

ООО «Строительный комплекс»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
САДОВОГО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ «УСАДЬБА»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
Материалы по обоснованию проекта планировки территории  
Том 2

**08.18-ПП.ПМ**

Верхняя Пышма 2018

ООО «Строительный комплекс»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
САДОВОГО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ «УСАДЬБА»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
Материалы по обоснованию проекта планировки территории  
Том 2

**08.18-ПП.ПМ**

Главный инженер проекта:

Н.Г. Ашдель

Выполнил:

А.В. Иванов

Верхняя Пышма 2018

## Состав проекта

№ п/п	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Гриф секр.	Прим.
1	2	3	4	5	6
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b> Основная часть Том 1					
1	Пояснительная записка	-	-	Н/С	
2	Чертеж проекта планировка территории. М 1:1000	1	1	Н/С	
3	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000	2	1	Н/С	
4	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000	3	1	Н/С	
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b> Материалы по обоснованию проекта планировки территории Том 2					
5	Пояснительная записка	-	-	Н/С	
6	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:10000	4	1	Н/С	
7	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:1000	5	1	Н/С	
8	Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	6	1	Н/С	
9	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	7	1	Н/С	
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> Основная часть Материалы по обоснованию проекта межевания территории Том 3					
10	Чертеж межевания территории. М 1:1000	8	1	Н/С	
11	Чертеж межевания территории. Ведомость земельных участков.	9.1-9.2	2	Н/С	

## Оглавление

Введение.....	4
1. Местоположение и границы проектируемой территории.....	5
2. Результаты инженерных изысканий и природные условия .....	5
2.1. Климатическая характеристика .....	5
2.2. Рельеф.....	5
2.3. Гидрогеология .....	5
2.4. Особоохраняемые природные территории и объекты культурного наследия.....	6
3. Современное состояние .....	6
3.1. Планировочные ограничения развития территории .....	6
3.2. Современное использование территории проектирования.....	6
4. Проектная организация территории .....	7
4.1. Линии отступа .....	8
4.2. Рекреационные зоны .....	8
4.3. Объекты социального и коммунально-бытового обслуживания .....	8
4.4. Транспортная инфраструктура .....	8
Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание .....	8
Автомобилизация и места хранения транспортных средств .....	9
4.5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка.....	9
5. Охрана окружающей среды.....	10
5.1. Защита атмосферного воздуха .....	10
5.2. Защита почвы от загрязнения .....	10
6. Предложения по развитию системы инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера .....	10
6.1. Основные мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	10
6.2. Требования пожарной безопасности.....	11

## Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории садового товарищества собственников недвижимости «Усадьба», разработан на основании следующих данных:

- Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 15.03.2018 г. № 219 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории садового товарищества собственников недвижимости «Усадьба»;
- технического задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории садового товарищества собственников недвижимости «Усадьба»;
- топографо-геодезической съемки, выполненной в 2018 г.;
- норм и правил проектирования, в т. ч.:
  - а) СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
  - б) РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
  - в) ФЗ от 15.04.1998г. №66-ФЗ « О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
  - г) Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
  - д) Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
  - е) СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
  - ж) СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*;
  - з) Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5;
  - и) СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
  - к) СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003»;
  - л) Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1 (в действующей редакции);
  - м) Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30.04.2009 № 5/14 (в действующей редакции).

## **1. Местоположение и границы проектируемой территории**

Проектируемая территория расположена в центральной части городского округа Верхняя Пышма, в северной части п. Соколовка. Площадь территории в границах элемента планировочной структуры составляет 64 954,84 м<sup>2</sup> и включает в себя земельные участки под размещение дачных домов, под объекты инженерной, административной и транспортной инфраструктуры.

Территория проектирования граничит: с северной, восточной и западной части – с существующим лесным массивом, с южной части – с существующей застройкой.

В период подготовки проекта планировки территории в границах участка проектирования отсутствуют любые виды застройки. Также, в границах участка проектирования отсутствует постоянно проживающее население.

Связь с населенными пунктами обеспечивается по существующим улицам и автодорогам.

## **2. Результаты инженерных изысканий и природные условия**

### **2.1. Климатическая характеристика**

Участок проектирования расположен в северной части п. Соколовка, входящего в ГО Верхняя Пышма. Климат на территории ГО Верхняя Пышма резко континентальный с большим диапазоном колебания зимних и летних температур от -42 до +36 градусов. Таким образом, максимальная амплитуда годовых колебаний достигает 78 градусов. Среднегодовая температура составляет +0,9 градусов.

Зимний период отмечается устойчивыми отрицательными температурами с незначительными оттепелями. Средняя температура самого холодного месяца – января (-16 °С). Каждую зиму возможно понижение до (-40 °С). Неустойчивая температура воздуха с поздними возвратами холодов и ранними заморозками характерна для летнего периода. Безморозный период продолжается 7 месяцев. Осадки выпадают преимущественно в теплый период года (70%) в виде морозящих дождей или сильных ливней. За год выпадает 430-550 мм осадков. В среднем за год бывает 125-130 дней с осадками, из них 60-70 дней со снегом. Наибольшая высота снежного покрова 41 см. Снег выпадает в начале ноября – октябре и стает в конце апреля – мае.

Лето отличается повышенной неустойчивостью погоды, частыми грозами, ливнями, резкими изменениями средней температуры воздуха в течение суток. При средней температуре июля +17 °С летом температура может достигать +36 °С.

Нормативная глубина промерзания грунта зимой 1,95м.

### **2.2. Рельеф**

Рельеф участка проектирования имеет уклоны на север и запад. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 255,90 м (в юго-восточной части), до 250,02 (в северной части).

### **2.3. Гидрогеология**

В настоящий момент поверхностный сток с территории в границах проекта решается самотеком по существующему рельефу. Бессточные участки в границах проекта отсутствуют.

## **2.4. Особоохраняемые природные территории и объекты культурного наследия**

Особоохраняемые природные территории непосредственно вблизи участка проектирования, а также территории связанные с памятниками историко-культурного наследия, либо их охранными зонами отсутствуют.

## **3. Современное состояние**

### **3.1. Планировочные ограничения развития территории**

Архитектурно-планировочные ограничения, в границах проектирования отсутствуют.

На момент разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, согласно данным карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Соколовка, участок проектирования граничит с зоной жилых домов усадебного типа, зоной индивидуальной жилой застройки, зоной объектов рекреационного и туристического назначения и туризма и зоной озеленения общего пользования.

### **3.2. Современное использование территории проектирования**

Территория в границах элемента планировочной структуры свободна от застройки, на ней располагается лесной массив из смешанных пород деревьев.

С точки зрения хозяйственного освоения и техногенных нагрузок, на проектируемой территории отсутствуют сети инженерно-технического обеспечения.

Объекты социального и коммунально-бытового обслуживания находятся в пешеходной доступности в п. Соколовка.

Связь с проектируемой территорией осуществляется с существующих и перспективных улиц и проездов, согласно данным карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Соколовка.

Земельный участок, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма, расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона жилых домов усадебного типа).

## 4. Проектная организация территории

Разработка проекта планировки территории осуществляется для обеспечения развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков.

Целью подготовки документации по планировке территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их развития.

Основные проектные решения приняты исходя из комплексной оценки благоприятной для застройки территории, формы и размеров участков, сложившегося рельефа, транспортной инфраструктуры и других факторов.

Площадь территории в границах элемента планировочной структуры составляет 64 954,84 м<sup>2</sup>. В рамках проекта предусматривается создание нескольких основных зон:

- зона садовых участков, под размещение садовых домов;
- зона инженерного обеспечения, под объекты инженерной инфраструктуры;
- административная зона, под административно-охранные объекты;
- зона общего пользования, под объекты транспортной инфраструктуры.

При создании функциональных зон учитывались данные карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма, применительно к п. Соколовка.

Границы земельных участков установлены в пределах границ элементов планировочной структуры, обозначенных красными линиями, обеспечивающими наиболее рациональное использование земель.

Проектом предполагается создание трех жилых зон ограниченных улицами Лесная, Боровая, Гражданская и Лиственная, а также размещение на въездах объектов инженерной инфраструктуры таких как: трансформаторная подстанция, размещение площадки для сбора твердых бытовых отходов и открытой автостоянки.

Проектом планировки территории приняты следующие параметры:

- ширина улиц Лесная, Боровая, Гражданская и Лиственная, в границах красных линий, равна 15 м;
- минимальная площадь приусадебного земельного участка – 1001,42 м<sup>2</sup>;
- средняя площадь приусадебного земельного участка – 1200,00 м<sup>2</sup>.

Основные характеристики планируемого развития территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

№	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры	м <sup>2</sup>	64 954,84
2	Количество формируемых земельных участков из них:	шт.	38
	под размещение садовых домов	шт.	36
	под объекты инженерной инфраструктуры	шт.	1
3	Площадь формируемых земельных участков	м <sup>2</sup>	43357,25
	под размещение садовых домов	м <sup>2</sup>	42 819,64
	под объекты инженерной инфраструктуры	м <sup>2</sup>	25,0
4	Площадь территорий общего пользования в границах элемента планировочной структуры	м <sup>2</sup>	512,61
	Площадь территорий общего пользования в границах элемента планировочной структуры	м <sup>2</sup>	21597,59
5	Минимальный отступ объектов капитального строительства от:		
	красной линии улиц	м	5
	границ смежных земельных участков	м	3

## 4.1. Линии отступа

Проектом планировки помимо красных линий улиц, определена линия застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма и Правилами землепользования и застройки.

Минимальный отступ зданий от красной линии составляет:

- жилое строение (садовый дом) – 5 м.

В границе приусадебного земельного участка по санитарно-бытовым условиям, а также согласно требованиям пожарной безопасности регламентируются расстояния до границы соседнего земельного участка:

- от жилого строения или дома – 3 м;
- от хозяйственных надворных построек – 1 м.

## 4.2. Рекреационные зоны

Обеспечение населения озелененной территорией производится за счет:

- озеленения территории общего пользования, расположенной в границах проектируемого участка;
- озеленения территории приусадебных участков.

## 4.3. Объекты социального и коммунально-бытового обслуживания

Все необходимые объекты обслуживания находятся в пешеходной доступности в п. Соколовка.

## 4.4. Транспортная инфраструктура

### *Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание*

Красные линии и параметры улично-дорожной сети приняты в соответствии с действующей нормативной документацией

В границах проектируемой территории предложена улично-дорожная сеть, обеспечивающая беспрепятственный доступ ко всем приусадебным участкам, а также к объектам инженерной инфраструктуры.

Организация движения, в том числе направление движения автотранспорта по улицам отображено на «Схеме организации улично-дорожной сети».

Характеристики улиц с указанием технических параметров представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование Улицы	Ширина улиц в «красных линиях», м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Ширина тротуаров, м
1	2	3	4	5
Улицы в жилой застройке основная				
ул. Лесная	15,0	3,5	2	1,0
ул. Боровая	15,0	3,5	2	1,0
ул. Гражданская	15,0	3,5	2	1,0
ул. Лиственная	15,0	3,5	2	1,0

### *Автомобилизация и места хранения транспортных средств*

Хранение личного автомобильного транспорта рекомендуется осуществлять в пределах земельных участков их правообладателей.

В рамках проекта планировки территории предусмотрено размещение гостевой автостоянки на 3 м/места.

### **4.5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка**

Проект вертикальной планировки территории площадки выполнен с учетом существующих отметок рельефа.

Водоотвод организован сплошной планировкой рельефа с юго-восточной части к северо-западной части участка по проектируемым улицам.

Поверхностный водоотвод с территории решается открытым способом:

- путем создания нормативных уклонов по проезжим частям улиц;
- путем создания нормативных уклонов по тротуарам и газонам.

Проектный рельеф обеспечивает допустимые уклоны, безопасные для движения транспорта и пешеходов, и отвод стока поверхностно-дождевых вод.

Более детальная проработка вертикальной планировки территории будет выполнена на следующих стадиях проектирования.

## **5. Охрана окружающей среды**

### **5.1. Защита атмосферного воздуха**

Предприятий с выбросом загрязняющих веществ вблизи участка проектирования нет. В основном воздух может загрязняться выхлопными газами машин в активной зоне обитания человека. Для защиты атмосферного воздуха, а также от шума проектом рекомендуется устройство защитной полосы из зеленых насаждений.

Зеленые насаждения общего пользования рекомендуется размещать по улицам и на территориях общего пользования. Для озеленения рекомендуется использовать деревья и кустарники местных пород.

К группе насаждений ограниченного пользования относятся насаждения приусадебных участков, характер насаждений и их ассортимент определяются владельцами участков.

### **5.2. Защита почвы от загрязнения**

Основным источником загрязнения почвы на проектируемой территории является бытовой мусор. На участке проектирования предусмотрена площадка для сборов твердых бытовых отходов.

Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется службой коммунального хозяйства в соответствии с утвержденным администрацией городского округа схемой и графиком.

## **6. Предложения по развитию системы инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

### **6.1. Основные мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

1. Вести с населением разъяснительную работу через СМИ :
  - о соблюдении правил дорожного движения и скоростного режима на автодорогах;
  - о правилах эксплуатации электробытовых и газовых устройств;
  - о наличии угрозы возникновения очагов АЧС, их ликвидации, мерах профилактики этой болезни;
  - о правилах поведения на воде;
  - о необходимости соблюдения мер предосторожности во время грозы;
  - о профилактике природно-очаговых инфекций.
2. Поддерживать в готовности пожарно-спасательные формирования, аварийные бригады, коммунальные и дорожные службы к немедленному реагированию в случае возникновения аварийных и кризисных ситуаций.
3. Совместно с территориальными органами исполнительной власти и подразделениями ОГИБДД УВД реализовать меры по предупреждению возникновения аварийных и чрезвычайных ситуаций на автомобильных трассах.
4. Своевременное обслуживание и ремонт объектов электроснабжения, жилищно-коммунального хозяйства, соблюдение техники безопасности и противопожарных мер на территориях расположения объектов.
5. Проводить проверки противопожарного состояния административных зданий, учебных учреждений, состояние печей частного сектора, производственных объектов. Проводить комплекс мероприятий по повышению пожарной безопасности на

объектах с массовым пребыванием людей, обратить особое внимание на общеобразовательные школы и дошкольные учреждения.

6. Проводить работу по выявлению нарушений в санитарно-техническом и санитарно-гигиеническом состоянии пищевых объектов и продуктовых рынках, водопроводных, канализационных сооружений и сетей.
7. Проводить профилактические мероприятия, направленные на снижение заболеваемости среди животных.

Последовательное осуществление мероприятий по предупреждению и снижению последствий чрезвычайных ситуаций, позволяет надеяться на благоприятный исход при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При необходимости инженерной защиты от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления.

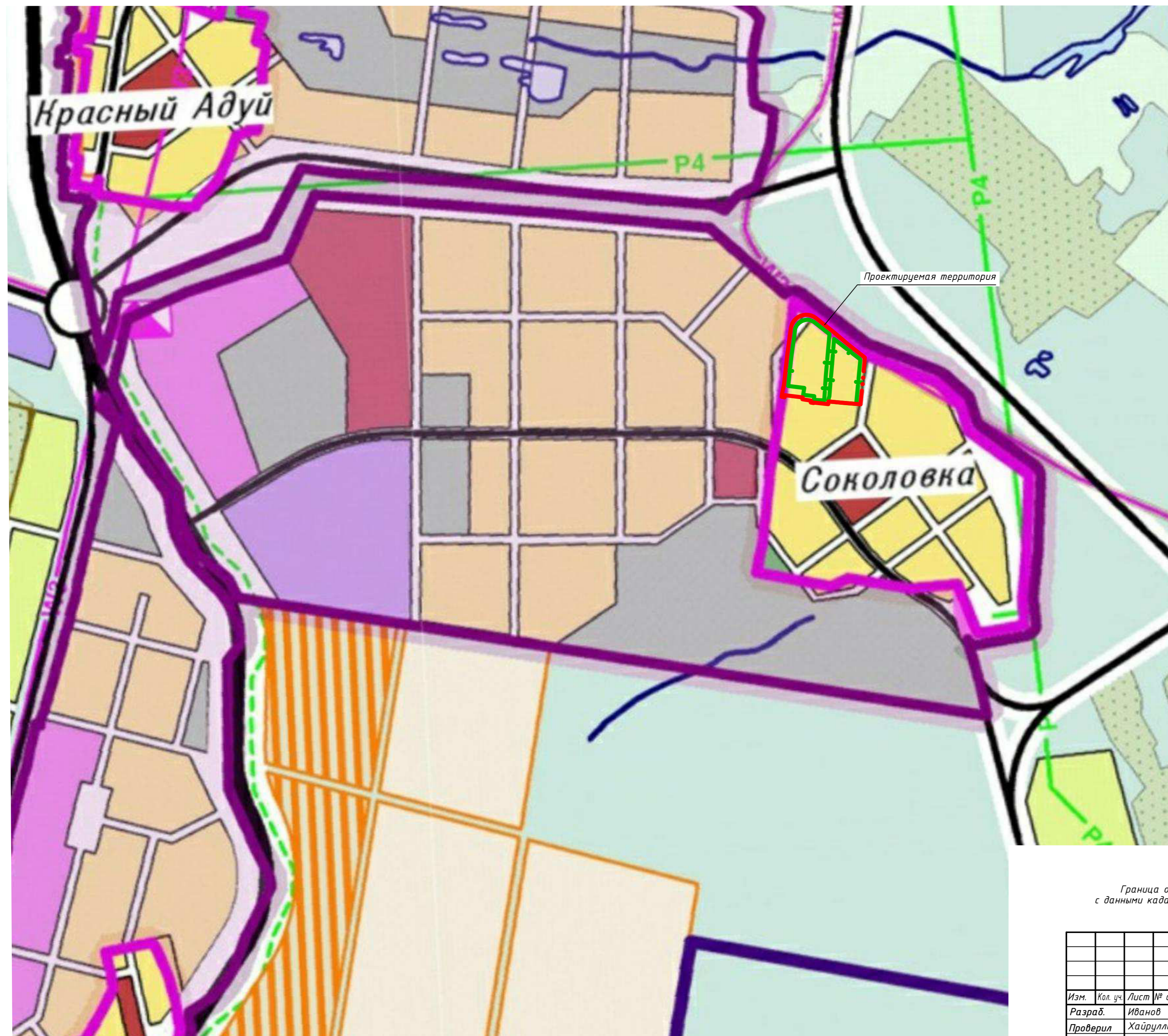
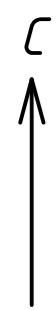
В качестве вспомогательных средств инженерной защиты надлежит использовать естественные свойства природных систем и их компонентов, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К последним следует отнести повышение водоотводящей и дренирующей роли гидрографической сети путем расчистки русел и стариц, фитомелиорацию, агролесотехнические мероприятия.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления».

## **6.2. Требования пожарной безопасности.**

Требования пожарной безопасности регламентируются техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности от 22.07.2008 г. № 123 ФЗ и сводами правил к техническому регламенту. С учетом требований технического регламента разрабатываются проекты планировок населенных пунктов или их частей, проекты отдельных зданий, сооружений, промпредприятий и т.д.

Для хранения пожарного запаса воды, проектом предусмотрено размещение двух подземных пожарных резервуаров объемом 30 м<sup>3</sup> каждый.



**Условные обозначения**

- Граница участка
- Граница проекта

Граница охранной зоны магистрального газопровода требует уточнения в соответствии с данными кадастрового учета.

					<b>08.18-ПП.ПМ</b>				
					Документация по планировке территории садового товарищества собственников недвижимости				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории садового товарищества собственников недвижимости "Усадьба"	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Иванов						ПП	4	
Проверил	Хайруллин					Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:10000			
Н. контр.	Белебеев								

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №



**Условные обозначения**

—|— Граница участка








- - - - - Граница проекта

Согласовано	
Инв. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	

<b>08.18-ПП.ПМ</b>						
Документация по планировке территории садового товарищества собственников недвижимости						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разраб.	Иванов			<i>Иванов</i>		
Проверил	Хайруллин					
Н. контр.	Белебеев			<i>Белебеев</i>		
ГИП	Ашдель					
Проект планировки территории и проект межевания территории садового товарищества собственников недвижимости "Садьяда"				Стадия	Лист	Листов
				ПП	5	
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:1000						

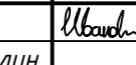
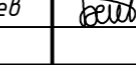


Условные обозначения

-  Граница участка
-  Граница проекта
-  Красные линии
-  Размещение жилых домов
-  Основная улица в жилой застройке, направление движения транспорта
-  Второстепенная улица в жилой застройке, направление движения транспорта
-  Пешеходное движение

Согласовано

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

						<b>08.18-ПП.ПМ</b>			
						Документация по планировке территории садового товарищества собственников недвижимости			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории садового товарищества собственников недвижимости "Усадьба"	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Иванов						ПП	6	
Проверил	Хайруллин					Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000			
Н. контр.	Белебеев								
ГИП	Ашдель								



Условные обозначения

- Граница участка
- Граница проекта
- Красные линии
- Размещение жилых домов

Согласовано				
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		

<b>08.18-ПП.ПМ</b>							
Документация по планировке территории садового товарищества собственников недвижимости							
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подпись	Дата			
Разраб.	Иванов		<i>Иванов</i>		Проект планировки территории и проект межевания территории садового товарищества собственников недвижимости "Чсадьба"		
Проверил	Хаїруллин						
Н. контр.	Белебеев		<i>Белебеев</i>		Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000		
ГИП	Ашдель						
					Стадия	Лист	Листов
					ПП	7	