

Состав основной части проекта планировки территории

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	2
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .	3
2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ....	10
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	11

Графические материалы

1. Чертеж планировки территории совмещенный с генеральным планом
.....М 1 : 2000;
2. Чертеж красных линий, границ элементов планировочной структуры,
границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
.....М 1 : 2000;
3. Схема разбивки улиц и проездов М 1 : 2000. Поперечные профили улиц и проездов.

ВВЕДЕНИЕ

Основание для разработки документации по планировке территории - постановление Администрации Рыбинского муниципального района от ____ 2017г. № ____ «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории земельных участков с кад. №№ 76:14:000000:201, 76:14:000000:205, 76:14:030401:1112 расположенными по адресу: Ярославская обл., Рыбинский р-н, Назаровский СО д. Фалелеево.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с:

- Схемой территориального планирования Рыбинского муниципального района, утвержденной решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 25.06.2015 № 736;
- Генеральным планом Назаровского сельского поселения Рыбинского муниципального района, утвержденным решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 24.05.2017 № 253;
- правилами землепользования и застройки Назаровского сельского поселения, утвержденными решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 06.04.2017г. № 228;

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (далее – СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*»;
- Правилами устройства электроустановок (ПУЭ);
- СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территории городских и сельских поселений, других муниципальных образований».

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки территории предполагается разместить 167 участков площадью от 980,0 до 3411,0 кв.м. для строительства индивидуальных жилых домов (не выше двух этажей) с необходимым комплексом вспомогательных хозяйственных строений (хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, бани, теплицы и т.д), сооружений инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства

и ведения приусадебного хозяйства. Въезд на участок предусматривается с автодороги Рыбинск Гутаев Ярославль (левый берег) в районе существующего.

Площадь застройки планируемых к строительству домов 81- 120 кв.м.

Строительство жилых домов и хозяйственных строений предполагается как по индивидуальным проектам, так и с использованием типовых решений.

Красные линии

Чертеж красных линий и линий регулирования застройки, выполнен в составе основной части проекта планировки территории. При разработке настоящего проекта планировки территории красные линии и характерные точки красных линий приняты с учетом ранее разработанных проектов планировки территории участков граничащих с проектируемыми, а также с учетом существующей планировочной структуры с. Спасс и д. Фалелеево. Для расчёта проектных координат красных линий использована система координат СК-76. Координаты поворотных точек красных линий вынесены в отдельную таблицу. Линии застройки спроектированы с отступом от красных линий на 7 метров.

Красные линии и линии регулирования застройки, утвержденные в составе проекта планировки обязательны для соблюдения в процессе дальнейшего проектирования и последующего освоения территории.

Улицы и дороги

В составе схемы организации уличной сети зафиксированы координаты поворотных точек осей улиц и проездов. Сведения о координатах поворотных точек осей улиц и проездов сведены в таблицу. Ширина основных улиц в границах красных линий принята 12.5 метров. Проезжая часть – двухполосная шириной 6 метров (2х3,0м). Ширина улицы с существующей ВЛ 10кВ в границах красных линий принята 15 м. Проезжая часть также двухполосная шириной 6 метров (2х3,0м). Ширина проездов в границах красных линий принята 8 м. Проезжая часть однополосная шириной 3,5 м. В конце проезжих частей тупиковых проездов предусмотрены площадки с островками диаметром 16 метров для разворота автомобилей. Параметры улиц в красных линиях и дорог приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Параметры застройки территории

В соответствии с правилами землепользования и застройки Назаровского сельского поселения, утвержденными решением муниципального Совета депутатов Рыбинского муниципального района, от 06.04.2017г. № 228, зона индивидуальной жилой застройки предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками. Обслуживание жилой застройки предполагает размещение объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальное жилищное строительство;
- ведение личного подсобного хозяйства;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение индивидуальных гаражей, индивидуальных бань, подсобных и вспомогательных сооружений;
- размещение хозяйственных строений и сооружений;
- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур и картофеля;
- производство сельскохозяйственной продукции;
- содержание сельскохозяйственных животных;
- разведение декоративных и плодовых деревьев;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

Условно-разрешенные виды использования:

- блокированная жилая застройка;
- магазины торговой площадью не более 150 кв. м;
- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- социальное обслуживание;

- здравоохранение;
- религиозное использование;
- площадки для ТКО (в т. ч. отдельного);
- каналы, пруды, водоемы.

Предельные параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории:

- коэффициент застройки – 0,2;
- коэффициент плотности застройки – 0,4.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для индивидуального жилого дома – 3 надземных этажа, включая мансардный этаж, высота не более 12 метров;
- для всех вспомогательных строений, за исключением индивидуальных бань, высота не более 3 метров, для индивидуальных бань высота не более 5 метров.

Индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров, от красной линии проездов не менее чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек, индивидуальных гаражей до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. Расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов не менее 15 метров.

Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуального жилищного строительства – 20м.

Содержание скота допускается на участках площадью не менее 0,2 гектара.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов смежной жилой застройки должно быть не менее, указанного в таблице.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт), не более					
	свиньи	птица	коровы, бычки	кролики	овцы	лошади
10 м	-	10	-	10	-	-
20 м	-	30	-	20	-	-
30 м	3	30	1	30	10	3

40 м	5	30	3	30	15	5
------	---	----	---	----	----	---

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев общего пользования должно быть не менее 50 метров. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Расстояния между жилыми домами при новом строительстве принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещённости.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального дома - 3 метров;
- от постройки для содержания скота - 4 метров;
- от других построек (индивидуальных бань, от места стоянки индивидуального автомобиля и др.) - 1 метра;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
- от кустарника - 1 метра;
- от внешних стен индивидуальных домов до колодцев на территории участка со стороны вводов инженерных сетей – не менее 6 м.

На территории жилой зоны расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояния до границ участков жилых домов составляют:

- от площадок с контейнерами и крупногабаритными ТКО (в т. ч. отдельного) не менее 20 метров, но не более 100м;
- от газорегуляторных пунктов не менее 15 метров;
- от трансформаторных подстанций не менее 10 метров;
- от края лесопаркового массива не менее 30 метров;

- от границ земельного участка индивидуальной жилой застройки до земельного участка для строительства магазина не менее 30 м.

Допускается блокирование жилых домов, а также хозяйственных строений на соседних земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые туалеты должны быть удалены от колодцев и каптажей родников общего пользования на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места ТКО (т. ч. отдельного), дворовых туалетов и компостных устройств должны определяться домовладельцами. Площадки для ТКО, в т. ч. отдельного, дворовые туалеты, выгребные септики и компостные устройства должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

Размеры гаражных боксов в осях:

Длина – не более 6,3 метров, ширина – не более 4 м, высота – не более 3 м.

При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м. Размеры гаража под личный грузовой автотранспорт определяются на основании технических характеристик (габаритов) автомобиля.

На территории зоны предназначенной для индивидуального жилищного строительства (зона Ж1), автостоянки размещаются в пределах индивидуального земельного участка. На территории индивидуальных земельных участков запрещается устройство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома, дачи	участок	2
Блокированные жилые дома	жилой блок	1

По территории малоэтажной застройки не допускается прокладка газопроводов высокого давления.

Размещение бань и саун коммерческого использования допускается при условии обеспечения очистки сточных вод централизованными либо локальными очистными сооружениями.

Размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, оказывающих вредное влияние на человека (рентгеновских кабинетов, специализированных магазинов, складов любого назначения и т.п.) в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Коммунальные сети, объекты энергетического хозяйства

Водоснабжение.

В связи с отсутствием централизованного водоснабжения в зоне проектирования, источниками питьевого водоснабжения могут служить индивидуальные колодцы либо артезианские скважины.

Канализация

Канализование жилых домов возможно двумя способами:

- устройство индивидуальных водонепроницаемых выгребов емкостью не менее 4куб.м. для каждого жилого дома. По мере наполнения стоки откачиваются и вывозятся по договору с организацией имеющей соответствующие технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов.

- устройство очистных сооружений («Юбас», «Топас» и др., локальных либо на группу домов) с отводом сточных вод на рельеф.

Газоснабжение.

Имеется принципиальная возможность газификации проектируемых жилого поселка природным газом от действующего газопровода высокого давления Назарово – Демино (точка подключения, условия подключения и способ прокладки газопровода определяется в ходе рабочего проектирования в соответствии с техническими условиями владельца сетей»).

Электроснабжение.

Электроснабжение жилого поселка предполагается от двух трансформаторных подстанций. В северной и центральной частях участка зарезервированы места для размещения трансформаторных подстанций. Запитка подстанций пла-

нируется от существующих ВЛ-10кВ проходящих вдоль автодороги Рыбинск – Тутаев – Ярославль (левый берег) и по территории рассматриваемых участков.

От подстанций распределительная сеть ВЛ-04кВ проходит по основным улицам вдоль проезжей части. Точка подключения, условия подключения и способ прокладки электролинии определяется в ходе рабочего проектирования в соответствии с техническими условиями владельца сетей. В качестве резервного могут использоваться автономные источники (ветровые установки, солнечные батареи, автономные генераторы и т.д. (определяется в ходе рабочего проектирования)).

Отопление и горячее водоснабжение.

С вводом в действие разводящих газовых сетей, отопление и горячее водоснабжение возможно от индивидуальных газовых отопительных котлов. Для обеспечения горячего водоснабжения возможно также использование электрических емкостных водонагревателей.

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие территории планируется в два этапа.

Очередность планирования его развития обусловлена необходимостью проведения работ по защите земельных участков, попадающих в зону катастрофического затопления.

Первый этап предусматривает освоение 151 земельного участка предназначенного для индивидуального жилищного строительства, строительства объектов инженерной транспортной и инфраструктуры, объектов общественно делового назначения.

Второй этап предусматривает освоение 16 земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства на площади 2,38 га, а также развитие территории площадью 4,6 га расположенной в южной части проектируемого поселка после выполнения мероприятий по инженерной защите территорий земельных участков от затопления и подтопления.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Показатели	Единица измерения	По проекту
1	Территория проектирования	га	35,5256
2	Количество проектируемых участков для индивидуального жилищного строительства	шт	151(1 этап) 16 (2 этап)
3	Максимальная площадь участка для ИЖС	м ²	3411
4	Минимальная площадь участка для ИЖС	м ²	980
5	Планируемое количество жителей	человек	501
6	Площадь застройки	м ²	13500-30000
	Общая площадь жилых строений	м ²	13360-26700