

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории выполнен на основании договора «О комплексном развитии территории» от 15.05.2018 г. на земельные участки с кадастровыми номерами: №76:14:010401:119, 76:14:010401:133, 76:14:010401:134, расположенными по адресу: Ярославская область, Рыбинский район, Судоверфский с/о, д. Свингино».

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 зеленых участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории выполнен на основании договора «О комплексном развитии территории» от 15.05.2018 г.

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного 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 (ред. От 15.02.2016) «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 (ред. от 13.07.2015) «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»;
- Постановление 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».

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

						Проект планировки и проект межевания территории	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Проектом планировки территории предполагается разместить 109 земельных участков для индивидуальной жилой застройки, предназначенной для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками, 8 участков под инженерную и транспортную инфраструктуры, 1 участок под пожарный водоем.

Площадь застройки планируемых к строительству домов 48-720 м².

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 существующей планировочной структурой д. Свингино.

Для расчета 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 5 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.

Ширина основных улиц в границах красных линий принята 21,0 м. Проезжая часть – двухполосная шириной 6 метров (2х3,0м). Ширина проездов в границах красных линий принята 18,0 и 15,00 м. Проезжая часть – двухполосная шириной 6 метров (2х3,0м). Ширина проездов в границах красных линий принята 6,0 м. Проезжая часть – однополосная шириной 4,5 метров. 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 Судоверфского сельского поселения, утвержденными решением муниципального Совета депутатов Рыбинского муниципального района от 29.06.2017 г. №270, 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории	Лист
							3

причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- блокированная жилая застройка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- спорт;
- ведение огородничества*.

*Вид разрешенного использования «ведение огородничества» не допускается в крупных населенных пунктах, с количеством жителей более 500 чел.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение индивидуальных гаражей, подсобных, хозяйственных и вспомогательных сооружений;
- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых культур;
- производство сельскохозяйственной продукции;
- содержание сельскохозяйственных животных;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
- парковки;
- автостоянки на индивидуальных земельных участках;
- площадки для сбора ТКО и выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- общественное управление;
- общественное питание;
- размещение нестационарных торговых объектов;
- пруды, водоемы;
- объекты производственной деятельности не выше V класса санитарной опасности.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны Ж1.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка определяется в соответствии с таблицей 1.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории	Лист
							4

Таблица 1.

№ п/п	Территориальные зоны	Максимальный процент застройки, %
1. Жилая		
1.1	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками.	30
1.2	Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками.	20

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

- для индивидуального (блокированного) жилого дома – 3 надземных этажа, включая мансардный этаж, высота не более 12 метров;
- для объектов общественной застройки – не выше 3 этажей, высота не более 14м;
- для всех вспомогательных строений, за исключением индивидуальных бань, высота не более 3 метров; для индивидуальных бань - высота не более 5 метров.

Индивидуальный (блокированный) жилой дом должен стоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров, от красной линии проездов не менее чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек 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 для ведения личного подсобного хозяйства площадью не менее 0,10 гектара, в соответствии с ветеринарными правилами.

Минимальное расстояние от конструкции стены или угла помещения для содержания и разведения животных (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка при содержании животных в хозяйствах указано в таблице 2.

Таблица 2.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт), не более					
	свиньи	птица	коровы, бычки	кролики	овцы	лошади
10 м	1	10	1	10	5	-
20 м	2	30	2	20	8	1

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

Проект планировки и проект межевания территории

Лист

5

30 м	3	30	3	30	10	2
40 м	5	30	4	30	15	3

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

- одиночные или двойные - не менее 10 метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 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 и блокированного дома - 3 метров;
- от хозяйственных построек - 1 метра;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
- от кустарника - 1 метра;
- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

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

Расстояния до границ участков жилых домов составляют:

- от площадок с контейнерами и крупногабаритным мусором не менее 50 метров;
- от газорегуляторных пунктов в соответствии с таблицей 4;
- от трансформаторных подстанций не менее 10 метров;
- от края лесопаркового массива не менее 30 метров.

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

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

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворные уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

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

						Проект планировки и проект межевания территории	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами. Мусоросборники, дворовые туалеты, выгребные септики и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

Ограждение земельных участков.

Ограждения устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Высота ограждений земельных участков вдоль улиц (проездов) должна быть не более 2 метров. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

Параметры площадок для выгула собак

Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий должно быть не менее 40м. Высота ограждения площадки – не менее 2м.

Параметры гаражей, автостоянок и их земельных участков.

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 м². Размеры гаража под личный грузовой автотранспорт определяются на основании технических характеристик (габаритов) автомобиля.

На территории зоны 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.

Таблица 3.

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

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

Расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых

автомобилей следует принимать не более:

- до входов в жилые дома 100 м;
- до прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий 250 м.

Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машино-место:

- для одноэтажных гаражей 30 м²;
- наземных стоянок 25 м².

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактными не выходя за линию застройки улиц.

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты должны располагаться от зданий и сооружений на расстояниях не менее приведенных в таблице 5.

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходя за линию застройки улиц.

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты должны располагаться от зданий и сооружений на расстояниях не менее приведенных в таблице 4.

Таблица 4.

Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП (Мпа)	Расстояние в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали (м), до			
	Зданий и сооружений	Железнодорожных путей (до ближайшего рельса)	Автомобильных дорог (до обочины)	Воздушных линий электропередач
До 0,6	10	10	5	Не менее 1,5 высоты опоры
Свыше 0,6 до 1,2	15	15	8	

Примечания:

1. Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке - от ограждения.

2. Требования таблицы распространяются также на узлы учета расхода газа, располагаемые в отдельно стоящих зданиях или в шкафах на отдельно стоящих опорах.

3. Расстояние от отдельно стоящего ШРП при давлении газа на вводе до 0,3 МПа до зданий и сооружений не нормируется. Расстояние между жилыми домами при новом строительстве принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории	Лист
							8

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В границах зоны Ж1 запрещается:

- ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением;
- гаражей для хранения личного автотранспорта и автостоянок;
- размещение бань и саун коммерческого использования без очистки сточных вод централизованными либо локальными очистными сооружениями;
- размещение специализированных магазинов строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазинов по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных и овощных магазинов;
- размещение магазинов торговой площадью более 200 м²;
- размещение рентгеновских кабинетов в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения;
- размещение организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);
- размещение прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания), похоронных бюро;
- размещение ульев на индивидуальных земельных участках;
- размещение объектов с режимом функционирования после 23 часов.

Коммунальные сети, объекты энергетического хозяйства.

Водоснабжение.

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

Канализация.

Канализование жилых домов в зоне проектирования будет осуществляться за счет установки очистных сооружений с отводом сточных вод в существующую водоотводную канаву.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории	Лист
							9

Газоснабжение.

Имеется принципиальная возможность газификации проектируемых жилого поселка природным газом от действующего газопровода среднего давления Залужье - Свингино (точка подключения, условия подключения и способ прокладки газопровода определяется в ходе рабочего проектирования в соответствии с техническими условиями сетей).

Электроснабжение.

Электроснабжение жилого поселка предполагается от существующих ВЛ-10 кВ, проходящих вдоль автодороги Залужье - Свингино.

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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Проект планировки и проект межевания территории						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			10	

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Целью разработки настоящего проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Развитие территории планируется одним этапом, который предусматривает освоение 119 земельных участков, предназначенных для размещения:

- 109 земельных участков для индивидуальной жилой застройки, предназначенной для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками;
- 1 участок общественного и коммерческого назначения;
- 8 участков под инженерную и транспортную инфраструктуру;
- 1 участок под пожарный водоем.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Проект планировки и проект межевания территории				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3. Основные технико-экономические показатели.

№	Показатели	Ед. изм.	По проекту
1	Территория проектирования	га	63,50
2	Количество проектируемых участков для строительства индивидуальной жилой застройки предназначенной для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками	шт	109
3	Максимальная площадь участка	м ²	4625
4	Минимальная площадь участка	м ²	1217
5	Планируемое количество жителей	человек	708
6	Площадь застройки	м ²	13040
7	Общая площадь жилых строений	м ²	12960

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Проект планировки и проект межевания территории

Лист

12

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Проект планировки и проект межевания территории

Лист

13