

**Структура и состав проектных материалов**

№№ частей	№№ разделов, схем	Наименование	Комплектация по томам, листам
1	2	3	4
<b>Проект планировки территории</b>			
Часть 1	<b>Положения территориального планирования</b>		<b>Том I</b>
	Раздел 1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	Раздел 2	Характеристика планируемого развития территории	
	Раздел 3	Показатели проекта планировки территории	
Часть 2	<b>Схемы проекта планировки территории</b>		
	Схема 1.	Чертеж планировки территории (Основной чертеж)	М 1:1 000
<b>Обосновывающие материалы проекта планировки территории</b>			
Часть 1	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории (пояснительная записка)</b>		<b>Том II</b>
	Раздел 1	Общие данные	
	Раздел 2	Обоснование принятого архитектурно-планировочного решения развития территории	
	Раздел 3	Обоснование принятых параметров планируемого развития системы транспортного обслуживания	
	Раздел 4	Обоснование принятых параметров планируемого развития системы инженерно-технического обслуживания	
	Раздел 5	Обоснование принятых решений по защите территории от ЧС природного и техногенного характера, проведение мероприятий по ГО и обеспечению пожарной безопасности	
	Раздел 6	Обоснование в отношении охраны окружающей среды	
	Раздел 7	Технико-экономические показатели	
Часть 2	<b>Схемы проекта планировки территории</b>		
	Схема 1.	Схема границ элемента в планировочной структуре	М 1:25 000
	Схема 2	Схема современного использования территории	М 1:1 000
	Схема 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1 000
	Схема 4	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	М 1:1 000
	Схема 5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1 000

## **СОДЕРЖАНИЕ тома I**

Введение.

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

- 2.1 Описание границ территории проекта планировки территории.
- 2.2. Архитектурно-планировочное решение.
- 2.3 Зонирование территории земельного участка.
- 2.4 Проектное использование территории.
- 2.5 Транспортная инфраструктура.
- 2.5.1 Расчет автостоянок проектируемой территории.
- 2.6. Инженерно-техническое обеспечение территории
- 2.7. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Раздел 2. Положение об очередности планируемого развития территории.

Раздел 3. Показатели проекта планировки территории.

## Введение

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Ульяновская область, р-н Чердаклинский, земельный участок с кадастровым номером 73:21:060101:466.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Ульяновской области.

При разработке проекта учитывались основные положения действующих документов генерального плана; иных актов и документов, документации по планировке и проектов объектов капитального строительства, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Проект планировки территории разработан в границах в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом нормативов градостроительного проектирования, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

Проект планировки территории направлен на реализацию принципиальных решений и более рационального использования земельных ресурсов, регулирования застройки с учетом местных условий, а также выделения элементов планировочной структуры, архитектурных и конструктивных решений, инженерного обеспечения с учетом индивидуальных особенностей и максимального сохранения природного ландшафта и охраны окружающей природной среды. Территории малоэтажной застройки, садоводческих (дачных) объединений граждан входят в единую поселенческую структуру Ульяновской области и предоставляются органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством на основании утвержденного

Проект планировки имеет одну очередь строительства. Расчетное количество садовых участков принято на проектный срок – 287 участков. При разработке проекта была использована тахеометрическая съемка с сечением рельефа через 0,5 м в масштабе М 1:500.

Проект планировки территории - Том I, содержит две части:

- 1) Часть первая - Положения о планировке территории (текстовая часть);
- 2) Часть вторая - Схемы проекта планировки территории (графические материалы).

В процессе подготовки материалов проекта планировки территории выполнялись соответствующие материалы по обоснованию проекта – Том II.

Материалы по обоснованию проекта содержат обоснование решения задач проекта планировки территории, обоснование мероприятий и предложений по проекту и этапам его

выполнения, перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, оценку экологической ситуации территории и перечень мероприятий по ее улучшению.

При разработке проекта учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»,
- Градостроительный кодекс РФ;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003);
- СП 53.13330.2016 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения;
- Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01);
- Генеральный план муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.;

## **Раздел 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **1.1 Описание границ территории проекта планировки**

Проектируемая территория находится в Ульяновской области, Чердаклинском районе, земельный участок с кадастровым номером 73:21:060101:466. Общая площадь земельного участка в границах землепользования 43,0798 Га, включает в себя земельные участки под строительство садовых домов с учетом размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Участок граничит на западе – автомобильная дорога местного значения, на севере и востоке - с землями сельскохозяйственного назначения, на юге– с земельным участком, отведенным под индивидуальное жилищное строительство.

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для садоводства. В настоящее время территория свободна от застройки. На данной территории предполагается размещение 287 участков для ведения дачного хозяйства с объектами инженерно- технического обеспечения.

### **2.2. Архитектурно-планировочное решение**

Архитектурно-планировочное решение организации и застройки территории предусматривает, организацию движения транспорта и пешеходов, принципы проекта организации дачного участка, краткую характеристику дачных домов, их конструктивные решения и предполагаемую очередность освоения территории.

В соответствии с СП 53.13330.2016 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения, застройка дачных участков предполагает следующие нормы дачного строительства.

На садовом (дачном) участке могут возводиться жилое строение (дачный дом).

Дачный дом 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 дачного дома (от конька крыши до земли), которая также влияет на расстояние – оно должно быть не меньше этой высоты. При разработке проекта организации и застройки территории дачного участка учитывалось наличие хозяйственных построек (гаражей). Расстояние от хозяйственных построек до вашего, или соседних домов должно быть не меньше 4 метров. А близость сараев и других хозяйственных построек между собой должна быть не менее 1 метра.

Данным проектом застройки эти расстояния выдержаны.

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.

Дачный дом 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 противоположной стороне проезда, учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. При выборе проекта строительства дачного дома член СНТ должен руководствоваться общим принципам архитектуры и стиля.

Строительство дачных домов, где в фасадах преобладающе (более 50% от общей площади фасадов) присутствуют красный, зеленый, синий, розовый цвета, не допускается. Для отделки фасадов рекомендуются следующие материалы: лицевой кирпич, дерево, штукатурка, плитка, керамогранит, клинкер. Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), располагаются как внутри, так и снаружи дачных домов.

Красные линии - линии, обозначающие существующие и планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, автомобильные дороги, и другие подобные сооружения. Ограждение дачного участка должно соответствовать общему архитектурному решению поселка, быть просматриваемым, не превышать 160 см от уровня земли, и соответствовать проекту.

### **2.3. Зонирование территории земельного участка.**

Зонированием территории земельного участка для размещения дачного строительства, предусматривает несколько основных зон:

1. Зона садовых участков, с размещением дачных домов (287 земельных участка практически прямоугольной формы площадью в среднем 1000 кв.м.).

2. Зона земель общего пользования включающая в себя:

2.1 Зона инженерного обеспечения с размещением следующих объектов: трансформаторные подстанции.

2.2 Зона размещения контейнерной площадки для мусоросборника ТБО.

2.3 Зона транспортной инфраструктуры: внутриплощадочные дороги, автостоянка.

2.4 Зона общественно-делового назначения с размещением здания правления, магазина мелкорозничной торговли. на земельном участке отведенного под размещение здания правления дополнительно размещаются здание для хранения средств пожаротушения (мотопомпа) и сторожка для круглосуточного нахождения охраны территории СНТ.

Проектом застройки предусматривается создание внешнего благоустройства с учетом зонирования территории и комплексного решения обеспечения целостности архитектурно-планировочного решения и стилового единства всех элементов благоустройства территории, зданий и сооружений, а также функционального и композиционного членения открытых пространств и обеспечение пространственной и визуальной ориентации.

При разработке зонирования и архитектурного благоустройства используются средства ландшафтной архитектуры: массивы высокой зелени, газоны, в сочетании с существующим ландшафтом и лесным массивом. Зеленые насаждения и лесной массив представляют единую систему озеленения.

#### **2.4. Проектное использование территории**

Площадь участка в границах проектирования составляет 43,0798 га.

Площадь в границах землепользования – 43,0798 га.

Зона садовых участков занимает – 29,3Га. (примерно 69 % от всей территории).

Зона территорий общего пользования – 13.77 Га (31% от всей территории)

Распределение территории, при реализации предложений проекта организации и застройки, приведено на листе 1.2 Чертежа планировки территории.

#### **2.5. Транспортная инфраструктура.**

Планировочная структура СНТ выполнена с учётом максимального сохранения лесных массивов и существующего рельефа территории.

Въезд легкового автотранспорта на проектируемую территорию осуществляется по двум въездам с существующей автодороги местного значения, III технической категории, по которой осуществляется автобусное (маршрутное) сообщение с населенными пунктами.

В основу транспортного решения положен принцип обеспечения оптимальной транспортной доступности внутри проектируемого участка. Предлагаемая система предусматривает подъезд к дачным домам шириной не менее 3.5м.

На территории садоводческого, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях составляет, м:

для улиц —15 м;

для проездов —9 м.

Ширина проезжей части составляет, м:

для улиц — 6 м;

для проездов — 3,5 м.

На проездах длиной более 75 м предусмотрены разъездные площадки шириной 6 м и длиной 35 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части — 6,0 м.

Для пассажирских перевозок предусмотрена остановка для автобусов и маршрутных такси, как наиболее мобильного вида транспорта, на существующей автодороге местного значения.

## 2.6. Инженерно-техническое обеспечение территории

### *Водоснабжение*

Решения по водоснабжению в границах проекта организации и застройки территории приняты в соответствии с требованиями нормативных документов: СП 31.13330.2012 «Водоснабжение, наружные сети и сооружения, СП 53.1333.2016 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан. Здания и сооружения».

Расчетные расходы воды. Удельное среднесуточное потребление воды на полив – 3л/м2. Расход воды на наружное пожаротушение – 20л/сек.

Расчетные расходы воды Таблица 2

№	Наименование потребления	Кол- во	Норма водо- потр, л/сут.	Средне- суточ ный расход, м3/сут.	Коэффи- циент су- точной неравно- мерн ости	Максимальн ый суточ- ный расход, м3/сут
1	2	3	4	5	6	7
1	Полив насаждений, м2	458	3	13,7		13,7
2	Неучтённые расходы 10%			0,60		0,72
	<b>Всего:</b>			14,3		14,42

Хозяйственно-питьевое водоснабжение дачных домов, проектируется от магистрального водовода, расположенных на территории земельных участков.

Расчётное количество одновременных пожаров в проектируемом дачном поселке принято - 1.

Пожаротушение осуществляется из пожарных гидрантов расположенных на сети водоснабжения проходящей вдоль проезжих частей улиц и проездов. Расстояние между пожарными гидрантами принято исходя из радиуса обслуживания 100 м и охватывают всю территории СНТ.

### *Водоотведение*

Сброс стоков вод от жилых домов предусматривается в индивидуальный септик с последующим вывозом. Септики должны быть расположены на расстоянии не ближе 6м. от границы соседнего участка.

### *Теплоснабжение*



Отопление и горячее водоснабжение дачных домов планируется от электрических и газовых водонагревателей, устанавливаемых в каждом дачном доме.

*Электроснабжение*

Электропотребление объектов СНТ составит – 960 кВт (с учетом оборудования дачных домов газовыми плитами).

*Освещение территории*

Освещение СНТ (ДНТ) и прилегающей территории выполняется в соответствии с нормативными правовыми актами. Высота размещения светильников наружного освещения должна составлять не менее 2,5 метров.

При возведении воздушных линий освещения они подлежат оборудованию самонесущими изолированными проводами (СИП) — для воздушных линий электропередачи на напряжение до 0,6/1 кВ включительно.

*Санитарная очистка территории.*

Проектом предусматривается плановая система очистки территории дачного поселка с удалением и обезвреживанием мусора и других твердых отходов. В соответствии с СП 42.13330.2016 накопление отходов по дачному поселку составит 1,16 тыс. тонн, 6,6 тыс.м<sup>3</sup>.

Организация очистки намечается ликвидационным методом, с вывозом по графику твердых бытовых отходов специализированным автотранспортом на существующий полигон твердых бытовых отходов (ТБО) п. Мирный. На полигон намечается вывозить мусор, за исключением утиля, поступающего на вторичную обработку.

В северо – восточной части поселка предусматривается размещение площадки для крупногабаритных отходов, также вывозимых на полигон ТБО.

Для вывоза твердых бытовых отходов, а также уборки проездов необходима 1 машина

**2.7. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Вертикальная планировка территории. Схема вертикальной планировки выполнена в масштабе 1: 1000. Высотное решение проработано в проектных отметках по осям проезжих частей улиц, а также в переломных точках. В основу проектных решений заложено обеспечение поверхностного водоотвода и максимальное сохранение существующего рельефа благоприятных для строительства участков.

Проектом приняты продольные уклоны улично-дорожной сети от 5 до 18 промилле.

*Поверхностный водоотвод*

В соответствии с проектными решениями плана организации рельефа, водоотвод с поверхности территории будет осуществляться самотечной открытой сетью дождевой канализации – по бетонным лоткам, укладываемым вдоль проезжих частей улиц, а также посредст-

вом перепускных труб дождевой канализации. Поверхностный сток организован с общим уклоном в северо-восточном направлении.

Протяженность открытой сети дождевой канализации составит 7,340 км, протяженность нагорных перехватывающих канав – 3,01 км.

## **Раздел 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Очередность определена согласно развитию улично-дорожной сети, очередности строительства инженерных сетей и Генеральному плану. Строительство предполагается вести в 1 этап.

### Раздел 3. Показатели проекта планировки территории

Таблица 3.1 – Показатели территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проектный срок
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИИ</b>			
1.1	Площадь в границах землепользования	га	43,0798	
1.2	Площадь в границе проектирования	га	-	<b>43,0798</b>
	в том числе территории:	га	-	
	зона дачных участков	га	-	<b>26,89121</b>
	зона территорий общего пользования	га	-	<b>16,260679</b>
	в том числе			
	- общественная зона	га	-	0,2917
	- зоны инженерной инфраструктуры	га	-	0,0144
	- не благоустроенный территории	га	-	7,76585
	- зоны улично-дорожной сети	га	-	8,1586
<b>2</b>	<b>ЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ</b>			
2.1	Количество дачных домов с земельным участком	шт.	-	287
2.2	Общая площадь дачных домов	кв. м	-	125890
2.3	Средняя этажность застройки	этаж	-	1-2
2.4	Плотность застройки			0,29
<b>4</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ-</b>			
4.1	Общественно-бытового назначения (магазин смешанной торговли)	м <sup>2</sup>	-	332,7
4.2	Правление СНТ	м <sup>2</sup>	-	63,2
4.3	Площадки для сбора и накопления ТКО	м <sup>2</sup>	-	168,3
<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА-</b>			
5.1	Протяженность уличной сети – всего	км	-	8158,6
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машиномест	-	12
	в том числе:		-	
	временного хранения	машиномест	-	12

6	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ-</b>			
6.1.	Водопотребление с учетом полива	куб.м/сут.	-	14,42
6.2	Водоотведение	куб.м/сут	-	-
6.3	Теплопотребление	Гкал/ч МВт	-	-
6.4	Электропотребление	кВт	-	960,0
6.5	Газопотребление	куб.м/ч	-	-