ООО Суксунский землеустроительный центр»

617560, Пермский край, Суксунский район, п. Суксун ул. Космонавтов 22

[Suksunzemcentr@mail.ru](mailto:Suksunzemcentr@mail.ru). ИНН/КПП5951006651/595101001

**ПЕРМСКИЙ КРАЙ**

**СУКСУНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**Проект планировки территории и проект межевания территории СНТ «Одуванчик» в границах земельного участка площадью 38404 кв.м. расположенного в кадастровом квартале**

**59:35:1580101 Суксунского городского округа.**

**Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки. Текстовая часть.**

**Шифр 2022-ПП**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Суксун 2022

**Введение**

Проект планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 59:35:1580101:701 площадью 38404 кв.м., расположенного в кадастровом квартале 59:35:1580101 Суксунского городского округа, разработан на основании Постановления администрации Суксунского городского округа от 16.09.2021г. № 599 «О подготовке документов по планировке территории в составе проекта межевания территории»

В основу разработки принят генеральный план Суксунского городского округа и Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа.

Согласно части 1 статьи 41 Градостроительного кодекса подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории подготовлен в целях:

* выделения элементов планировочной структуры;
* установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
* определение характеристик и очередности планируемого развития территории;

**1. Исходно-разрешительная документация.**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
4. Решение Думы Суксунского городского округа от 28.01.2021 № 181 «Об утверждении генерального плана Суксунского городского округа Пермского края»;
5. Решением Думы Суксунского городского округа от 25.03.2021 № 189 «Об утверждении ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СУКСУНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ»
6. Постановление администрации Суксунского городского округа Пермского края от 16.09.2021г. № 599 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта межевания территории»

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

* Топографическая съемка, масштаб 1:2000;
* Кадастровый план территории кадастрового квартала 59:35:1580101.
* Выписка из ЕГРН от 19.11.2021 № 99/2021/432305231

**2. Анализ современного использования территории.**

**2.1. Существующее использование территории.**

Проектируемая территория размещается на территории Суксунского городского округа, в границах н.п. д. Тохтарево в центральной части

Проектируемая территория имеет вытянутую прямоугольную форму, ориентированную в направлении Запад-восток.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет – 38404кв.м., в границах кадастрового квартала 59:35:1580101.

С Восточной стороны рассматриваемого земельного участка расположена существующая зона усадебной застройки.

С Южной и западной стороны расположены земли государственная собственность не разграничена территория свободная от застройки

С северной стороны участок граничит с земельным участком

1. с кадастровым номером **59:35:1580101:585** питомники для выращивания растительной продукции

2.с кадастровым номером **59:35:1580101:577** для ведения дачного хозяйства в индивидуальном порядке

3.с кадастровым номером **59:35:1580101:573** Для сельскохозяйственного использования (сенокошения)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Суксунского городского поселения для земельного участка установлен градостроительный регламент зоны СХ3-Зона для ведения садоводства и огородничества

Зона для ведения садоводства и огородничества в составе земель населенных пунктов предназначена для размещения зданий, сооружений сельскохозяйственного назначения, ведения огородничества и садоводства.

В настоящее время территория свободна от застройки.

Рельеф участка ровный.

**2.2. Природно-климатические условия**

Сведения о климатической, географической и инженерно-геологической характеристике района, на территории которого предполагается осуществлять строительство:

Климат умеренно-континентальный, выражающийся в больших колебаниях температуры воздуха в течение года и суток. Частые циклоны смягчают ход температуры, приносят зимой оттепели, а летом прохладную погоду.

По данным ГУ «Пермского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» метеорологические характеристики в поселке Суксун по метеостанции Кунгур в период с 1966 – 2006 гг. следующие: средняя температура самого холодного месяца - 17,3є С, средняя максимальная температура самого жаркого месяца +24,8є С.

Скорость ветра, вероятность превышения которой в течение года составляет 5%, равна 7 м/сек.

Район относится к зоне достаточного увлажнения. Среднегодовое количество осадков 535 мм. Высота снегового покрова (средняя) 70-80 см. Средняя глубина промерзания почвы - 83 мм. Преобладающие ветра южные и юго-западные.

Нормативная глубина промерзания почвы составляет 1,8 м. Наибольшая измеренная глубина промерзания почвы достигает только 104 см.

Атмосферные явления погоды на территории обусловлены особенностями циркуляции атмосферы, а в отдельные сезоны – влиянием рельефа.

К неблагоприятным атмосферным явлениям относятся метели и туманы. В среднем по району наблюдается 38 дней с метелью, 24 дня с туманом.

Геологические условия. В геологическом строении территории принимают участие коренные породы кунгурского яруса: известняково-мергелисто-алевролитовая толща поповской свиты, содержащая линзы и прослои гипса и ангидрита, аргиллито-алевролито-песчаниковая толща Кошелевской свиты и доломиты, мергеля и ангидриты филипповской свиты. Перекрываются они крупноблочными карстовыми образованиями, четвертичным аллювием и делювиально-алювиальными образованиями. Общая мощность рыхлых отложений достигает местами 25 метров.

Характерной особенностью территории поселка Суксун и его окрестностей является значительное распространение карстовых процессов, вызванных выщелачиванием гипсо-ангидритовой, поповской и в меньшей степени – кошелевской свит Кунгурского яруса нижней перми. Изученность карстовых явлений слабая.

Гидрогеологические условия**.** Согласно схеме гидрогеологического районирования, район поселка Суксун входит в пределы окраины Камско–Вятского артезианского бассейна с типично платформенными условиями распределения подземного стока и локализации подземных вод. В тектоническом отношении район располагается в зоне сочленения Уфимского плато и Юрюзано-Сылвенской депрессии, где карбонатные породы рифовых массивов в восточном направлении замещаются на терригенные. Такое своеобразие структурно-фациальных условий предопределяет условия формирования, распределения и химический состав подземных вод.

В пределах зоны активного водообмена с поверхности земли развиты пресные подземные воды, приуроченные к водоносной локально слабоводоносной нижнепермской карбонатной серии. Водовмещающими породами являются трещиноватые доломитизированные известняки филипповского горизонта. В пределах восточной части Уфимского плато подземные воды формируют сложный бассейн карстовых вод со стоком на восток – к рекам Сылве и Иргине. Глубина залегания подземных вод изменяется от 10 до 150 м, что соответствует положению базиса их дренирования (местная гидросеть). В долинах рек, где водовмещающие породы перекрыты Ольховской брекчией (щебень известняка с глинистым заполнителем), подземные воды приобретают напор. Отличительной особенностью подземных вод данного района является то, что основные их ресурсы приурочены к линейным водообильным зонам (концентрированным карстовым водотокам), часто проявляющимся на поверхности в виде логов и суходолов. Другой особенностью является наличие минерализованных вод на глубинах 100-150 м, которые по зонам тектонических нарушений выходят на поверхность в виде родников в окрестностях п. Суксун.

**3. Проектные решения**

Основой для архитектурно-планировочного решения проектируемого участка проекта планировки является Генеральный план Суксунского городского округа и Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа.

**3.1 Планировочная организация территории**

В рамках проекта планировки проведено функциональное зонирование территории участка.

**Таблица 3. Площади функциональных зон.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Единица измерения** | **Количество** |
| Общая площадь | кв.м | 38404 |
| **СХ3-Зона для ведения садоводства и огородничества** | | |
| Ведение садоводства | Количество участков | 17 |
| Коммунальное обслуживание | кв.м | 452 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | кв.м | 4799 |

# 3.2. Зонирование территории.

Проект планировки территории предполагает разделение застройки на следующие зоны:

**СХ3-Зона для ведения садоводства и огородничества**

Зона для ведения садоводства и огородничества в составе земель населенных пунктов предназначена для размещения зданий, сооружений сельскохозяйственного назначения, ведения огородничества и садоводства.

Таблица 21

Виды разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства

| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Код** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1. | - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |
| Земельные участки общего назначения | 13.0. | - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования |
| Ведение огородничества | 13.1. | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур |
| Ведение садоводства | 13.2 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей |
| Специальное пользование водными объектами | 11.2. | - использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| Благоустройство территории | 12.0.2. | - размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0. | - земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Минимальные отступы от границ земельных участков (на которых планируется строительство или реконструкция) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны улицы 5 м;

- со стороны проезда 3 м;

- со стороны соседнего земельного участка 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

- до хозяйственных построек – 1 м.

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (вид разрешённого использования «Коммунальное обслуживание») – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. Предельное количество надземных этажей не более чем 3 этажа.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание», предельное количество этажей не подлежит установлению.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки общего назначения | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Ведение огородничества | Не подлежит установлению | 1000 | Строительство объектов капитального строительства запрещено |
| Ведение садоводства | 400 | 2000 | 80 |
| Специальное пользование водными объектами | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Благоустройство территории | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |

# 3.3. Архитектурно-планировочное решение

Планировочные решения проектируемого района базируются на основе положений Генерального плана Суксунского городского округа, анализа существующей застройки на представленном графическом материале, а также данных публичной кадастровой карты, и кадастрового плана территории кадастровых кварталов.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории в рамках настоящего проекта представлено как единое жилое образование.

Площадь каждого формируемого земельного участка, предусмотренного для строительства жилого дома усадебного типа, составляет от 1950 кв.м.

Отдельные земельные участки для размещения объектов социального, культурного и бытового назначения: детского сада, школы, спортивных площадок, объектов торговли и т.п. не формируются.

Индивидуальная застройка организована двумя кварталами, что позволяет организовать удобную транспортную связь и позволяет максимально эффективно использовать территорию, таким образом, создать комфортные условия для проживания.

Планировка приусадебного участка может быть решена с учетом сложившихся традиций. Блок хозяйственных построек в составе: гаража, хозсарая и бани располагаются вблизи от входа в жилой дом и имеют непосредственный выезд на улицу. Хозяйственная постройка для содержания скота и птицы расположена в глубине участка на расстоянии санитарного разрыва от жилого дома.

**3.3.1. Жилая застройка. Население**

Площадь проектируемой территории составляет 38404 кв.м., в том числе территория, предусмотренная для новой жилой застройки – 33150 кв.м..

Новое строительство предусмотрено в кадастровом квартале 59:35:1580101.

На проектируемой территории запланировано строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками.

С учетом сложившейся ситуации на рассматриваемой территории запроектировано 17 земельных участков для Ведение садоводства

Расчет жилого фонда на проектируемой территории произведен исходя из следующего:

Рекомендуемый показатель уровня жилищной обеспеченности эконом класс составляет 20,0 кв.м на одного человека;

коэффициент семейности, принятый для данной территории составляет 5,0.

Таким образом, средняя площадь жилого дома на проектируемой территории принимается 20,0 кв.м х 5,0 = 100,0 кв.м.

Настоящим проектом намечается строительство усадебных жилых домов по индивидуальным проектам. Поэтому расчетная площадь одного дома принята 100,0 кв.м.

расчетное количество населения на проектируемой территории составит 17**х5,0=85 человек,**

где 17 – количество земельных участков для индивидуальной усадебной жилой застройки;

5,0 – коэффициент семейности.

Расчетный жилой фонд на проектируемой территории составляет

**17х100,0 кв.м =** 1700**,0 кв.м,**

где 17 – количество земельных участков для Ведение садоводства

100,0 – площадь одного дома.

Объектов капитального строительства муниципального значения на проектируемой территории не запланировано.

Границы зон для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения не выделялись по причине отсутствия необходимости в размещении таких объектов на проектируемой территории и отсутствия предложений по размещению таких объектов от органов власти субъекта Российской Федерации.

**Таблица 4. Характеристика объектов капитального строительства, размещаемых на проектируемой территории.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Номер участка на чертеже проекта планировки** | **Тип застройки** | **Площадь земельного участка (кв.м.)** |
|  |  | СХ3-Зона для ведения садоводства и огородничества |  |
| 1 | 1 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 2 | 2 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 3 | 3 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 4 | 4 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 5 | 5 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 6 | 6 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 7 | 7 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 8 | 8 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 9 | 9 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 10 | 11 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 11 | 12 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 12 | 13 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 13 | 14 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 14 | 15 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 15 | 16 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 16 | 17 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 17 | 18 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 18 | 19 | Коммунальное обслуживание | 452 |
| 19 | 10 | Земельные участки (территории) общего пользования | 4799 |

**3.4. Благоустройство и озеленение территории**

Параллельно с архитектурно-градостроительными задачами проектом планировки решались вопросы озеленения и благоустройства территории.

Система озеленения земельного участка проектируется в соответствии с планировочной структурой, существующими природными условиями и на основе технических норм. Организация озелененных территорий направлена на улучшение санитарно-гигиенического состояния жилой среды, а также на улучшения архитектурно-художественного облика застройки.

Проектом предусматриваются следующие виды озеленения:

- ограниченного использования – озеленение и благоустройство территорий жилых домов;

- специального назначения (газоны вдоль проезжей части улиц и дорог).

Для озеленения рекомендуется подбирать деревья и кустарники, наиболее устойчивые к климатическим условиям Пермского края – береза, рябина, осина, черемуха, пихта, шиповник, боярышник.

В соответствии с п. 9.13 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь озелененных территорий жилых районов сельских поселений следует принимать 12 кв.м на 1 человека.

Площадь озеленения по СП 42.13330.2011:

**85х12=1020 кв.м,**

где 85 – общее расчетное количество человек, планируемых к размещению на территории проектирования;

12 – количество квадратных метров озеленения на одного человека.

Площадь озеленения принятая по проекту 1020 **кв.м**

**3.5. Инженерная подготовка территории**

**Характеристика площадки**

Проектируемая территория размещается на территории Суксунского городского округа, в границах н.п. д. Тохтарево в центральной части

Проектируемая территория имеет вытянутую прямоугольную форму, ориентированную в направлении Запад-восток.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет – 38404кв.м., в границах кадастрового квартала 59:35:1580101.

Естественный водоотвод с большей части территории обеспечен водоотводным каналом.

Площадку в целом можно охарактеризовать как относительно благоприятную для строительства с необходимыми мероприятиями по инженерной подготовке территории: подсыпке пониженных мест, организации отвода дождевых и талых вод.

**Вертикальная планировка**

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории разработана на топографической основе масштаба 1:2000 выполненной в 2021 году. Система координат МСК-59, система высот Балтийская.

Основными задачами вертикальной планировки являлись:

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

Схема вертикальной планировки выполнена по улицам и проездам с максимальным приближением к существующему рельефу. Решения по вертикальной планировке даны на чертеже «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» в виде отметок (проектных и чёрных) и уклонов по осям улиц.

**Водостоки**

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

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

Проектом предусмотрена открытая водосточная сеть. Открытые водостоки представляют собой придорожные канавы, собирающие поверхностный сток и отводящие его на рельеф в места естественного водосброса. В местах пересечения канав с автодорогами устраиваются железобетонные лотки. Ширина канавы по дну составляет 0,3м, глубина в начальной точке 0.4м, в конечной точке – 1.0м, заложение откосов 1:1,5. Размеры канав принять в соответствии с требованиями п. 5.5.2 СП 32.13330.2012. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Расположение и параметры канав определить проектом на следующих стадиях проектирования.

Укрепление дна и бортов канав производится в зависимости от уклона канавы по дну засевом травы или укладкой бетонных плит (лотков).

**3.6. Транспортная инфраструктура территории**

**Улично-дорожная сеть**

Основой структуры проектируемого участка является улично-дорожная сеть. Проектная улично-дорожная сеть данной территории построена на квартальном принципе. В проекте принята следующая классификация улиц в зависимости от их назначения:

- улица в жилой застройке (УЖ);

Все жилые улицы и проезды имеют выход на главные улицы.

Ширина улиц в жилой застройке в красных линиях принимается следующая:

* Улицы в жилой застройке (УЖ) – 15 м, проезжая часть – 6,0 м, устройство тротуаров по обе стороны проезжей части шириной 1,5 м, тротуары отделены от проезжей части газоном шириной 2 м;

Общая протяженность улично-дорожной сети – 320 м.

**Таблица 5. Координаты поворотных точек осей дорог по формируемым земельным участкам**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 423139.96 | 2305407.18 |
| 2 | 423128.04 | 2305726.96 |

**Организация движения транспорта и пешеходов**

Для транспортной связи проектируемой территории с внешними автомагистралями предусмотрено движение легкового транспорта по всем жилым улицам. Грузовое движение по улицам предусмотрено только для обслуживания населения.

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, расположенных с обеих сторон от проезжей части.

Общая площадь тротуаров составляет 640 кв.м.

Освещение улично-дорожной сети осуществляется по схеме соответствующих типовых поперечных профилей:

Улицы в жилой застройке (УЖ) с применением светодиодных светильников для освещения проезжей части и освещения тротуаров. Шаг светильников – 50 метров. Количество светильников для освещения проезжей части – 6 шт. Мощность светильников определить на следующих стадиях проектирования данной территории.

**3.7. Красные линии и перенесение элементов проекта на местность**

Разбивочный план красных линий с координатами выполнен на основании плана архитектурно-планировочной организации территории. В качестве топографической основы использована цифровая векторная съемка, привязанная к системе координат МСК-59.

Привязка зданий и сооружений в квартале новой застройки осуществляется к закоординированным красным линиям. Минимальные отступы от границ земельных участков (на которых планируется строительство или реконструкция) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны улицы 5 м;

- со стороны проезда 3 м;

минимальные отступы до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым и пожарным требованиям должны быть не менее:

от индивидуального, двух - трехэтажного дома – 3 метра;

от индивидуального гаража и других построек, сооружений - 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев – 4 метра, среднерослых - 2 метра, от кустарника - 1 метр;

Ширина улиц принята в зависимости от их назначения и предполагаемой интенсивности движения автотранспорта.

Покрытие проезжей части улиц и тротуаров запроектировать в соответствии с проектной документацией, разработанной на последующих стадиях проектирования.

Для вынесения проекта на местность необходимо вынести красные линии и оси улиц по приведенным в проекте координатам точек углов поворота.

Привязка конкретных объектов должна производиться в соответствии с проектной документацией, разработанной на последующих стадиях проектирования.

**Таблица 6. Координаты поворотных точек**

**формируемых земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
|  | ЗУ1 |  |
| н 1 | 423199,90 | 2305409,45 |
| н 2 | 423198,56 | 2305444,89 |
| н 3 | 423143,64 | 2305442,81 |
| н 4 | 423144,94 | 2305407,37 |
| н 1 | 423199,90 | 2305409,45 |
|  | ЗУ2 |  |
| н 2 | 423198,56 | 2305444,89 |
| н 5 | 423197,58 | 2305470,90 |
| н 6 | 423197,22 | 2305480,35 |
| н 7 | 423142,33 | 2305478,27 |
| н 3 | 423143,64 | 2305442,81 |
|  | ЗУ3 |  |
| н 6 | 423197,22 | 2305480,35 |
| н 8 | 423195,88 | 2305515,83 |
| н 9 | 423141,03 | 2305513,76 |
| н 7 | 423142,33 | 2305478,27 |
| н 6 | 423197,22 | 2305480,35 |
|  | ЗУ4 |  |
| н 8 | 423195,88 | 2305515,83 |
| н 10 | 423194,54 | 2305551,35 |
| н 11 | 423139,73 | 2305549,27 |
| н 9 | 423141,03 | 2305513,76 |
| н 8 | 423195,88 | 2305515,83 |
|  | ЗУ5 |  |
| н 10 | 423194,54 | 2305551,35 |
| н 12 | 423193,20 | 2305586,89 |
| н 13 | 423138,42 | 2305584,81 |
| н 11 | 423139,73 | 2305549,27 |
| н 10 | 423194,54 | 2305551,35 |
|  | ЗУ6 |  |
| н 12 | 423193,20 | 2305586,89 |
| н 14 | 423191,85 | 2305622,46 |
| н 15 | 423137,12 | 2305620,39 |
| н 13 | 423138,42 | 2305584,81 |
| н 12 | 423193,20 | 2305586,89 |
|  | ЗУ7 |  |
| н 14 | 423191,85 | 2305622,46 |
| н 16 | 423190,51 | 2305658,04 |
| н 17 | 423135,81 | 2305655,97 |
| н 15 | 423137,12 | 2305620,39 |
| н 14 | 423191,85 | 2305622,46 |
|  | ЗУ8 |  |
| н 16 | 423190,51 | 2305658,04 |
| н 18 | 423189,90 | 2305674,07 |
| н 19 | 423189,16 | 2305693,66 |
| н 20 | 423134,50 | 2305691,59 |
| н 17 | 423135,81 | 2305655,97 |
| н 16 | 423190,51 | 2305658,04 |
|  | ЗУ9 |  |
| н 19 | 423189,16 | 2305693,66 |
| н 21 | 423188,80 | 2305703,09 |
| н 22 | 423188,16 | 2305729,23 |
| н 23 | 423133,20 | 2305727,15 |
| н 20 | 423134,50 | 2305691,59 |
| н 19 | 423189,16 | 2305693,66 |
|  | ЗУ10 |  |
| н 4 | 423144,94 | 2305407,37 |
| н 3 | 423143,64 | 2305442,81 |
| н 7 | 423142,33 | 2305478,27 |
| н 9 | 423141,03 | 2305513,76 |
| н 11 | 423139,73 | 2305549,27 |
| н 13 | 423138,42 | 2305584,81 |
| н 15 | 423137,12 | 2305620,39 |
| н 17 | 423135,81 | 2305655,97 |
| н 20 | 423134,50 | 2305691,59 |
| н 23 | 423133,20 | 2305727,15 |
| н 24 | 423118,21 | 2305726,58 |
| н 25 | 423118,54 | 2305717,60 |
| н 26 | 423119,96 | 2305678,87 |
| н 27 | 423121,39 | 2305640,11 |
| н 28 | 423122,81 | 2305601,31 |
| н 29 | 423124,24 | 2305562,48 |
| н 30 | 423125,66 | 2305523,61 |
| н 31 | 423127,09 | 2305484,71 |
| н 32 | 423128,52 | 2305445,77 |
| н 33 | 423129,95 | 2305406,80 |
| н 4 | 423144,94 | 2305407,37 |
|  | ЗУ11 |  |
| н 33 | 423129,95 | 2305406,80 |
| н 32 | 423128,52 | 2305445,77 |
| н 34 | 423078,53 | 2305443,88 |
| н 35 | 423080,00 | 2305404,91 |
| н 33 | 423129,95 | 2305406,80 |
| н 33 | 423129,95 | 2305406,80 |
|  | ЗУ12 |  |
| н 32 | 423128,52 | 2305445,77 |
| н 31 | 423127,09 | 2305484,71 |
| н 36 | 423077,05 | 2305482,82 |
| н 34 | 423078,53 | 2305443,88 |
| н 32 | 423128,52 | 2305445,77 |
|  | ЗУ13 |  |
| н 31 | 423127,09 | 2305484,71 |
| н 30 | 423125,66 | 2305523,61 |
| н 37 | 423075,58 | 2305521,72 |
| н 36 | 423077,05 | 2305482,82 |
| н 31 | 423127,09 | 2305484,71 |
|  | ЗУ14 |  |
| н 30 | 423125,66 | 2305523,61 |
| н 29 | 423124,24 | 2305562,48 |
| н 38 | 423074,11 | 2305560,58 |
| н 37 | 423075,58 | 2305521,72 |
| н 30 | 423125,66 | 2305523,61 |
|  | ЗУ15 |  |
| н 29 | 423124,24 | 2305562,48 |
| н 28 | 423122,81 | 2305601,31 |
| н 39 | 423072,64 | 2305599,42 |
| н 38 | 423074,11 | 2305560,58 |
| н 29 | 423124,24 | 2305562,48 |
|  | ЗУ16 |  |
| н 28 | 423122,81 | 2305601,31 |
| н 27 | 423121,39 | 2305640,11 |
| н 40 | 423071,17 | 2305638,21 |
| н 39 | 423072,64 | 2305599,42 |
| н 28 | 423122,81 | 2305601,31 |
|  | ЗУ17 |  |
| н 27 | 423121,39 | 2305640,11 |
| н 26 | 423119,96 | 2305678,87 |
| н 41 | 423069,71 | 2305676,97 |
| н 40 | 423071,17 | 2305638,21 |
| н 27 | 423121,39 | 2305640,11 |
|  | ЗУ18 |  |
| н 26 | 423119,96 | 2305678,87 |
| н 25 | 423118,54 | 2305717,60 |
| н 42 | 423068,24 | 2305715,70 |
| н 41 | 423069,71 | 2305676,97 |
| н 26 | 423119,96 | 2305678,87 |
|  | ЗУ19 |  |
| н 25 | 423118,54 | 2305717,60 |
| н 24 | 423118,21 | 2305726,58 |
| н 43 | 423067,90 | 2305724,68 |
| н 42 | 423068,24 | 2305715,70 |
| н 25 | 423118,54 | 2305717,60 |

**4. Инженерное оборудование территории**

**4.1. Водоснабжение**

Система водоснабжения территории разработана с учетом требований СП 31.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*.

СП 40-102-2000. Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования.

СП 113.13330.2012 Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99, ВСН 01-89 «Предприятия по обслуживанию автомобилей».

Система подачи воды – централизованная. Проектирование сети водоснабжения осуществлять в соответствии с техническими условиями выданными ресурсоснабжающей организацией на следующих стадиях проектирования.

Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды предполагается от существующего источника водоснабжения соответствует требованиям ГОСТ Р 51232-98. Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества.

Общий объем воды необходимый для водоснабжения располагаемых на проектируемой территории объектов, складывается из следующих расходов:

* хозяйственно-питьевые нужды;
* пожаротушение внутреннее;
* пожаротушение наружное;
* полив улиц и зеленых насаждений.

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды:

1) Для индивидуальных жилых домов.

В соответствии с санитарными и технологическими требованиями и на основании местных нормативов градостроительного проектирования удельное среднесуточное (за год) водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения в жилых зданиях составляет 222 литра на 1 человека.

Общее удельное среднесуточное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения в жилых зданиях составляет:

**85х0,222=** 1**8,87 м3/сут,**

где 85 – количество населения на проектируемой территории;

0,222 – среднесуточное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения в жилых зданиях в м3 на одного человека.

Расход воды на внутреннее пожаротушение не производится в связи с отсутствием необходимости во внутреннем пожаротушении.

Расход воды на наружное пожаротушение (на один пожар) и количество одновременных пожаров в населенном пункте для расчета магистральных (расчетных кольцевых) линий водопроводной сети приняты в соответствии с п. 5.1 СП 8.13130.2009 и принимается – **10 л/сек**

Расход воды на полив территории и зеленых насаждений общего пользования:

Полив предусматривается специализированным автотранспортом из естественных водоемов а также полив может осуществляться из естественных водоемов и (или) водопроводной сети..

Расход воды на полив из водопроводной сети, усовершенствованных покрытий газонов и зеленых насаждений, непосредственно примыкающих к запроектированным зданиям составляет 50% от общего поливочного расхода и принят в расчете на одного жителя 25 литров в сутки на одного человека.

**0,025х85=** 21,25 **м3/сут.**

Общий – максимальный расход воды, определенный по указанным нормативам, с учетом неучтенных расходов и расходов воды на пожаротушение составляет 40,12 **м3/сутки.**

Протяженность распределительных сетей водопровода в границах проектирования – 640 **м**.

**4.2. Водоотведение**

На территории индивидуальной жилой застройки предусмотреть локальные очистные сооружения или выгребные ямы с дальнейшим вывозом на очистные сооружения.

Локальные очистные сооружения планировать исходя из потребностей развития функциональной зоны на следующих стадиях проектирования.

Расчет водоотведения:

В соответствии с санитарными и технологическими требованиями максимальное суточное водоотведение составляет 210 литров на одного человека в сутки.

**85х0,21=** 17,85 **м3/сут,**

где 85 – количество населения на проектируемой территории;

# 0,21 – Расчетные (удельные) средние за год суточные расходы воды (стоков) в жилых зданиях, л/сут, на 1 жителя, в соответствии с таблицей А.2 СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*

На следующей стадии проектирования необходимо предусмотреть подключение жилых домов к централизованной канализационной сети.

**4.3. Теплоснабжение.**

В связи с отсутствием технических условий на устройство централизованной системы теплоснабжения, теплоснабжение жилых домов предусмотрено от индивидуальных агрегатов отопления и горячего водоснабжения (АОГВ).

Расчет потребности в теплоснабжении не требуется ввиду отсутствия централизованной системы теплоснабжения.

**4.4. Газоснабжение**

В связи с отсутствием технических условий газоснабжение жилых домов не предусматривается.

В дальнейшем с целью газоснабжения может быть принята система газоснабжения рассматриваемых участков, предусматривающая газификацию всех жилых домов с учетом отопления домов ОАГВ.

Проектом должны быть предусмотрены шкафные газорегуляторные пункты (ШРП). Места расположения ШРП уточнить на следующих стадиях проектирования.

Прокладка газопроводов низкого давления должна быть предусмотрена подземная из полиэтиленовых труб по двум сторонам улиц.

Прокладка газопроводов высокого давления – из стальных труб. Для защиты стальных труб от коррозии должна быть предусмотрена установка станции катодной защиты.

Диаметры газопроводов будут определяться гидравлическим расчетом при разработке рабочей документации.

При разработке документации должны быть предусмотрены закольцовки газопроводов.

Для строительства газопровода необходимо:

осуществить выбор трассы, предусмотреть охранную зону газопровода

запроектировать газопроводы среднего и низкого давления от точки подключения до жилых домов и иных объектов.

Подключение выполнить к газопроводу высокого давления на основании технических условий, которые будут выданы на дальнейших стадиях проектирования.

**4.5. Санитарная очистка территории**

Территория рассматриваемого земельного участка имеет ровный рельеф. Рельеф участков благоприятен для размещения жилой застройки с приусадебными участками.

Комплекс мер по защите воздушного бассейна включает в себя планировочные, технологические и технические мероприятия:

* Проектом предусматривается создание системы озеленения улиц.
* В целях снижения природного пылеобразования проектируется усовершенствованное покрытие улиц, тротуаров, полив и очистка дорог.
* Планируется организовать систему контроля и регулирования источников загрязнения.
* Вывоз мусора и нечистот с территории жилых зданий будет производиться в плановом режиме или по заявкам от домовладельцев.

Временное складирование ТКО осуществляется на контейнерных площадках открытого типа. Общее количество площадок ТКО – 1 шт.

А также, собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами..

**5. Охрана окружающей среды**

**5.1. Охрана атмосферного воздуха**

Состояние атмосферы рассматриваемой территории определяют автомобильные выбросы внутри жилого образования и расположенные за границей рассматриваемой территории.

Автомобильные выбросы представляют собой смесь загрязняющих веществ, из которых в атмосферу в опасных для здоровья количествах могут поступать такие токсичные газы, как оксид углерода (СО), диоксид азота (NO2), соединения свинца (Pb), сажа (С), а при очень высокой интенсивности движения – формальдегид и бензопирен. Большая часть этих выбросов остается в атмосфере, а меньшая часть откладывается в почвах, растительном покрове и может выноситься и эмигрировать в гидросеть.

В виду невысокой интенсивности движения, применения улучшенного дорожного покрытия, а также качественного озеленения территории: разбивка газонов, посадка деревьев и кустарников вдоль основных улиц, состояние атмосферного воздуха заметно не ухудшается.

**5.2. Охрана почв**

Источником загрязнения почв проектируемой территории являются бытовые отходы, мусор, загрязнения от автотранспорта.

Автомобильные дороги оказывают негативное влияние на все компоненты окружающей среды, включая почву. При эксплуатации дорог происходит постоянное загрязнение почв такими тяжелыми металлами, как свинец, цинк, медь, кадмий и некоторые другие.

Из этих металлов особо выделяется своими опасными свойствами свинец. Считается, что около 20% общего количества свинца разносится с газами в виде аэрозолей, 80% - выпадает в виде твердых частиц и водорастворимых соединений на поверхности прилегающих к автодороге земель, накапливается в верхнем (до 10 см) слое почв.

Для обеспечения защиты земель от загрязнения соединениями тяжелых металлов рекомендуется древесно-кустарниковые посадки лиственных пород вдоль дорог. Состав пород должен подбираться с учетом рекомендаций по озеленению автомобильных дорог.

С целью предотвращения загрязнения почвенного покрова, проектом предлагается:

* удаление пыли и загрязнений дорог и улиц;
* защитное озеленение полос вдоль улиц;
* организация сбора и утилизации коммунальных отходов.

**5.3. Мероприятия по защите населения от шума**

Шум – важный фактор, неблагоприятно воздействующий на население.

На проектируемой территории расположена усадебная застройка где. основным источником шума будет являться транспорт.

Для соблюдения нормативных уровней шума рекомендуются следующие мероприятия:

* усовершенствование покрытий проезжей части, с целью уменьшения их шумности;
* организация шумозащитного озеленения.

**6. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

**6.1. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

Рассматриваемая в проекте территория является селитебной, на которой отсутствуют промышленные предприятия. Территория не сейсмоопасна.

Чрезвычайные ситуации могут иметь техногенный или природный характер.

Природными источниками чрезвычайных ситуаций могут стать сильный ветер, оказывающий повышенную ветровую нагрузку; ливневые осадки, приводящие к затоплению территорий; метели со снежными заносами и значительной ветровой нагрузкой; град, оказывающий ударную динамическую нагрузку; сильные морозы, приводящие к температурным деформациям ограждающих конструкций, замораживанию и разрушению коммуникаций; грозы с электрическими разрядами.

В данном проекте предусматривается застройка по индивидуальным проектам, учитывающим климатические условия.

Проектная документация на рабочей стадии должна подвергаться экспертизе на устойчивость, надежность и пожаробезопасность сооружений, особое внимание следует обращать на противопожарные расстояния при размещении объектов жилой застройки.

Во избежание затопления территории ливневыми водами, проектом предусмотрен организованный отвод поверхностных стоков по проезжей части, с дальнейшим сбросом стоков в овраги и малые водотоки за пределами рассматриваемой территории.

Техногенными источниками возможных чрезвычайных ситуаций в являются: пожары, аварии на близлежащих газопроводах.

Для предупреждения пожаров проектом предусмотрены необходимые планировочные решения.

На планируемой территории и на смежных территориях согласно данному проекту, не предусмотрено размещение пожаровзрывоопасных объектов.

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями соответствуют нормам СП и Технических регламентов. При проектировании улиц, проездов и пешеходных путей учтена возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям. Ширина всех проездов соответствует требованиям безопасности и равна не менее 6 метрам. Тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками.

Оборудование индивидуального водопровода не предусматривает установку систем пожаротушения.

**7. Основные технико-экономические показатели проекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование показателей | Единица  измерения | Расчетный  срок |
| 1 | 2 | 3 | 5 |
| **1** |
| 1.1. | Площадь планируемой территории- всего,  в том числе территории: | кв.м | 38404 |
| 1.2. | Из общей площади проектируемой территории общего пользования, всего  из них:  - зеленые насаждения общего пользования  - улицы, дороги, проезды, площади, тротуары, велодорожки | кв.м  кв.м  кв.м | 5251  4799 |
| **2** |
| 2.1. | Численность населения | чел. | 85 |
| **3** |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | кв.м  общ.пл. | 1700 |
| 3.2. | Средняя этажность жилой застройки | этаж | 1-3 |
| **4** |
| 4.1. | Протяженность улично-дорожной сети, всего | м | 320 |
| **5** |
| 5.1. | Водопотребление | м3/сут. | 40,12 |
| 5.2. | Водоотведение | м3/сут. | 17,85 |
| 5.6. | Количество твердых бытовых отходов | т/год | - |
| 5.7. | Количество жидких бытовых отходов | .куб.м /год | - |