



**ИНСТИТУТ
ГЕО**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛОЭТАЖНОЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МО БАЙКАЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
СЕЛО БАЙКАЛОВО**

**ТОМ 1.
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Графическая часть

Главный градостроитель проекта	А.В. Царев
Главный архитектор проекта	К.В. Поросенкова
Главный инженер проекта	С.В. Заика
Инженер проекта	А.Ю. Падалко
Инженер проекта	А.Д. Калистратова

Текстовая часть

Главный градостроитель проекта	А.В. Царев
Инженер проекта	А.Ю. Падалко

СОСТАВ ПРОЕКТА

Наименование документа	Количество листов
Утверждаемая часть	
Том 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории	1 книга
Чертеж планировки территории, М 1:2000	1
Разбивочный чертёж красных линий, М 1:2000	1
Материалы по обоснованию	
Том 2. Пояснительная записка	1 книга
Ситуационной план, М 1:5000	1
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000	1
Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры, М 1:2000	1
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000	1
Схема организации транспорта и улично-дорожной сети, М 1:2000	1
Проект межевания территории	
Том 3. Пояснительная записка. Проект межевания территории	1 книга
Чертеж межевания территории, М 1:2000	1

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
Положение о размещении объектов капитального строительства, необходимых для развития территории.....	8
Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	8
Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....	8
Основные технико-экономические показатели проекта	11

Введение

Документация по планировке территории для строительства малоэтажной жилой застройки в с. Байкалово Свердловской области, разработан в рамках выполнения обязательств по муниципальному контракту № 43/17 от 19 сентября 2017г.

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями законодательства РФ о градостроительной деятельности, технических регламентов, принятых в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», экологических, санитарно-эпидемиологических и других норм и правил и с учетом пожеланий заказчика.

Основания для разработки проекта

Основанием для разработки документации по планировке территории для строительства малоэтажной жилой застройки в с. Байкалово Свердловской области является: Постановление администрации.

Цели и задачи проекта

1. Выделение элемента планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития, установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.
1. Формирование земельных участков для предоставления под строительство.
2. Установление границ участков территорий общего пользования.
3. Установление границ зон, характеристик и параметров планируемого размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, объектов городских программ.
4. Установление границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

Состав основных исходных данных для разработки проекта планировки:

1. Генеральный план села Байкалово, утвержденные решением Думы МО Байкаловского муниципального района № 68 от 26.08.2011г.
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования Байкаловского сельского поселения Байкаловский муниципальный район Свердловской области, утвержденные решением Думы МО Байкаловского муниципального района №173 от 29.12.2012г.
3. Цифровая топографическая съемка 1:2000, 1:500.
4. Сведения о существующем и планируемом состоянии использовании территории, в том числе:
 - § Сведения из государственного кадастра недвижимости;
 - § Сведения об инженерно-геологических условиях территории;
 - § Сведения о состоянии окружающей среды, источниках негативного воздействия (в том числе находящихся за границами проектируемой территории), оказывающих влияние на проектируемую территорию;
 - § Сведения о состоянии инженерного обеспечения территории.
 - § Сведения о состоянии транспортной инфраструктуры, транспортного обслуживания территории, в том числе гаражах, стоянках автотранспорта.
 - § Сведения о численности и структуре постоянно проживающего населения.

§ Сведения об обеспеченности населения социально значимыми объектами обслуживания населения.

Разработка проекта планировки выполнена в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

1. Градостроительный кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ).
2. Водный кодекс РФ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 261-ФЗ).
3. Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ).
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 24.12.2004 года № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую».
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
8. Закон Свердловской области от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах Свердловской области».
9. Постановление Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98)
10. Постановление Правительства Свердловской области от 31.08.2009 г. № 1000-ПП «Об утверждении Схемы территориального планирования Свердловской области»;
11. Закон Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».
12. Закон Свердловской области от 19 октября 2007 № 100-ОЗ «О документах территориального планирования муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области».
13. Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области 1-2009.66, утвержденные постановлением правительства Свердловской области № 380-ПП от 15.03.2010 г.
14. Постановление Правительства РФ от 24.03.2007 № 178 «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов РФ и проектов документов территориального планирования муниципальных образований».
15. Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области».
16. Постановление Правительства Свердловской области от 28.04.2008 г. № 388-ПП «Об утверждении положения о порядке рассмотрения проектов документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с территорией Свердловской области, и муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и подготовки заключений».
17. Устав Байкаловского муниципального района от 09.06.2005 г. №50.
18. Решение Думы МО Байкаловского муниципального района №68 от 26.08.2011г. «Об утверждении Генерального плана села Байкалово».

- 19.Решение Думы МО Байкаловского муниципального района №173 от 29.12.2012г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Байкаловского сельского поселения Байкаловский муниципальный район Свердловской области».
- 20.РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».
- 21.СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
- 22.СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».
- 23.СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».
- 24.СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства».
- 25.СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований».
- 26.СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
- 27.СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
- 28.СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
- 29.СП 32.13330 «СНиП 2.04.03-85* Канализация. Наружные сети и сооружения».
- 30.СП 36.13330.2011 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы».
- 31.СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- 32.СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы».
- 33.Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения».
- 34.Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих объектов».
- 35.Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 36.СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. Приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр).
- 37.СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №825)
- 38.Приказ Минэкономразвития РФ №388 от 03.08.2011 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».

Положение о размещении объектов капитального строительства, необходимых для развития территории

Территория проектирования для строительства жилых домов усадебного типа, расположена в пределах незастроенных земель населенного пункта. Для освоения территории под индивидуальную жилую застройку требуется строительство следующих объектов местного значения:

- Улично-дорожной сети и автопарковок общего пользования
- Системы водоотведения;
- Системы теплоснабжения;
- Системы отвода дождевых вод;
- Объекта торговли;
- Площадок для занятий физкультурой и спортом;
- Площадок для игр детей;
- Площадок отдыха взрослых;
- Скверов, бульваров.

Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Территории проектирования:

Участок проектирования находится в северо-западной части населенного пункта, в районе вертолетной площадки, предлагаемой к выносу.

2. Площади застройки:

а) под индивидуальной жилой застройкой – 9,61га;

б) под объектом торговли – 0,5 га;

в) под объектами инженерного обеспечения – 0,12 га;

г) под площадками для игр детей, отдыха взрослых, спортивными – 0,056 га (размещены на территории парка).

3. Количество земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 79 ед.

4. Размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1000 – 1200 кв.м.

5. Площадь жилого дома принята равной 150 кв.м.

6. Общая площадь жилого фонда – 11850 кв.м.

7. Количество проживающих – ориентировочно 237человека (при коэффициенте семейственности равном 3 человека).

Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. Потребности жителей планируемых кварталов в детских дошкольных образовательных учреждениях, образовательных учреждениях, в объектах коммунально-бытового обслуживания населения согласно решениям генерального плана предполагается удовлетворить за счёт существующих объектов обслуживания и ранее запроектированных проектом планировки территории для строительства малоэтажной жилой застройки в селе Байкалово площадью 32 га.

2. Площадь общественно-деловой зоны, предназначенной для размещения объектов обслуживания населения местного значения составляет 0,5 га. Перечень возможных предприятий – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания и бытового обслуживания населения. Коэффициент застройки функциональной зоны – 30-50%.

3. Площадь запроектированных площадок для занятий физкультурой и спортом - 365 кв.м.

4. Суммарная площадь запроектированных площадок для игр детей – 170 кв.м.

5. Суммарная площадь запроектированных площадок для отдыха взрослого населения – 25 кв.м.

6. Предусмотрено устройство территории рекреационного назначения, общей площадью – 3,45 га.

7. Для обслуживания планируемой застройки необходима улично-дорожная сеть - жилые улицы и проезды общей протяженностью 2,49 км, ширина в красных линиях 30 м, ширина проезжей части 9м.

8. Параметры поперечного профиля улиц – радиус закругления бортового камня на перекрестках улиц – 9,0 - 12,0 м; въезды-выезды на участки - шириной 3,0 м; радиус закругления бортового камня – 5,0 м. Ширина тротуаров 2,25 м; между проезжей частью и тротуаром – газон; в газоне, в 1,5 – 3,5 м от бортового камня проезжей части – уличное освещение. Прокладка газа предусмотрена подземным способом.

9. Предусмотрены автостоянки временного хранения общего пользования, в составе жилой зоны проектируемой территории – всего 1 парковка с общим количеством машиномест – 10 ед.

10. Инженерно-техническое обеспечение территории:

1) Водоснабжение территории предусматривается от централизованной поселковой системы водоснабжения

Водопотребление проектируемой жилой застройки и социальных и коммунально-бытовых объектов жилых кварталов на хозяйственно-питьевые нужды определено в количестве – 64,27м³/сут.

Система водоснабжения кольцевая

2) Водоотведение - схема канализования решена в централизованную систему хозяйственно-бытовой канализации села Байкалово

Количество хозяйственно-бытовых стоков определено в количестве – 64,27м³/сут.

3) Теплоснабжение – Теплоснабжение проектируемой индивидуальной жилой застройки предусматривается от индивидуальных газовых отопительных установок и водонагревателей в каждом доме. Теплоснабжение объекта торговли планируется от автономной газовой котельной, размещаемой на территории планируемой общественной зоны.

Теплопотребление проектируемой жилой застройки и социальных и коммунально-бытовых объектов района определено в количестве – 2,25 Гкал/час;

Расходы тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение жилищно-коммунального сектора и общественных зданий определены расчетным путем по укрупненным показателям согласно принятым НГПСО 1-2009.66, исходя из климатических характеристик и данных по жилому фонду и численности населения.

4) Электроснабжение рассматриваемой территории предусматривается от городской системы электроснабжения.

электропотребление жилых кварталов на коммунально-бытовые нужды населения определено в количестве – 0,293 МВт.

5) газоснабжение – газоснабжение проектируется от поселковой системы газоснабжения, составит на коммунально-бытовые нужды и на нужды теплоснабжения – 302,85 м³/час.

6) слаботочные сети – обеспечение проектируемой территории сетями связи проектируется от поселковой системы связи

4. Элементы благоустройства и рекреации:

- размещение площадок обслуживания населения на территории жилой зоны;
- установка мусоросборных контейнеров на специально оборудованных площадках.

5. Общее расчетное количество твердых бытовых отходов, которые будут образованы на проектируемой территории отдельных кварталов, составит – **714,8 м³/год** (из них **33,90 м³/год** крупногабаритных отходов).

Расчетное количество стандартных контейнеров объемом 0,75 м³, необходимых для временного накопления образующихся твердых бытовых отходов составит 4 шт., для чего потребуется организация 2ух проектируемых контейнерных площадок, соответствующей требованиям СанПиН 42-128-4690-88 и СанПиН 2.1.2.2645 -10.

Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современн ое состояние	Проект
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории (участка), в том числе:	га	21,46	21,46
1.2	зона индивидуальной жилой застройки	- »-	-	9,61
1.3	зона объектов торговли			0,5
1.4	зона инженерной инфраструктуры	- »-	-	0,12
1.5	зона рекреационного назначения		-	3,92
1.6	территории общего пользования			7,31
2.	Население			
2.1	Численность жителей	чел.	-	237
2.2	Плотность населения	чел/га	-	12
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилищного фонда	кв. м		11850
3.2	Площадь жилого индивидуального жилого дома (ориентировочная)	кв. м		150
3.3	Средняя обеспеченность жилой площадью	кв.м/чел.		30
4	Плоскостные сооружения обслуживания населения (на территории рекреационной зоны)			
4.1	Площадки для игр детей	кв.м		170
4.2	Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м		25
4.3	Площадки для занятий физкультурой	кв.м		365

5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяжённость улично- дорожной сети- всего	км		2,49
	в том числе:			
5.4	улицы местного значения (внутриквартальные проезды)	- »-		2,49
5.5	стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:			
	- временного хранения	Машино-мест		10
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водоснабжение			
	– водопотребление	куб. м/сут	-	64,27
6.2	Водоотведение			
	– количество стоков	- »-	-	64,27
6.3	Электроснабжение			
	– электрические нагрузки	МВт	-	0,293
	– источник покрытия нагрузки - трансформаторная подстанция	ед.	1	1
6.4	Теплоснабжение			
	– общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	2,25
6.5	Газоснабжение			
	– газопотребление	куб. м/час	-	302,85
6.6.	Санитарная очистка территории			
	– общее количество твердых бытовых отходов (с учетом крупногабаритных)	м³/год	-	714,80
	–площадки для мусоросборных контейнеров	кол-во площадок	-	2
	– общ. кол-во контейнеров, принятых в проекте	шт.		4