

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 54:19:190102:4580, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р.П. КОЛЬЦОВО, ПЛОЩАДЬЮ 2,1348 га.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «БКР»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Услуги для бизнеса»

**НОВОСИБИРСК
2015**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 54:19:190102:4580, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р.П. КОЛЬЦОВО, ПЛОЩАДЬЮ 2,1348 га.

Часть 1

Основная часть.

Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а так же о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для территории

Часть 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка.

Часть 3

Проект межевания территории земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:19:190102:4580, местоположение: Новосибирская область, р.п. Кольцово, площадью 2,1348 га.

Пояснительная записка.

Директор

Н.Н. Дорофеева

ГАП

И.Д. Бодылевский

НОВОСИБИРСК
2015г

Состав проекта

№ п. п.	Наименование	Марка чертежа	№ листа
Часть 1. Основная часть			
Текстовые материалы			
1.1	Основная часть. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а так же о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для территории		
Чертежи планировки территории			
1.2	Основной чертеж, М 1:1000	ПП	1
1.3	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000	ПП	2
Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
Текстовые материалы			
2.1	Пояснительная записка		
Материалы в графической форме			
2.2	Схема функционального зонирования, М 1:1000	ПП	3
2.3	Схема расположения планировочного элемента в структуре р.п. Кольцово, М 1:10 000	ПП	4
2.4	Схема использования территории в период подготовки проекта, М 1:1000	ПП	5
2.5	Схема улично-дорожной сети, М 1:1000		6
2.6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000	ПП	7
2.8	Схема вертикальной планировки, М 1:1000	ПП	8
Часть 3. Проект межевания территории			
Текстовые материалы			
3.1	Проект межевания территории		
Материалы в графической форме			

	Схема межевания	ПМ	9
Электронная версия проекта планировки и межевания			
Приложения			

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 54:19:190102:4580, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р.П. КОЛЬЦОВО, ПЛОЩАДЬЮ 2,1348 га.

Часть 1

Основная часть.

Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а так же о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для территории

Директор

Н.Н. Дорофеева

ГАП

И.Д. Бодылевский

**НОВОСИБИРСК
2015**

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. Положения	7
1.1. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	7
1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
1.2.1. Плотность и параметры застройки территории	7
1.2.2. Характеристики развития системы социального обслуживания, необходимой для развития территории	7
1.2.3. Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории	8
1.2.4. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории	8

1. ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения - не предусматривается. Проектом планировки территории предусматривается строительство объектов местного значения – дороги.

1.2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.2.1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице 1.

Таблица 1.

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Территория		
1.1	Территория в границах элемента планировочной структуры	га	2,1348
2	Застройка		
2.1	Площадь застройки	м ²	1 200
2.2	Общая площадь (суммарная поэтажная)	м ²	2400
2.3	Плотность застройки территории	м ² /га	564,7
3	Жители		
3.1	Количество жителей	Чел.	51
3.5	Плотность населения	Чел./га	24
4	Здания		
4.1	Количество зданий	шт.	16
4.4	Количество планируемых зданий инженерного обеспечения	шт.	0
5	Автостоянки		
5.1	Гостевые автостоянки	м/мест	на участках
5.2	Автостоянки для постоянного хранения	м/мест	на участках

1.2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

На территории не предусматривается размещение объектов социального обслуживания. Все необходимые объекты социального обслуживания располагаются на территории р.п. Кольцово, в соответствии с генеральным планом.

1.2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Проектом планировки территории предусматривается строительство улично-дорожной сети на территории. Улично-дорожная сеть представлена основным проездом шириной в красных линиях 10 метров, с дорожным полотном 4 метра. Проезд является тупиковым, и заканчивается разворотными площадками размерами 12*12 метров. Часть земельных участков обеспечиваются доступом с общественных улиц и проездов р.п. Кольцово. Проектируемый проезд располагается на территории Барышевского сельсовета.

1.2.4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Развитие систем инженерно-технического обеспечения на проектируемой территории запроектировано в соответствии с полученными техническими условиями.

Электроснабжение – предполагается индивидуальное от локальных источников электроснабжения.

Водоснабжение – индивидуальное, от индивидуальных скважин водоснабжения.

Водоотведение - индивидуальные септики и выгребные ямы.

Теплоснабжение - предполагается от индивидуальных котельных на твердом топливе.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	Электроснабжение	кВт	240
2	Водоснабжение	м ³ /сутки	8,64
3	Водоотведение	м ³ /сутки	8,64
4	Теплоснабжение	Гкал/час	-

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 54:19:190102:4580, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р.П. КОЛЬЦОВО, ПЛОЩАДЬЮ 2,1348 га.

Часть 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Пояснительная записка.

Директор

Н.Н. Дорофеева

ГАП

И.Д. Бодылевский

НОВОСИБИРСК
2015

Глава 1. Общие данные

1.1. Основания для разработки проекта

Настоящий проект планировки и межевания территории разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Проект застройки территории направлен на реализацию проектных решений, с целью более рационального использования земельных ресурсов, регулирования застройки с учетом местных условий, а также выделения элементов планировочной структуры, архитектурных решений, инженерного обеспечения с учетом индивидуальных особенностей и максимального сохранения природного ландшафта и охраны окружающей природной среды.

Застройка земельного участка, предназначенного для индивидуальной жилой застройки является составной частью градостроительного процесса организации территории.

Подготовка территории к застройке (строительство дорог, улиц, проездов, инженерных сетей и сооружений), внешнего благоустройства и озеленения, а также предоставление индивидуальных земельных участков осуществляются в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

Проектом предусматривается застройка территории под размещение индивидуальных жилых домов.

Рассматриваемый участок проектирования предоставлен для комплексного развития в целях жилищного строительства. Проектируемая территория состоит из одного земельного участка с кадастровым номером:

54:19:190102:4580, площадью 2,1348 га.

На данной территории предполагается размещение 16 индивидуальных участков с индивидуальными жилыми домами.

1.2. Современное состояние проектируемой территории

Рассматриваемая территория расположена на территории рабочего поселка Кольцово.

На рассматриваемой территории спокойный рельеф, перепад высот приблизительно 1м. Исключение составляет северо-восточное направление где имеется уклон приблизительно 5 метров. Самая высокая точка по территории имеет относительную отметку 170,0, самая низкая точка имеет относительную отметку 165,0.

Участок имеет неправильную форму, расположен на свободной от застройки территории. На участке строений нет.

Данная территория находится за пределами зон охраны памятников истории и культуры.

Глава 2. Проектное решение

2.1 Схема планировочной организации земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка 54:19:190102:4580 выполнена на основании договора аренды земельного участка для комплексного развития территории в целях жилищного строительства, и в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- ГОСТ Р 21.1101-2009 СПДС «Основные требования к проектной и рабочей документации»;

- ГОСТ 21.508-93 СПДС «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов».

Графическая часть выполнена на топографической съемке в масштабе М 1:500 предоставленной заказчиком.

2.2. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Планировочная организация проектируемой территории строится на рациональном размещении участков индивидуальных жилых домов в комплексе с объектами, предназначенными для инженерного обеспечения, транспортного обслуживания и отдыха.

Данная территория разбита на 16 индивидуальных участков площадью от 12 до 15 соток.

Рассматриваемая территория представлена двух контурным участком неправильной формы. Данный земельный участок планируется разделить на 16 участков предназначенных для жилищного строительства и 2 участка для организации проездов. Доступ на проектируемые земельные участки осуществляется с публичных дорог и проездов р.п. Кольцово. Также для доступа на земельные участки расположенные в северо-восточной части планируется устройство проезда по территории Барышевского сельсовета.

2.3. Техничко-экономические показатели проекта застройки территории.

№ пп	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	% соотношение
1.	Общая площадь строительства	га	2,1348	100
2.	Площадь участков	га	2,0919	98,4
3.	Площадь индивидуального жилищного строительства	м2	2400	-
4.	Площадь территории инженерно-технических объектов, включая объекты инфраструктуры	га	0	-
5.	Площадь улиц, проездов	га	329	0,6
6.	Площадь зеленого насаждения общего пользования	га	-	-
7.	Площадь зоны отдыха	га	-	-
8.	Зона административно-бытового обслуживания	га	-	-

2.4. Зонирование территории земельного участка.

Зонирование территории земельного участка для размещения индивидуального жилищного строительства, предусматривает несколько основных зон:

1. **Зона размещения индивидуальных жилых домов.**
2. **Зона коммунально-бытового назначения.**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предусматривает размещение жилых домов в соответствии с параметрами указанными в Правилах землепользования и застройки р.п. Кольцово. Также на участках предусматривается размещение вспомогательных сооружений (гаражей, бань и т.д.).

Зона коммунально-бытового назначения предусматривает организацию дорог и проездов а также пешеходных тротуаров. Размещение инженерных сетей и сооружений проектом не предусматривается.

Проектом застройки предусматривается создание внешнего благоустройства с учетом зонирования территории и комплексного решения обеспечения целостности архитектурно-планировочного решения и стиливого единства всех элементов благоустройства территории, зданий и сооружений, обеспечение пространственной и визуальной ориентации.

При разработке зонирования и архитектурного благоустройства используются средства ландшафтной архитектуры: газоны, в сочетании с существующим ландшафтом. Зеленые насаждения представляют единую систему озеленения, вдоль улиц и проездов.

2.5. Санитарно-защитные и охранные зоны.

Основными зонами особых условий использования на территории застройки являются:

1. Охранная зона воздушной ЛЭП 0,4 кВ принята 2 м с каждой стороны, ЛЭП 10 кВ - 10 м в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волюшками и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

2. Расстояние от трансформаторной подстанции до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать с учетом допустимых уровней шума и вибрации, но не менее 10 м в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений "

2.6. Благоустройство территории.

Благоустройство территории предусматривается в местах общего пользования – дороги и проезды. Благоустройство представлено обустройством дорожных одежд и организацией тротуаров, а также высадкой газонов и низкорослых кустарников.

Конструкции дорожных одежд, тротуаров необходимо определить на дальнейших стадиях проектирования.

2.7. Архитектурно-планировочное решение.

Архитектурно-планировочное решение застройки территории предусматривает основные принципиальные положения градостроительных решений, организацию движения транспорта и пешеходов, расчет и размещение учреждений обслуживания, принципы планировки индивидуального(дачного) участка, краткую характеристику применяемых проектов строительства приусадебных домов, их конструктивные решения и предполагаемую очередность освоения территории.

На участке могут возводиться жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе —теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, хозяйственные постройки для хранения инвентаря, баня (сауна), навес или гараж для автомобиля.

Жилой дом, предназначенный для постоянного проживания, должен располагаться от соседнего каменного дома не меньше, чем в 6 м, от соседнего деревянного - не меньше, чем в 8 метрах. Если оба соседних дома деревянные, то норма расстояния между ними - минимум 15 метров. Помимо этого, учитывается также высота жилого дома (от конька крыши до земли), которая также влияет на расстояние - оно должно быть не меньше этой высоты.

Необходимо также что бы при разработке плана организации земельного участка учитывалось наличие хозяйственных построек (гаражей). Расстояние от хоз. построек до вашего или соседних

домов должно быть не меньше 4 метров. А близость хозяйственных построек между собой должна быть не менее 1 метра.

Данным проектом планировки данные расстояния учитываются.

То же самое должно касаться расстояний от высокорослых деревьев до дома, оно должно быть не меньше 4 м, от низкорослых - не меньше 2 м, от кустарников - не меньше 1 м.

Жилое строение отстоит от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от границ земельных участков не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, учтены противопожарные расстояния, указанные в табл.1. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие матери-	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материа-	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

При строительстве на индивидуальном участке построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы смежного участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок, так как не допускается организация стока дождевой воды с крыш на смежный участок.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей смежного участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или, от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно- бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или, от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому дому.

Жилые дома могут быть запроектированы с различной объемно-планировочной структурой, но в едином стиле по высоте и в соответствии с красной линией застройки территории.

Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба - не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

При проектировании домов следует учитывать требования [СП 55.13330.2011](#) "Дома жилые одноквартирные".

Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи жилых строений или жилых домов. Параметры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований [СП 55.13330.2011](#). "Дома жилые одноквартирные".

Под жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала или погреба.

2.8. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Вертикальная планировка

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории выполнена на топографическом плане предоставленным заказчиком.

Основными задачами вертикальной планировки являются:

- организация стока поверхностных (дождевых и талых) вод с рассматриваемой территории;
- обеспечение допустимых уклонов улиц, перекрестков, тротуаров для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;
- создание благоприятных условий для размещения зданий и прокладки подземных инженерных сетей.

Схема вертикальной планировки выполнена по улицам и проездам с максимальным приближением к существующему рельефу. Решения по вертикальной планировке даны на чертеже инженерных мероприятий в виде отметок (проектных и чѐрных) и уклонов по осям улиц.

Вертикальная планировка решена с небольшим возвышением кварталов над улично-дорожной сетью, для обеспечения выпуска с территории кварталов поверхностных стоков на уличные проезды. Проезжая часть улиц, имеет односкатный поперечный профиль. Поперечный уклон - 2%. Максимальный продольный уклон по улицам и проездам принят – 8.0%, минимальный - 0,5%

Водостоки

Уклоны по улицам и рельефу достаточны для пропуска и сбора ливневого стока.

В настоящем проекте организация поверхностного водоотвода принята при помощи развитой сети ливневой канализации.

Запроектированная система водостоков проложена по проектируемым улицам и проездам по направлениям максимальных уклонов рельефа.

Водосточная сеть выполняется из открытых водостоков. Водостоки представляют собой придорожные каналы, собирающие поверхностные воды и отводящие её в водоприёмные колодцы и далее на рельеф в места естественного водосбора. В местах пересечения каналов с автодорогами устраиваются трубчатые переезды. Ширина канала по дну составляет 0.3м, глубина в начальной точке 0.4м, в конечной точке – 1.0 м, заложение откосов 1:1.5. Размеры каналов приняты в соответствии с требованиями 2.43 СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Укрепление дна и бортов каналов производится в зависимости от уклона канала по дну засевом травы или укладкой бетонных плит. В пониженных местах, где не возможен отвод воды на рельеф необходимо предусмотреть устройство дренажных колодцев. Конструкция дренажных колодцев определяется на последующих стадиях проектирования.

2.9. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение.

Для водоснабжения жилой застройки используются накопительные резервуары с питьевой и технической водой. Исполнение ёмкостей возможно, как подземное, так и надземное.

Объем резервуаров рассчитывается исходя из потребностей и количества жителей. Необходимый объем рассчитывается исходя из 180 литров на 1 жителя в сутки.

Доставка воды до потребителя осуществляется либо самотечным способом (при размещении резервуара надземным способом на придомовом участке, либо в жилом доме в чердачном пространстве), либо при помощи электронасосов.

Пополнение емкостей водоснабжения осуществляется путём подвоза воды на автоцистерне.

При нецентрализованном водоснабжении гигиенические требования к качеству питьевой воды должны соответствовать СанПиН 2.1.4.1175-02. Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников.

Проектом рекомендовано для обеспечения жилой застройки питьевой водой устройство на каждом участке трубчатых колодцев.

Канализация

Канализирование предусматривается индивидуальное (выгребные ямы или септики).

Рекомендуется использование устройств канализации с местным компостированием - пудр-клозеты, биотуалеты.

Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м. На каждом индивидуальном участке допускается применять локальные очистные сооружения производительностью до 1-3 с дальнейшим отводом в пониженное место.

люфт-клозет: Внутридомовая теплая уборная с подземным выгребом, в который фекалии поступают через сточную (фановую) трубу. Вентиляция осуществляется через специальный люфт-канал, примыкающий к обогревательным устройствам, а выгребной люк располагается снаружи;

пудр-клозет: Туалет, в котором фекальные отходы подвергаются обработке порошкообразным составом, как правило, торфом и содержатся в сухом виде, в изолированной емкости (осмоленный ящик с крышкой) до образования компоста;

биотуалет: Устройство для переработки фекальных отходов в органическое удобрение путем использования биологического процесса окисления, активизированного электроподогревом или химическими добавками;

Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве, при согласовании в каждом отдельном случае с органами санитарного надзора.

Электроснабжение.

Электроснабжение планируется от индивидуальных источников электроснабжения. Для электроснабжения предполагается использование газовых электростанций (мини ТЭС).

Принцип работы газовых электростанций

Газовые электростанции (мини ТЭС) являются единой системой, состоящей из устройств и приборов, которые преобразуют тепловую энергию, путем сжигания газа в двигателе внутреннего сгорания в электрическую. В качестве топлива может быть использован природный газ или сжиженный газ.

Преимущества газовых электростанций

К преимуществам газовых электростанций можно отнести низкий уровень шума, и высокий коэффициент полезного действия, и надежность эксплуатации, и модульную конструкцию, позволяющую подключать дополнительное оборудование, что способствует увеличению первоначальной мощности. Кроме того, полная автоматизация работы станций позволяет свести к минимуму количество обслуживающего персонала, без ухудшения уровня ее функционирования. Автономные газовые электростанции способны работать около 8000 часов в год. Число моточасов до капитального ремонта двигателя составляет около 50000-60000 часов.

Примером для использования может служить газовая электрогенераторная установка FAS. Технический паспорт устройства, необходимый для дальнейшего проектирования прилагается.

Газоснабжение.

Газоснабжение жилой застройки предполагается не централизованным с применением автономных источников газоснабжения. Предусматривается размещение емкостей для закачки сжиженного газа на каждом участке. Размеры и размещение газобаллонных установок определяется при дальнейшем проектировании.

Теплоснабжение.

Теплоснабжение жилых домов предусматривается от индивидуальных котельных на твердом топливе. В качестве топлива предусматривается использование дров лиственных и хвойных пород деревьев, а также каменного угля. Для хранения твердого топлива необходимо организация склада или хозяйственной постройки на индивидуальном земельном участке.

Также в качестве источника теплоснабжения возможно использование пиллетных котлов с непрерывной подачей топлива. Вариантом для использования может служить котел водогрейный «Валдай» мощностью 3-15 кВт. Для дальнейшего проектирования технический паспорт устройства прилагается.

2.10. Охрана окружающей среды.

Проблемы охраны окружающей среды и рационального природопользования не могут быть решены без постоянно действующего механизма предупреждения, локализации и ликвидации отрицательных антропогенных воздействий от планируемой и осуществляемой деятельности, а также их последствий.

Одним из элементов такого механизма является комплексная оценка состояния окружающей среды, разработка природоохранных и ресурсов воспроизводящих мероприятий в градостроительной документации.

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на сбалансированное решение социально-экономических задач, сохранение благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений, укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности.

Основной задачей мероприятий по охране окружающей среды является предотвращение и снижение возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду, и рациональное использование природных ресурсов.

Проектом планировки и межевания территории предусмотрен комплекс мероприятий по защите окружающей природной среды от загрязнений.

1. Предусмотрено устройство твердого покрытия жилых улиц и проездов с целью предотвращения загрязнения почв, подземных вод и их водосборных площадей от проникновения технических жидкостей.

2. Озеленение территории путем устройства газонов и посадкой кустарников.

2.11. Противопожарные мероприятия.

Проект планировки и межевания территории разработан с учетом рационального размещения объектов в соответствии с противопожарными требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Противопожарные расстояния между зданиями запроектированы с учетом требований проезда пожарных машин.

При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин ко всем участкам жилой застройки. Пожарные проезды запроектированы с учетом требований СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.

2.12. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Проектом планировки и межевания предусмотрены следующие мероприятия:

- *строгое соблюдение противопожарных норм и требований.*
- *защита водисточников от радиационного, химического и бактериологического заражения;*
- *очистка от грязи и мусора водопропускных сооружений.*
- *своевременная очистка территории от снежных заносов;*
- *очистка от грязи и мусора водопропускных сооружений.*
- *предотвращения негативных воздействий гололеда на территории путем установки емкостей для песка.*

При формировании высокого весеннего паводка и образования зон затопления необходимо оповещение населения в паводковый период необходимо проводить по средствам теле-радиопередач, печати местного значения.

Ответственность за эвакуацию и размещения населения, вывозимого из зон затопления возложить на начальников ГО населенных пунктов, попадаемых в зону подтопления.

При проведении инженерно-спасательных работ предусмотреть:

- разведку районов затопления (подтопления);
- оборудования дамб и переходов с перемещением и отсыпкой грунта;
- восстановление, ремонт и поддержание дорог и временных маршрутов к местам расселения населения;
- восстановление и содержание переправ через водные переправы и оборудование временных причалов и мест посадки для пострадавших.

Взаимодействие с другими службами и штабами ГО.

Взаимодействие осуществлять на всех этапах организации и ведения гражданской обороны:

- с инженерной службой;
- со службами связи;
- с медицинской службой по вопросам оказания медицинской и врачебной помощи населению;
- с автодорожной службой по вопросам транспортного обеспечения при эвакуации и ходе спасательных работ;
- с коммунально-технической службой по вопросам аварийно-восстановительных работ на сетях водо-газо-электроснабжения;

- с подразделениями военных частей ГО по вопросам проведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ (СНАВР) в очагах поражения и строительства защитных сооружений.

Глава 3. Координаты поворотных точек красных линий

№ точки	Угол	Длина	Y_m	X_m
1	319°23.2'	58.99	476955.03	4213899.59
2	34°40.0'	10.96	476999.81	4213861.19
3	303°05.8'	19.46	477008.82	4213867.42
4	303°05.8'	52.84	477019.45	4213851.12
5	47°40.1'	34.45	477048.30	4213806.85
6	71°26.1'	33.97	477071.50	4213832.31
7	71°26.1'	58.82	477082.31	4213864.51
8	71°26.1'	19.34	477101.04	4213920.27
9	71°26.1'	28.32	477107.20	4213938.60
10	230°55.5'	140.74	477116.22	4213965.45
11	126°27.5'	19.87	477027.50	4213856.19
12	125°16.6'	56.36	477015.69	4213872.17
13	27°33.2'	173.78	476983.14	4213918.19
14	114°41.0'	34.60	477137.21	4213998.57
15	314°31.0'	57.59	477122.76	4214030.01
16	25°39.3'	9.08	477163.14	4213988.94
17	34°48.1'	10.62	477171.32	4213992.88
18	34°48.1'	32.56	477180.05	4213998.94
19	34°48.1'	15.02	477206.78	4214017.52
20	4°56.0'	5.47	477219.11	4214026.09
21	4°56.0'	33.87	477224.56	4214026.56
22	5°25.2'	10.09	477258.31	4214029.47
23	4°49.0'	42.19	477268.35	4214030.43
24	4°56.0'	30.56	477310.40	4214033.97
25	4°56.0'	27.33	477340.85	4214036.60
26	198°38.6'	435.92	477368.07	4214038.95

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 54:19:190102:4580, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р.П. КОЛЬЦОВО, ПЛОЩАДЬЮ 2,1348 га.

Часть 3

Проект межевания территории земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:19:190102:4580, местоположение: Новосибирская область, р.п. Кольцово, площадью 2,1348 га.

Пояснительная записка.

Директор

Н.Н. Дорофеева

ГАП

И.Д. Бодылевский

НОВОСИБИРСК
2015г

Введение

Проект межевания территории подготовлен на основании следующих нормативных документов.

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (с изменениями)
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2002 г. №136-ФЗ (с изменениями)
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.
- СП 42.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Правила землепользования и застройки р.п. Кольцово.

Описание существующего положения.

Проектом межевания территории предусматривается индивидуальная жилая застройка.

Рассматриваемый участок с кадастровым номером 54:19:190102:4580, площадью 2,1348 га, расположен в Новосибирском районе Новосибирской области, на территории рабочего поселка Кольцово.

Описание проектного решения.

Земельный участок с кадастровым номером 54:19:190102:4580 подлежит разделу на 16 участков под размещение индивидуального жилищного строительства и 2 участка для размещения проезда и тротуаров. Разрешенное использование земельных участков: отдельно стоящие усадебные дома с участками площадью 600-1500 кв.м, инженерные коммуникации и объекты инженерной инфраструктуры.

Линии отступа от красных линий в целях определения места, допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены во вновь формируемых участках 5 м.