

**ООО " Земельный кадастровый центр "**

**Пояснительная записка**

**ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО  
(ДАЧНОГО) ОБЪЕДИНЕНИЯ  
КОРНИЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
Основная часть  
Положения о размещении объектов  
(с графическим приложением)**

**Заказчики:**

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

**ГАП**

**А.Ю.Десяткина**

**г. Томск, 2016 г**

|   |   |
|---|---|
| <b>ВВЕДЕНИЕ</b>                               | 3 |
| <b>1.0 Исходные данные для проектирования</b> | 4 |
| <b>2.0 Природно-климатические условия</b>     | 5 |

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|   |    |
|---|----|
| <b>3.0 Размещение объектов капитального строительства местного значения</b>   | 6  |
| <b>4.0 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений. Размещение объектов общего пользования</b>   | 6  |
| <b>5.0 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства</b> | 7  |
| <b>6.0 Основные понятия, используемые при проектировании</b>  | 9  |
| <b>7.0 Характеристика жилой застройки</b>   | 9  |
| <b>8.0 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства</b>  | 11 |
| <b>9.0 Характеристика мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>  | 12 |
| <b>10.0 Основные ТЭП</b>  | 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 30-02-97 «Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».
- 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 садоводческого (дачного) объединения местного значения.
- Проектируемая территория ранее использовалась как сельскохозяйственные угодья. В последние годы не используется. Свободна от застройки.
- Границами территории формируемого участка являются:
  - с Юго- Востока – участок ограничен смешанным лесом, с Юга, с Севера, с Востока – сельскохозяйственными угодьями. Вдоль проектируемой территории проходит проселочная дорога п.Корнилово-д. Сафроново.
- 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 Юго-запада на расстоянии 15 м. от угла участка проходит ВЛ-10кВ КО-13 п/ст «Корнилово»-л.р 13-КО-13. 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).

## 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 снегового покрова – для IV географического района (нормативное [расчетное] значение веса снегового покрова) – 168 [240] кг/м<sup>2</sup>.
- 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/м<sup>2</sup>. 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:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками;
- 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.

Согласно Генеральному плану МО «Корниловское сельское поселение» утвержденного Решением Совета Корниловского сельского поселения №5 от 19.02.2014г., территория для садоводческого (дачного) объединения расположена в зоне садовых земельных участков. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, предоставленных для ведения хозяйственной и иной деятельности садоводческим объединениям за границами населенных пунктов Корниловского сельского поселения.

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

- Минимальная площадь земельного участка 0,05 га
- Максимальное количество этажей 3
- Минимальная высота зданий 4 м.,
- Минимальный процент застройки 10%, максимальный – 50%.
- Максимальная высота оград вдоль улиц и между соседними участками 1,8 м.
- Отступ застройки от красной линии улицы 5 м.
- Отступ застройки от границ смежных земельных участков:
  - от усадебного дома – 3 м.,

## **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 водоемов, 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 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**.

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 7,8 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 87 шт., в том числе участков жилой застройки 82 шт.** Площадь индивидуального участка от 755 кв.м. до 1100 кв.м.

**Расчетное население составляет порядка 218 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](http://www.tmsk.gks.ru) – Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Томской области).

**Плотность населения составляет порядка 21 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 12 домов, расстояние от которых до границ земельных участков жилых домов не менее 50м и не более 100м. Всего стандартных металлических контейнеров с крышкой емкостью 1м<sup>3</sup> порядка **6 шт.** Из расчета 3 контейнера на площадке, всего предусмотрено **2 площадки.**

### **Основные параметры.**

1. Застройка отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками.

2. Жилые дома устанавливаются по линии застройки с отступом от красной линии до улиц на 5м.

3. На приусадебных участках возможно размещение дворовых построек (сарай, теплицы, бани и пр.)

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

5. На территории общественной застройки дополнительно предусмотрены: временные торговые объекты, площадки для сбора мусора, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, резервуары для хранения воды, объекты пожарной охраны.

## **8.0 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства.**

### **Объекты водоснабжения.**

Первоочередное строительство – локальные водозаборные сооружения с санитарной, охранной зоной. Водоснабжение предусматривается для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд:

### **Объекты канализации.**

Дома будут оснащены автономными системами очистки стоков на основе септиков с анаэробным и аэробным способами обеззараживанием и почвенной доочистки, а также устройством 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 требования 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. Проектом планировки предусмотрено противопожарное водоснабжение. Источником являются наружные централизованные сети водоснабжения с пожарными гидрантами.

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

4. На склонах в месте естественных водотоков предусмотрены перехватывающие нагорные канавы.

5. 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          |
| <b>1.</b> | <b>Баланс территории</b>  |            |             |            |
|           | Проектная граница поселка   | га         | <b>10,2</b> | <b>100</b> |
|           | Жилая территория (пригодная для застройки)                            | га         | <b>8,02</b> | <b>79</b>  |
|           | Торгово-административного назначения и бытового обслуживания          | га         | <b>0,2</b>  | <b>2</b>   |
|           | Территория общего пользования (дороги, площади. ) (в красных линиях). | га         | <b>1,66</b> | <b>16</b>  |
|           | Участки инженерной инфраструктуры                                     | га         | <b>0,32</b> | <b>3</b>   |
| <b>2.</b> | <b>Численность населения</b>  | чел        |             | <b>218</b> |
|           | Плотность населения   | чел/га     |             | <b>21</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Количество участков индивидуальной жилой застройки</b>             |            |             | <b>82</b>  |