксплуатации данных объектов;
- предотвращения чрезвычайных ситуаций, возникших вследствие аварий на опасных объектах инженерной инфраструктуры.

По территории проектирования проходят ВЛ 35кВ, ВЛ 110 кВ, газопровод, установлена КТП-267. Охранные зоны устанавливаются вдоль линий электропередач - в виде части поверхности земли и воздушного пространства, ограниченной параллельными вертикальными плоскостями.

Так же на данной территории определены охранные зоны водопровода (5 м), линии связи (2 м).

Публичных сервитутов на проектируемой территории не установлено

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2485 – ДПТ-2.2.ПЗ			5

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначение объекта

Территория проектирования находится в южной части города Великие Луки. Участок ограничен: с севера - туп. Киевский; с запада - ул. Щорса и границей земельного участка занятого городскими лесами по ул. Фурманова с КН 60:25:000000:519; с юга - границей земельного участка занятого городскими лесами по ул. Фурманова с КН 60:25:000000:519; с востока - границей кадастровых кварталов 60:25:0090201 и 60:25:0090104.

Площадь проектируемой территории ориентировочно составляет 16,33 га, уточненная площадь участка 163339 кв.м.

Рациональное использование территории во многом определяется характером ограничений на хозяйственные и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования Планировочными ограничениями для рассматриваемой территории будут являться охранные зоны инженерных сетей. Наличие охранной зоны обеспечивает привлечение к ответственности за повреждение или нарушение правил охраны. Работы в местах пересечений с инженерными коммуникациями производить только на основании письменных разрешений организаций, осуществляющих эксплуатацию данных коммуникаций.

Функционально-планировочная организация территории принята, исходя из фактического использования территории с сохранением существующих участков, поставленных на кадастровый учет.

Согласно п. 9 ст. 1, ч. 2 и 6 ст. 30 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются градостроительным регламентом, утвержденным в составе Правил землепользования и застройки.

В соответствии с ч. 9 ст. 43 ГрК РФ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ (образуемых и (или) изменяемых земельных участков) осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам,

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

Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Таким образом, проект межевания территории конкретизирует предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные Правилами землепользования и застройки в отношении территориальных зон применительно к конкретной территории.

Границы образуемого земельного участка определены с учетом нормативных размеров земельных участков, границ смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете, естественных границ земельного участка, красных линий, границ территориальных зон и требований, установленных градостроительным регламентом, а также требований, установленных в соответствии с иными нормативами градостроительного проектирования.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2485 – ДПТ-2.2.ПЗ			7

4. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории

Учитывая основные технические характеристики проектируемого объекта, проектом планировки территории определены границы зоны его планируемого размещения.

Общая зона планируемого размещения проектируемого объекта составляет составляет 163339 кв.м.

В соответствии с Приложением: Предельные параметры вне зон исторического поселения Правил землепользования и застройки города Великие Луки,

Для индивидуального жилищного строительства:

- Минимальная площадь, кв.м 400;
- Максимальная площадь, кв.м 600;
- Минимальная длина стороны по уличному фронту, м 10;
- Минимальная ширина/ глубина, м 15;
- Минимальный коэффициент застройки, % 5;
- Максимальный коэффициент застройки, % 30;
- Минимальный коэффициент озеленения, %- не установлен;
- Максимальная высота здания до конька крыши, м/максимальное кол-во этажей 20/3;
- Максимальная высота оград, 1,8 м;

Линия отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м - 3.

Для ведения садоводства:

- Минимальная площадь, кв.м 100;
- Максимальная площадь, кв.м 400;
- Минимальная длина стороны по уличному фронту, м не устанавливается;
- Минимальная ширина/ глубина, м не устанавливается;
- Минимальный коэффициент застройки, % 5;
- Максимальный коэффициент застройки, % 30;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2485 – ДПТ-2.2.ПЗ			8

Минимальный коэффициент озеленения, %- не установлен;

Максимальная высота здания до конька крыши, м/максимальное кол-во этажей 20/3;

Максимальная высота оград, 1,8 м;

Линия отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м - 3.

Отдых (рекреация) (5.0)

Минимальная площадь, кв.м 100;

Максимальная площадь, кв.м 2000;

Минимальная длина стороны по уличному фронту, м 15;

Минимальная ширина/ глубина, м 15;

Минимальный коэффициент застройки, % 30;

Максимальный коэффициент застройки, % 60;

Минимальный коэффициент озеленения, %- 20;

Максимальная высота здания до конька крыши, м/максимальное кол-во этажей 24/4;

Максимальная высота оград, 1,8 м;

Линия отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м - 3

Для земельных участков общего пользования предельные параметры вне зон исторического поселения Правил землепользования и застройки города Великие Луки не регулируются.

Границы зоны планируемого размещения объекта установлена в соответствии с требованиями действующих норм отвода и учтена при разработке рабочего проекта.

Границы зоны планируемого размещения объекта, расположены вне границ исторических поселений федерального и регионального значения. В связи с этим требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, входящих в состав объекта в не предусматривается проектом.

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

							2485 – ДПТ-2.2.ПЗ	Лист
Изм	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата			9

5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Мероприятия по гражданской обороне в Российской Федерации разрабатываются и проводятся с учетом категорий организаций по ГО. Согласно исходным данным и требованиям для разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера проектируемый объект является некатегорированным по гражданской обороне. Ограничения на размещение проектируемого объекта требованиями ГО не установлены.

Согласно исходным данным и требованиям для разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проектируемый объект располагается вне зон опасности, предусмотренных СП 165.1325800.2014. Выполнение инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, предусмотренных для указанных зон, не требуется.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.08.2016 № 804 «Об утверждении Правил отнесения организаций к категориям по гражданской обороне в зависимости от роли в экономике государства или влияния на безопасность населения» и «Показателями для отнесения организаций к категориям по гражданской обороне в зависимости от роли в экономике государства или влияния на безопасность населения» организация, эксплуатирующая проектируемый объект, к категории по гражданской обороне не относится.

Проектируемый объект в зону возможного радиоактивного загрязнения, химического заражения и зону возможных разрушений не попадает. Наблюдаемые в районе строительства опасные природные явления сильные снегопады, морозы, налипания мокрого снега, наледи, ливневые дожди, грозы, ураганные и шквалистые ветры.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2485 – ДПТ-2.2.ПЗ			10

6. **Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

В границах проектирования, особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения отсутствуют.

Разработка мероприятий по охране особо охраняемых природных территорий в данном случае не требуется.

При реализации решений проекта планировки территории необходимо осуществлять мероприятия по охране окружающей среды.

Санитарная охрана и оздоровление воздушного бассейна рассматриваемой территории обеспечивается комплексом защитных мероприятий технологического, организационного и планировочного характера.

В целях снижения отрицательного воздействия на состояние земельных ресурсов необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- строгое соблюдение границ территории земельного участка и всех принятых решений;
- использование исправной строительно-монтажной техники;
- осуществление заправки техники ГСМ на стационарных автозаправочных станциях;
- оснащение участков производства работ инвентарными контейнерами для строительных и бытовых отходов;
- сбор и регулярный вывоз всех образующихся строительных и бытовых отходов;
- транспортировка и хранение сыпучих материалов исключительно в герметичных контейнерах.

В части охраны окружающей среды одной из наиболее приоритетных задач является правильное и современное решение проблемы утилизации и хранения отходов.

При производстве строительных работ шум является основным фактором физического воздействия источниками шума при производстве строительных работ являются движущиеся части строительных машин и механизмов, работающие двигатели автотранспорта, погрузо-разгрузочные работы. Учитывая, что шумовое

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 11
			2485 – ДПТ-2.2.ПЗ						
			Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	

загрязнение пространства на период строительства объекта не является постоянным, а ограничено сроками строительства, можно считать его условно допустимыми при выполнении ряда мероприятий:

- производство строительных работ с применением машин и механизмов с уровнем шума выше 65 дБА будет осуществляться только в дневное время с 9-00 до 17-00;
 - необходим регулярный технический осмотр и регулировка работы машин и механизмов;
 - ограничение зоны складирования строительных материалов и размещение производственных бытовок для рабочих за пределами отвода земельного участка.
- .

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2485 – ДПТ-2.2.ПЗ			12