

ООО " Земельный кадастровый центр "

Пояснительная записка

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МАЛОЭТАЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В ОКР. С. КОРНИЛОВО
КОРНИЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Основная часть

**Положения о размещении объектов
капитального строительства
(с графическим приложением)**

Заказчики:

**А.А. Айрих
В.А. Ким
И.В. Кандинский**

ГАП

Т.А. Шалимова

г. Томск, 2016 г

ВВЕДЕНИЕ	3
1.0 Исходные данные для проектирования	4
2.0 Природно-климатические условия	5

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.0 Размещение объектов капитального строительства местного значения	6
4.0 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений. Размещение объектов общего пользования	6
5.0 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства	7
6.0 Основные понятия, используемые при проектировании	9
7.0 Характеристика жилой застройки	9
8.0 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства	11
9.0 Характеристика мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	12
10.0 Основные ТЭП	13

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в южной части п. Корнилово разработан ООО "Земельный кадастровый центр" в 2016г. согласно заданию на проектирование.

Основные графические материалы разработаны на основе планшетов Роскомзема «ВИСХАГИ» М 1:10000 аэрофотосъемка 1993г, дешифрирование 1995г.

В разработке градостроительной документации были использованы следующие законодательные, нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ (№190-ФЗ от 29.12. 2004г.)
- Материалы генерального плана и правила землепользования и застройки муниципального образования «Корниловское сельское поселение»
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (№33-ФЗ от 14.03. 1995)
- Федеральный закон от 22.06.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях противопожарной безопасности»
- Сан ПиН 2.2.1/2. 1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (№74 от 25 сентября 2007г)
- Сан ПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
- СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства».
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (Постановление РБ от 16 апреля 2010г №155)
- СП 11-112-2000.

Проект планировки осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров развития планировочной структуры.

Проект планировки является основой для разработки проекта планировки территории, служащих основанием для проекта межевания территории.

1.0 Исходные данные для проектирования

- Участок под проектирование находится на территории Корниловского сельского поселения Томского района Томской области в 10 км. от г. Томска, в юго-восточной части пос. Корнилово, в окружении лесного ландшафта с комфортной фоновой климатической характеристикой, привлекателен для размещения объектов капитального строительства местного значения.
- Проектируемая территория ранее использовалась как сельскохозяйственные угодья. В последние годы не используется. Свободна от застройки.
- Границами территории формируемого участка являются:
 - с Запада, с Севера и с Востока – участок ограничен смешанным лесом, с Юга – сельскохозяйственными угодьями. На проектируемой территории проходят проселочные дороги.
- Площадь территории в границах проекта планировки, составляет 10,2 га.
- Естественные уклоны достаточны, чтобы обеспечить нормальный сток поверхностных вод. Зеленые насаждения в пределах участка под проектирование имеются.
- С Востока на Юго-запад на расстоянии 15 м. от угла участка проходит ВЛ-220кВ Восточная-Зональная-Н. Анжерская (Т-208, АТ215/216). Ограничение использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (утверждены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160)
- Другие планировочные ограничения для размещения объектов капитального строительства в рамках комплексного освоения территории отсутствуют.

2.0 Природно-климатические условия

- Район строительства относится к I B климатическому подрайону, отличается значительными суточными и годовыми перепадами температур и длинным зимним периодом.
- Сейсмичность района строительства – не более 6 баллов.
- Средняя годовая температура воздуха составляет минус 0,6°C. Средняя расчетная температура наружного воздуха в холодный период года составляет минус 40°C.
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки составляет минус 40°C.
- Температура воздуха наиболее теплого месяца – плюс 23,7°C.
- Средняя температура отопительного периода – минус 8,8°C;
- Продолжительность отопительного периода для г. Томска – 236 сут.
- Глубина промерзания грунта 2,2 м.
- Вес снежного покрова – для IV географического района (нормативное [расчетное] значение веса снежного покрова) – 168 [240] кг/м².
- Длительность устойчивого залегания снежного покрова в среднем – 170 дней.
- Средняя высота снежного покрова за зиму составляет 0,60 м.
- Скоростной напор ветра – для III географического района (нормативное значение ветрового давления) – 38 кг/м². Ветровой режим характеризуется преобладанием южных и юго-западных ветров. Среднегодовая скорость ветра – 3,6 м/с.
- Климатическая зона влажности – нормальная.
- Инженерно-геологические условия – нормальные.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.0 Размещение объектов капитального строительства местного значения.

Проект предусматривает следующие капитальные объекты местного значения:

- Индивидуальные жилые дома на одну семью в 1-3 этажа (включая мансардный);
- объекты социального и культурно-бытового повседневного обслуживания;
- объекты озеленения общего пользования;
- системы транспортного обслуживания;
- локальные системы инженерно-технического обеспечения,
- системы благоустройства и инженерной подготовки.

4.0. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений. Размещение объектов общего пользования.

Планировочная структура территории сформирована с учетом взаимоувязанного размещения зон общего пользования, жилой застройки, улично-дорожной сети.

Основой проектирования улично-дорожной сети являются подъезд к д. Аркашево, территория общего пользования с. Корнилово (ул. Коммунистическая), границы межевания участка, границы отвода территории под проектирование.

Согласно СП 42.13330.2011 п. 115, таблица 9 ширина проезжей части 6 м., улиц в красных линиях принята 15 м. (по Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», раздел II, статья 67, п. 13)

Согласно Генеральному плану МО «Корниловское сельское поселение» утвержденного Решением Совета Корниловского сельского поселения №5 от 19.02.2014г., территория для проектирования расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами и предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства, отдыха или индивидуальной трудовой деятельности, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Корниловское сельское поселение» установлены следующие параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-1:

- Минимальная площадь земельного участка 0,05 га.
- Максимальное количество этажей 3
- Минимальная высота зданий 4 м., максимальная – 12 м.
- Минимальный процент застройки 20%, максимальный – 60%.
- Максимальная высота оград вдоль улиц и между соседними участками 2,2 м.

- Отступ застройки от красной линии улицы 3-6 м.
- Отступ застройки от границ смежных земельных участков:
 - от усадебного дома – 3 м.,
 - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.,
 - от других построек – 1 м.,
 - от стволов высокорослых деревьев – 4 м.,
 - от стволов среднерослых деревьев – 2 м.,
 - от кустарника – 1 м.,
 - от открытой стоянки – 1 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-1:

- Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.
- Содержание скота и птицы на приусадебном участке допускается лишь при размере земельного участка не менее 0,1 га.
- В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.0. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

6.0. Основные понятия, используемые при проектировании

Красные линии - границы, отделяющие территории квартала от территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей, озеленения общего пользования).

Линии застройки – условные линии застройки с отступом застройки от красных линий или от границ земельных участков.

Территория жилой застройки. В основу планировки положена компактная традиционная рядовая усадебная застройка вдоль главных и жилых улиц. Границы земельных участков совпадают с красными линиями структурных элементов планировки.

Освоение жилой застройки вести кварталами в красных линиях.

Территория общественной застройки. Общественная территория предусмотрена с минимально-допустимым набором социальной инфраструктуры, и размещена в градостроительных узлах согласно радиусам пешеходной доступности. Строительство общественных зданий планируется вести небольшими комплексами с привлечением инвесторов.

Территория улично-дорожной сети. Основные (главные) улицы в жилой застройке проложены с учетом транспортной схемы, районов социального притяжения, с максимальным сохранением рельефа. В пределах общественного центра и элементов обслуживания населения организованы общественные площади с автостоянками.

Территории инженерной инфраструктуры.

Проектируемая территория инженерной инфраструктуры представлена проектируемыми локальными водозаборными сооружениями с зоной санитарной охраны, локальными очистными сооружениями и автономными котельными для общественной территории, трансформаторными подстанциями комплексного типа с охранной зоной.

7.0. Характеристика жилой застройки.

Жилая застройка представлена отдельно-стоящими многоквартирными индивидуальными жилыми домами не более **3** этажей с приусадебными участками не менее **5 соток**.

Новое жилищное строительство предусматривается на праве частной собственности при непосредственном участии населения или за их счет.

Жилые дома устанавливаются по **линии застройки** с нормируемым отступом от красной линии улиц.

Противопожарные расстояния между жилыми домами соответствуют требованиям Федерального закона от 22.06.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Территория в проектных границах составляет **10,2 га**.

Расчетная площадь жилой территории составляет **5,0 га**. без учета площади не пригодной для застройки (противопожарные разрывы до участков леса), а также объектов вне квартального обслуживания с сан. зоной ЛЭП).

Количество участков - общее **108 шт.**, в том числе **участков индивидуального жилищного строительства 100 шт.** Площадь индивидуального участка от 550 кв.м. до 1000 кв.м.

Расчетное население составляет порядка **280 чел.** Расчетная численность населения определена с учетом данных Всероссийской переписи населения 2002г, в соответствии с которой средний размер домохозяйства (коэффициент семейности) по г. Томску составляет 2,8 чел. (www.tmsk.gks.ru – Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Томской области).

Плотность населения составляет порядка **28 чел/га.**

Баланс территории приведен в разделе **10.0 Основные ТЭП.**

Санитарная очистка, площадки для сбора мусора. Площадки для мусоросборников размещены из расчета 1 контейнер на 15 домов, расстояние от которых до границ земельных участков жилых домов не менее 50м и не более 100м. Всего стандартных металлических контейнеров с крышкой емкостью 1м³ порядка **7 шт.** Из расчета 3-4 контейнера на площадке, всего предусмотрено **2 площадки.**

Основные параметры.

1. Застройка индивидуальными многоквартирными 1 эт домами в деревянном и капитальном исполнении общей площ. не менее 50 м².

2. Застройка индивидуальными многоквартирными 1-3эт жилыми домами в капитальном исполнении , возможно с мансардой, подвалом, встроенно-пристроенным гаражом и автостоянкой общей площ. 70-300м².

3. Жилые дома устанавливаются по линии застройки с отступом от красной линии главных улиц на 6м, жилых улиц на 5 м

4. На приусадебных участках возможно размещение дворовых и хозяйственных сооружений, гаражей, теплиц, оранжерей, площадок отдыха, инженерных локальных сооружений.

5. Для сохранения лесного ландшафта на приусадебных участках необходимо оставлять группы крупномерных сосен и берез.

6. На территории общественной застройки дополнительно предусмотрены: площадки для отдыха, детские и спортивные площадки, МАФ (малые архитектурные формы), общие автостоянки.

8.0 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

Объекты водоснабжения.

Первоочередное строительство – локальные водозаборные сооружения с санитарной, охранной зоной.

С вводом централизованного водопровода для поселка, предусмотрено централизованное водоснабжение, с устройством кольцевой сети объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Объекты канализации.

Дома будут оснащены автономными системами очистки стоков на основе септиков с анаэробным и аэробным способами обеззараживанием и почвенной доочистки, а также устройство централизованных очистных сооружений для жилых и общественных зданий.

Объекты теплоснабжения.

Первоочередные возводимые здания обеспечиваются теплом от автономных источников тепла.

Объекты электроснабжения.

От проектируемых потребительских подстанций комплексного типа марки КТПН.

Трансформаторные подстанции с зоной охраны по 10м в каждую сторону размещены рассредоточено, от которых по жилым улицам прокладываются сети электроснабжения 0,4кв до проектируемых объектов обслуживания и жилых домов.

Объекты связи. Телефонизация.

В здании административного самоуправления предусмотрена установка телефонной станции, с прокладкой оптико-волоконного кабеля от существующей АТС пос. Корнилово.

В настоящее время, в связи с большим развитием сотовых систем связи, основными операторами в городе Томск являются компании: «Мегафон», «МТС», и «Билайн», которые практически полностью покрывают весь проектируемый микрорайон, являясь значительными конкурентами стационарных телефонных сетей.

Радиофикация.

Централизованное оповещение населения проектируемого квартала по ГО и ЧС предусматривается по существующим каналам местного и центрального телевидения, а также подвижными средствами оповещения.

Телевидение.

Для телевизионного приема программ центрального и местного телевидения предусмотрены индивидуальные и спутниковые антенны, устанавливаемые на крышах зданий.

Инженерная подготовка и вертикальная планировка.

Вертикальной планировкой обеспечение естественного стока поверхностных вод с максимальным сохранением естественного рельефа и на ландшафтных участках сохранение почвенного покрова и насаждений.

Организацией поверхностного стока предусмотрено устройство открытой водосточной сети по откосам улиц и проездов, площадей за пределы квартала.

Обустройством оврагов в жилой застройке предусмотрены следующие мероприятия:

- частичная засыпка оврагов;
- одерновка оврагов кустарником с развитой корневой систем

9.0 Характеристика мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Согласно Федеральному Закону от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» Раздел 2 Глава 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» проектом планировки индивидуальной малоэтажной застройки определены следующие системы обеспечения пожарной безопасности :

1. Проектом планировки размещение пожара - взрывоопасных объектов на территории кварталов не планируется.

2. Улично – дорожная сеть с обеспечением проездов, подъездов, проходов к зданиям и сооружениям , в том числе ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6.0м. В общую ширину противопожарного проезда, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Для малоэтажной индивидуальной застройки (до 3 этажей включительно) обеспечены подъезды пожарной техники по улицам и проездам на расстоянии не более 50м. Ширина проезжей части жилых улиц - не менее 7,0 м, проездов не менее -3,5м.

3. Проектом планировки предусмотрено противопожарное водоснабжение. Источником являются наружные централизованные сети водоснабжения с пожарными гидрантами.

4. Обеспечение противопожарных расстояний от границ застройки с индивидуальной застройкой до участков леса не менее 15м.

5. На склонах в месте естественных водотоков предусмотрены перехватывающие нагорные каналы.

6. Обеспечение противопожарных расстояний между планируемыми зданиями, сооружениями, строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности, в том числе противопожарные расстояния от хозяйственных построек (сараев, гаражей , бань) до жилых домов согласно технического регламента.

7. Обеспечение соблюдения противопожарных расстояний от гаражей и открытых стоянок автотранспорта. Для малоэтажной усадебной застройки гаражи и автостоянки размещены на приусадебных участках. Противопожарное расстояние открытых автостоянок для временного хранения при числе до 50м/мест до учреждений и предприятий обслуживания -12м, до границ земельных участков школ и ДОУ -5м.

8. В целях ликвидации пожаров имеется подразделение пожарной охраны (пожарное депо). Дислокация пожарного депо обеспечивает 5 минутное прибытие на место пожара первого подразделения.

10.0 Основные ТЭП.

№ п/п	Показатели	Ед. измер.	Площадь	%
1	2	3	4	5
1.	Баланс территории			
	Проектная граница поселка	га	10,2	100
	Жилая территория (пригодная для застройки)	га	5,0	49
	Озеленение территории (с учетом противопожарного разрыва до участков леса)	га	2,34	22,9
	Торгово-административного назначения и бытового обслуживания	га	0,09	0,9
	Территория общего пользования (дороги, площади.) (в красных линиях).	га	2,3	22,5
	Территория общего пользования (места отдыха)	га	0,12	1,2
	Участки инженерной инфраструктуры	га	0,28	2,8
	Санитарная зона ЛЭП	га	0,07	0,7
2.	Численность населения	чел		280
	Плотность населения	чел/га		28
3.	Количество участков индивидуальной жилой застройки			100