

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМОТРЕННОЙ
ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ
В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ С. БАЙНЫ БОГДАНОВИЧСКОГО
РАЙОНА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ,
ЖИЛОЙ РАЙОН "ЮГО-ЗАПАДНЫЙ"**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМОТРЕННОЙ ПОД
ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ
В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ С. БАЙНЫ БОГДАНОВИЧСКОГО
РАЙОНА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ,
ЖИЛОЙ РАЙОН "ЮГО-ЗАПАДНЫЙ"**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Заказчик: Администрация Богдановичского района
Муниципальный контракт № 371/2020 от 19.10.2020 г.
Исполнитель: ЛИТ «Геоматика»



ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
1. Характеристика планируемого развития территории и объектов капитального строительства	5
1.1 Зонирование территории	5
1.2 Жилищный фонд	8
1.3 Инженерная подготовка территории и благоустройство	8
1.4 Инженерно-техническое обеспечение территории	9
1.5 Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть.....	10
1.6 Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории	10
2. Основные технико-экономические показатели проекта планировки	11

Введение

Проект планировки территории, предусмотренной под жилую застройку в населенном пункте с. Байны Богдановичского района Свердловской области, жилой район «Юго-западный» выполнен на основании следующих исходных данных:

- Генеральный план городского округа Богданович в отношении населённого пункта села Байны, утверждённый решением Думы городского округа Богданович от 29.12.2012 № 99;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа Богданович, утверждённые решением Думы городского округа Богданович от 29.12.2012 № 96 с изменениями, согласно решению Думы городского округа Богданович от 26.06.2014 № 49 «О внесении изменений в решение Думы городского округа Богданович от 29.12.2012 № 96 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Богданович
- Кадастровые планы земельных участков (по состоянию на ноябрь 2020 г.);
- Космический снимок Digital Globe от 01.10.2020 г.

Технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- От АО «Газэкс», письмо № 2422 от 08.12.2020 г.
- От МУП «Водоканал», письмо № 1461 от 19..2020 г.
- От ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала-филиал «Свердловэнерго» Восточные электрические сети, письмо СЭ/ВЭС/01-21/4938 от 19.11.2020 г.

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 56 га.

Основанием для выполнения проекта планировки являются следующие муниципальные нормативные документы:

- Направление 1.1.1. «Разработка документации по планировке территории» подпрограммы 1 «Осуществление градостроительной деятельности» муниципальной программы «Реализация основных направлений в строительном комплексе городского округа Богданович до 2025 года» (утв. Постановлением главы ГО Богданович от 21.02.2019 № 322, в редакции постановления главы городского округа Богданович от 09.04.2019 № 701;
- Постановление Главы ГО Богданович № 937 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории жилого района «Юго-Западный» села Байны городского округа Богданович» от 07.06.2016 года.
- Техническое задание на выполнение работ по разработке проекта планировки территории с проектом межевания границ по земельному участку, предусмотренного под жилую застройку в населенном пункте село Байны Богдановичского района Свердловской области, жилой район «Юго-западный» от 19. 10. 2020 года.

1. Характеристика планируемого развития территории и объектов капитального строительства

1.1 Зонирование территории

Участок проектирования расположен на территории села Байны, в юго-западной его части.

Участок находится на территории, свободной от лесной растительности. Территория, выделенная под проектирование, сформирована участком многоугольной формы общей площадью около 56 га и ограничена:

- с севера улицей Ленина;
- с северо-востока переулком Новый, ул. Новая;
- с востока границей с. Байны и территорией сельского кладбища;
- с юга границей с Байны;
- с запада границей с. Байны.

Особенность проектирования данной территории состояла в том, что проектные участки необходимо было разместить в границы территориальных жилых зон (поставленных на кадастровый учет), учесть участки, поставленные на кадастровый учет, а также учесть при размещении проектных участков зоны охраны инженерных сетей.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа Богданович» на проектируемом участке располагается территориальная зона **Ж1**:

МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для размещения отдельно стоящих многоквартирных 1-2-3-этажных жилых домов с участками, от 500 до 2000 м², не предназначенными для осуществления активной сельскохозяйственной деятельности.

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек; производство сельскохозяйственной продукции; размещение иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.

Основные виды разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.

- Блокированная жилая застройка.
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
- Условно разрешенные виды использования
- Офисные помещения.
- Культовые объекты.
- Объекты торговли.
- Объекты общественного питания.
- Объекты бытового обслуживания.
- Общественные бани, сауны.
- Объекты медицинского и фармацевтического обслуживания.

- Объекты досуга
- Участковые пункты полиции.
- Объекты связи.
- Объекты автосервиса (при условии возможности создания требуемой санитарнозащитной зоны).
- Жилищно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы.
- Объекты обслуживания жилой застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приусадебного земельного участка с согласованием соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).
- Хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и т.п.).
- Ведение огородничества, выращивание сельскохозяйственных культур.
- Детские игровые площадки.
- Площадки для отдыха.
- Оборудованные площадки для занятий спортом.
- Спортивные площадки - в общественной зоне жилого квартала.
- Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) - в общественной зоне жилого квартала.
- Хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников - в общественной зоне жилого квартала.
- Размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.
- Стоянки открытые и закрытые, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида разрешенного использования.
- Передвижное жилье (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы с возможностью подключения к инженерным сетям).
- Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида и условно-разрешенного вида использования.

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

Минимальная площадь вновь предоставляемого приусадебного (приквартирного) земельного участка - 0,10 га.

Минимальная площадь - 0,05 га. при образовании приусадебного (приквартирного) земельного участка в существующей застройке под жилым домом.

Максимальная площадь вновь предоставляемого приусадебного (приквартирного) земельного участка - 0,20 га.

Размеры земельного участка могут отличаться от установленных настоящими Правилами предельных параметров, если это предусмотрено документацией по планировке территории, которая утверждена согласно действующему законодательству.

В случае, если размер земельного участка, находящегося в застроенной территории и окруженного другими земельными участками, ниже предельного минимального размера, либо

превышают предельный максимальный размер, установленный для данного целевого использования, то для данного земельного участка фактический размер участка является соответственно минимальным или максимальным. Площадь уточняемых земельных участков в существующей застройке в границах территориальной зоны Ж-1, используемых более 15 лет, считать в соответствии с фактическим использованием по исторически сложившимся границам с учётом градостроительного зонирования.

Для земельных участков, предоставляемых в качестве дополнительных (прирезка) к находящимся в собственности земельным участкам и имеющими с ними общие границы, минимальный размер не установлен. При этом общая площадь земельного участка, образующегося после присоединения (прирезки) к основному земельному участку, не должна превышать максимально установленную величину.

При новом строительстве жилой дом должен отступать от красной линии магистральных улиц не менее чем на 5 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 3 м.

Максимальный процент застройки – 50.

Предельное количество этажей – 3.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и до проезжей части внутриквартальных проездов должно быть не менее 5 м.

В зонах застройки Ж-1 расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6,0 м, от жилых помещений без окон до соседнего участка - не менее 3,0 м.

Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20,0 м.

Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1,0 м. Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках при соблюдении противопожарных требований.

В зоне индивидуальной жилой застройки расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- 1) от индивидуального или жилого дома блокированного типа - 3,0 м;
- 2) от построек для содержания скота и птицы - 4,0 м;
- 3) от бани, гаража и других построек - 1,0 м;
- 4) от стволов высокорослых деревьев - 4,0 м;
- 5) от стволов среднерослых деревьев - 2,0;
- 6) от кустарника - 1,0 м.

1.2 Жилищный фонд

В границах квартала проектом предлагается разместить 89 индивидуальных жилых домов, 4 блокированных жилых дома (типа TownHouse) на 23 семьи и магазин.

Общая площадь проектируемого жилого фонда составит порядка 15800 кв. м.

Расчетное население составит порядка 470 человек.

Плотность населения на проектируемой территории составит порядка 8 чел./га.

1.3 Инженерная подготовка территории и благоустройство

Рельеф территории достаточно спокойный.

Перепад высот от 145 до 155, (8.46 метров на 1500 м), средний уклон 0.7%.

В соответствии с пунктом а, ч. 1 Приказа №740/пр Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 г. «Об установлении случаев подготовки и

требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» схема вертикальной планировки и инженерной подготовки проектируемой территории не требуется, т. к. уклон менее 8%.

Благоустройство территории включает организацию улично-дорожной сети и тротуаров, детских и спортивных площадок, устройство наружного освещения, озеленение.

1.4 Инженерно-техническое обеспечение территории

Расчеты выполнены в соответствии с «Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Богданович Свердловской области.

Водоснабжение и водоотведение

В МНГП городского округа Богданович Свердловской области отсутствуют нормативы по водоснабжению из водоразборных колонок для домов индивидуального жилищного строительства. Поэтому удельное среднесуточное хозяйственно-питьевое водопотребление из водоразборных колонок на одного жителя принято в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Красноуфимск, т. к. в этом документе есть данный норматив.

Согласно этим МНГП принято водопотребление 30 л/сут. на человека при застройке зданиями с водопользованием из водоразборных колонок. (356)

Для блокированных домов принят нормативный показатель 125 л/сут на 1 человека (115) в соответствии с таблицей 48 МНГП ГО Богданович.

Расчет водопотребления выполнен в табличной форме и приведен в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Население, чел.	Норма водопотребления, л/сут. на 1 чел.	Количество потребность воды л/сут.
Застройка зданиями с водопользованием из водоразборных колонок	356	30	10680
Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией: без ванн;	115	125	14375
Итого:			25055

Таким образом суммарный расчетный объем водопотребления на проектируемой территории составит 25055 л/сут.

Расход воды на наружное пожаротушение принимается 10 л/с на основании СП 8.13130.2009 («Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности»).

Канализацию предусмотреть в пределах придомовых участков в выгребные ямы (септики).

Теплоснабжение

Возможность подключения к тепловым сетям отсутствует.

Проектом предлагается обеспечение теплом и горячим водоснабжением жилых домов от автономных источников теплоснабжения.

Размещение на территории проектирования отдельно стоящих котельных и тепловых пунктов не предусматривается.

Электроснабжение

Минимальные расчетные показатели обеспечения объектами электроснабжения приняты в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования ГО Богданович. Согласно Таблице 67 Минимальные расчётные показатели электрических нагрузок для обеспечения территорий жилых зон объектов индивидуального жилищного строительства составляет 2.0 кВт.

Расчетный объем электропотребления составит порядка 2137 тыс. кВт ч в год.

Снабжение электроэнергией индивидуальных жилых домов на проектируемой территории предлагается от проектируемого трансформатора 10/0.4 кВ.

Для электроснабжения планируемой территории предлагается строительство воздушных линий электропередачи 0.4 кВ, общей протяженностью порядка 5.5 км.

Для наружного освещения застраиваемой предлагается устанавливать светильники на железобетонные или металлические опоры.

Газоснабжение

Расчетные показатели обеспечения объектами газоснабжения и определение минимальных расчётных расходов природного газа приняты в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования ГО Богданович. Согласно таблице 59 МНГП Минимальные расчетные показатели удельного годового расхода природного газа на коммунально-бытовые нужды населения при наличии в квартире газовой плиты и отсутствии централизованного горячего водоснабжения потребление газа составит 181.01 куб.м/год на 1 человека.

Расчетное газопотребление составит 85256 куб.м/год.

Протяженность планируемых сетей газоснабжения составит порядка 5.0 км.

1.5 Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть

Планировочное решение транспортной инфраструктуры планируемой территории выполнено с учетом обеспечения проезда автотранспорта к каждому индивидуальному жилому дому.

Улично-дорожная сеть проектируемой территории организуется строительством улиц в жилой застройке с выходом на ул. Ленина.

Улично-дорожная сеть показана на «Схеме организации улично-дорожной сети». Ширина улиц в красных линиях составляет 20 метров.

Проектом планировки не предусматривается организация пассажирского автомобильного транспорта на планируемой территории. Пешеходные связи – по тротуарам.

1.6 Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории

Оценка санитарно-экологического состояния окружающей среды проектируемой территории выполнена с целью обоснования проектных решений, направленных на обеспечение экологической безопасности и комфортных условий проживания.

Проектом в целях охраны окружающей среды, снижения негативного влияния источников загрязнения, создания комфортных условий для проживания населения предусмотрены следующие проектные решения:

- планировочная структура принята с соблюдением санитарных норм проектирования;
- плотность застройки и плотность населения соответствуют нормативам и создают благоприятную среду обитания;
- освещение планируемой территории;
- обустройство мест для сбора мусора.

Планируются: озеленение, посадка деревьев вдоль улиц в жилой застройке, асфальтирование проезжей части улицы и тротуаров.

На проектируемой территории не планируются к размещению промышленные и сельскохозяйственные предприятия, которые могли бы оказать негативное воздействие на окружающую среду.

Территория проектирования для строительства жилой застройки не затрагивает территорий парков, охранных зон памятников природы и заповедников.

Проектом предусматривается размещение площадок для сбора мусора в индивидуальных жилых домах.

Согласно Таблице 73 Местных нормативов градостроительного проектирования ГО Богданович для малых населенных пунктов норма накопления твердых бытовых отходов на 1 чел. в год, составит 190 кг на 1 чел/год;

Объем мусора на планируемую территорию от индивидуальных жилых домов составит порядка 89 т в год.

2. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Основные технико-экономические показатели планируемой территории приведены в таблице 2.

Таблица 2.
Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2020 год	Расчётный срок
1	Территория			
	Площадь проектируемой территории – всего:	га	-	56
1.2	Коэффициент застройки		-	0.2
1.3	Коэффициент плотности застройки		-	0.4
1.4	Из общей территории:		-	-
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов РФ	га	-	-
	земли муниципальной собственности	га	-	-
	земли частной собственности	га	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения на территории планирования	чел.	-	470
2.2	Плотность населения на территории планируемой жилой застройки	чел./га	-	8
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв. м	-	15800

Проект планировки территории, предусмотренной под жилую застройку в населенном пункте с. Байны
Богдановичского района Свердловской области, жилой район "Юго-западный"
Основная часть.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2020 год	Расчётный срок
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв. м	-	-
3.3	Новое жилищное строительство - всего, в том числе:	кол-во домов	-	93
3.4	из общего объёма нового жилищного строительства размещается на	кол-во домов	-	93
3.5	свободной территории средняя обеспеченность населения общей площадью	кв. м/чел.	-	33
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	протяжённость улично-дорожной сети – всего, в том числе:	км	-	4.5
	улицы в жилой застройке	км	-	4.5
	тротуары	км	-	4.5
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1	Водопотребление – всего, в том числе:	л/сут		25055
	потребность на хозяйственно- питьевые нужды	л/сут	-	25055
5.2	Водоотведение	куб. м/сут	-	-
5.3	Электропотребление			
	потребность в электроэнергии	кВтч/год		217000
5.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию	Гкал/ч	-	-
5.5	Газоснабжение	куб. м/год		85256
5.6	Количество твёрдых бытовых отходов	т/год	-	89