

ООО "ТомскСпецПроект"

Пояснительная записка

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО МАССИВА
ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО ЧЕТНОЙ СТОРОНЕ УЛ. ШКОЛЬНАЯ,
С. ПЕТУХОВО ТОМСКОГО РАЙОНА**

Основная часть

**Материалы по обоснованию проекта планировки
территории
(с графическим приложением)**

ГАП

Е.Ю. Чвыков

г. Томск, 2017 г

ВВЕДЕНИЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.0	Исходные данные для проектирования	
2.0	Природно-климатические условия	4
3.0	Размещение объектов капитального строительства местного значения.	5
4.0	Характеристика архитектурно- планировочной структуры территории.	5
5.0	Характеристика жилой застройки.	6
6.0	Характеристика развития систем озеленения общего пользования.	7
7.0	Характеристика развития систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети.	7
8.0	Характеристика развития систем инженерно- технического обеспечения и благоустройства.	9
9.0	Характеристика мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	10
10.0	Основные ТЭП.	10

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории жилого массива для ведения подсобного хозяйства по четной стороне ул. Школьной в с. Петухово, разработан ООО "ТомскСпецПроект" в 2017г. согласно заданию на проектирование от администрации Богашевского сельского поселения.

Основные графические материалы разработаны на топографической съемки территории в М 1:500, предоставленной Заказчиком на электронном носителе.

В разработке градостроительной документации были использованы следующие законодательные, нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ (№190-ФЗ от 29.12. 2004 с изм. и доп. От 22 июля, 31 декабря 2005, 24 ноября 2006 г)
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (№33-ФЗ от 14.03. 1995)
- Федерального 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 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства».
- 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 межевания территории.

Рекомендации:

Территории общего пользования и земельные участки для ЛПХ, многоквартирного дома, отмежевать и поставить на кадастровый учет отдельно.

1.0 Исходные данные для проектирования

- Участок под проектирование находится на территории Томского района Томской области в 38,5 км. от г. Томска, в восточной части с. Петухово, в окружении существующей индивидуальной застройки.
- Проектируемая территория используется.
- Границами территории формируемого участка являются:
 - с Запада - пер. Пионерский, с Юга - ул. Школьная, с Севера - лесной массив, с Востока - смешанный лес.
- Площадь территории в границах проекта планировки, составляет около 9,5 га.
- Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка колеблются от 131,0 до 135,0 м в балтийской системе высот. Рельеф в целом однородный с понижением на запад. В юго-восточной части встречаются понижения рельефа независимо от общих направлений. Естественные уклоны достаточны, чтобы обеспечить нормальный сток поверхностных вод. Зеленые насаждения в пределах участка под проектирование имеются.
- На данной территории вдоль ул. Школьной, присутствует сложившаяся жилая застройка с хаотично сформированными участками.
- Согласно развитию генерального плана поселения, в северо-западной части, от рассматриваемой территории, планируется размещение кладбища с сан. зоной в 50 м.
- Другие планировочные ограничения для размещения объектов капитального строительства в рамках комплексного освоения территории отсутствуют.

2.0 Природно-климатические условия

- Район строительства относится к I В 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.
- Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки) составляет минус 39°C.
- Средняя минимальная температура наиболее холодного месяца (январь) – минус 19,1°C.
- Средняя температура отопительного периода – минус 8,8°C;
- Продолжительность отопительного периода – 234 сут.
- Вес снежного покрова – для IV географического района (нормативное [расчетное] значение веса снежного покрова) – 168 [240] кг/м².
- 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/м². 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:

- индивидуальные жилые дома усадебного типа для проживания, ведения огородничества, садоводства, цветоводства, игры детей и отдыха населения;
- объекты озеленения общего пользования;
- системы транспортного обслуживания;
- локальные системы инженерно-технического обеспечения,
- системы благоустройства и инженерной подготовки.

4.0 Характеристика архитектурно- планировочной структуры.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном размещении жилых зон в комплексе с социально значимыми объектами, располагаемыми на территории, отведенной под жилье, с учетом сферы их обслуживания.

Застройка имеет линейный тип планировочной структуры. Основными композиционными акцентами плана, являются продольные линии сложившегося поселкового транспорта, проходящая по части территории разделяя территорию на небольшие кварталы в красных линиях.

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 общественной застройки. Общественные территории под застройку не предусмотрены данным проектом.

Территория озеленения общего пользования. На базе ландшафтных участков таких как, существующий водоем со смешанным лесом (сосна, осина, береза) организованы общественные территории (скверы), завязанные в единое социально-пешеходное пространство.

Территория улично-дорожной сети. Основные (главные) улицы в жилой застройке проложены с учетом сложившейся транспортной схемы, районов социального притяжения, с максимальным сохранением рельефа.

Территории инженерной инфраструктуры.

Подключение дополнительной застройки к электросетям, согласно тех. условиям.

Территория в проектных границах составляет порядка **9,5 га.**

Расчетная площадь жилой территории составляет **6,03 га.** без учета площади не пригодной для застройки (ландшафтные участки с лесом, поселковые улицы.

Количество участков - 38 шт.

Расчетное население составляет порядка **116 чел.**

Плотность населения составляет порядка **23 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 15 домов, расстояние от которых до границ земельных участков жилых домов не менее 50м и не более 100м. Всего стандартных металлических контейнеров с крышкой емкостью 1м³ порядка **3-4 шт.**

5.0 Характеристика жилой застройки.

Жилая застройка представлена существующими отдельно-стоящими многоквартирными индивидуальными а также многоквартирными жилыми домами не более **3** этажей с приусадебными участками порядка от **10 до 28 соток**, так же вновь образуемыми участками от **0,65 до 15 соток**

Новое жилищное строительство предусматривается на праве частной собственности при непосредственном участии населения или за их счет.

Жилые дома устанавливаются по **линии застройки** с нормируемым отступом от красной линии улиц. (Данное условие не применимо к сложившейся застройке.)

Противопожарные расстояния между жилыми домами соответствуют требованиям Федерального закона от 22.06.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях противопожарной безопасности»

Основные параметры.

1. Застройка индивидуальными многоквартирными 1 эт домами в деревянном и капитальном исполнении общей площ. не менее 50 м².

2. Застройка индивидуальными многоквартирными 1-3эт жилыми домами в капитальном исполнении, возможно с мансардой, подвалом, встроенно-пристроенным гаражом и автостоянкой общей площ. 150-480м².

3. Жилые дома устанавливаются по линии застройки с отступом от красной линии главных улиц на 6м, жилых улиц на 5 м

4. На приусадебных участках возможно размещение дворовых и хозяйственных сооружений, гаражей, теплиц, оранжерей, площадок отдыха, инженерных локальных сооружений.

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

6.0 Характеристика развития систем озеленения общего пользования.

Озеленение общего пользования. На базе лесопарка с сосновым лесом в направлениях основных путей движения пешеходов организованы общественные территории (общественный парк, скверы и бульвары), завязанные в единое социально-пешеходное пространство.

Общественные благоустраиваются прогулочными аллеями, пешеходными тропинками, площадками для кратковременного отдыха граждан, детскими, спортивными площадками, МАФ, цветниками.

Основные параметры.

1. Общественные площадки для отдыха площадью не менее 0,21га.
2. Ширина пешеходного бульвара с аллеей шириной 3м .
3. В пределах скверов территория зеленых насаждений - 80%, дорожки, площадки, МАФ- 20%. Застройка запрещена.
4. Ширина пешеходной дорожки должна быть кратной 0,75м.
5. Тротуары приподняты на 0,15м над уровнем проездов.

Малые архитектурные формы(МАФ).

На территории общественной застройки дополнительно предусмотрены: озеленение, площадки для отдыха, детские и спортивные площадки, МАФ.

7.0 Характеристика развития систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети.

Категории улиц в красных линиях:

- Главная транспортно-пешеходная улица местного значения - 18м;
- улицы местного значения в жилой застройке шириной - 16м ;

Основные параметры.

1. Ширина проезда улиц в жилой застройке – 3,0м (2 полосы движения).
2. Ширина второстепенных проездов - 3.5м (1 полоса движения).
3. Ширина тротуара скверов - 3.0м, улиц в жилой застройке - 1,5м.

4. Ширина тротуара второстепенных проездов -1,5м.
5. Тротуары приподняты на 15см над уровнем проездов.

Основные параметры.

2. На территории с малоэтажной застройкой запрещается строительство стоянок для грузового транспорта, грузоподъемностью более 1,5 тонн.

8.0 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

Объекты водоснабжения.

Первоочередное строительство – индивидуальные скважины.

Объекты канализации.

Дома будут оснащены автономными системами очистки стоков на основе септиков с анаэробным и аэробным способами обеззараживанием и почвенной доочистки.

Объекты теплоснабжения.

Первоочередные возводимые здания обеспечиваются теплом от автономных источников тепла.

Объекты электроснабжения.

От существующих потребительских подстанций согласно тех. условиям.

Объекты связи. Телефонизация.

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 требованиях 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. Улично – дорожная сеть с обеспечением проездов, подъездов, проходов к зданиям и сооружениям, в том числе ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6.0м. В общую ширину противопожарного проезда, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Для малоэтажной индивидуальной застройки (до 3 этажей включительно) обеспечены подъезды пожарной техники по улицам и проездам на расстоянии не более 50м. Ширина проезжей части жилых улиц - не менее 7,0 м, проездов не менее -3,5м.

3. Проектом планировки предусмотрено противопожарное водоснабжение. Источником являются наружные централизованные сети водоснабжения с пожарными гидрантами.

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

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

6. 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 таблице 11 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
1.	Баланс территории			
	Проектная граница поселка	га	9,5	-
	Озеленение территории	га	0,32	-
	Территория общего пользования (дороги, площади.) (в красных линиях).	га	1.64	-
	Селитебная территория	га	5.75	-
	Прочие территории	га	1,59	-
2.	Численность населения	чел		116
	Плотность населения	чел/га		23,0
3.	Количество участков	шт.	39	