

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.....	7
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	7

Графические материалы

1. Чертеж планировки территории совмещенный с генеральным планом М 1:750	Лист 1
2. Чертеж красных линий, границ элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:750...Лист 2	
3. Схема разбивки улиц М 1 : 750. Поперечные профили улиц.....	Лист 3
3. Разбивочный план участков М 1 : 750.....	Лист 4

ВВЕДЕНИЕ

Основания для разработки документации по планировке территории:

- постановление Администрации Рыбинского муниципального района от __ __ 2017г. № _____ «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кад. № 76:14:040401:638, расположенным по адресу: Ярославская обл., Рыбинский р-н, Покровский СО пос. Искра Октября.

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 объектов капитального строительства.

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 Покровского сельского поселения Рыбинского муниципального района, утвержденным решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 27.08.2015 № 746.
- Правилами землепользования и застройки Покровского сельского поселения, утвержденными решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 29.06.2017 № 269.

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 17 участков площадью от 1114,0 до 1487,0 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 проектируемые участки предусматривается с ул. Советской.

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, 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 графической части материалов по обоснованию разработана схема организации движения транспорта. Ширина улицы с двухсторонним расположением участков в границах красных линий принята 15,0 м. Ширина улицы с односторонним расположением участков в границах красных линий принята 12,7 м Проезжая часть – двухполосная шириной 6,0 метров (2х3,0м). 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 Покровского сельского поселения, зона Ж2 – зона малоэтажной многоквартирной смешанной жилой застройки предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками и многоквартирных жилых домах высотой до 4 этажей, включая мансардный. Обслуживание жилой застройки предполагает размещение объектов недвижимости связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняющих существенного неудобства жителям, не требующих установления санитарной зоны. Возможность размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, при условии, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Предельные параметры застройки территории, характеристики объектов

капитального строительства принятые в проекте.

Сведения о предельных параметрах застройки территории, характеристиках объектов капитального строительства подробно изложены в разделе 3 материалов по обоснованию.

В настоящем проекте разрывы между домами приняты не менее 15 метров.

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 постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) - 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. 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.

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.

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.

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 2 метров. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

Коммунальные сети, объекты энергетического хозяйства

В границах проектируемой территории инженерные коммуникации отсутствуют. В связи с этим обеспечение планируемых объектов капитального строительства возможно следующим способом.

Водоснабжение.

Источниками питьевого водоснабжения могут служить индивидуальные колодцы либо артезианские скважины.

Канализация

Канализование жилых домов возможно двумя способами:

- устройство индивидуальных водонепроницаемых выгребов емкостью не менее 4 куб.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 жилых домов природным газом от существующих газораспределительных сетей пос. Искра Октября (точка подключения, условия подключения и способ прокладки газопровода определяется в ходе рабочего проектирования в соответствии с техническими условиями владельца сетей»). В южной части планируемой территории зарезервировано место для размещения ГРПШ.

Электроснабжение.

Электроснабжение жилого поселка предполагается от существующих электросетей пос. Искра Октября в соответствии с техническими условиями владельца сетей. В южной части планируемой территории зарезервировано место для размещения трансформаторной подстанции.

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 качестве резервного могут использоваться автономные источники (ветровые установки, солнечные батареи, автономные генераторы и т.д. (определяется в ходе рабочего проектирования)).

Отопление и горячее водоснабжение.

До газификации жилых домов отопление возможно с использованием твердотопливных отопительных котлов, печей, электрическое. Для обеспечения горячего водоснабжения возможно использование электрических емкостных водонагревателей.

С вводом в действие разводящих газовых сетей, отопление и горячее водоснабжение возможно от индивидуальных газовых отопительных котлов.

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие территории планируется в один этап.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Показатели	Единица измерения	По проекту
1	Территория проектирования	га	3,00
2	Количество проектируемых участков для индивидуального жилищного строительства	шт	17
3	Максимальная площадь участка для ИЖС	м ²	1487
4	Минимальная площадь участка для ИЖС	м ²	1114
5	Планируемое количество жителей	человек	51
6	Площадь застройки	м ²	1280-6400

	Общая площадь жилых строений	м ²	1920 -5600
--	------------------------------	----------------	------------