

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЗАПАДНО-СИБИРСКАЯ КОМПАНИЯ «УРАЛГЕОТОП»**
Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 22.12.2015 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОГО
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «НЕФТЯНИК»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Том 2

г. Нефтеюганск 2023

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЗАПАДНО-СИБИРСКАЯ КОМПАНИЯ «УРАЛГЕОТОП»**

Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 22.12.2015 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОГО
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «НЕФТЯНИК»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Том 2

Директор

Д.И. Зарецкий

Кадастровый инженер

Т.А. Бледнова

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж планировки территории	М 1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории	М 1:10 000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов. схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 5. Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	
	Лист 6. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории	М 1:1000
Проект межевания территории		
ТОМ 3	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж межевания территории	М 1:1000
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	М 1:1000
ТОМ 5	Отчет об инженерно-геодезических изысканиях. Текстовая графическая часть	
ТОМ 6	Отчет об инженерно-геологических изысканиях. Текстовая графическая часть	
ТОМ 7	Отчет об инженерно-гидрометеорологических изысканиях. Текстовая графическая часть	
ТОМ 8	Отчет об инженерно-экологических изысканиях. Текстовая графическая часть	

Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
2	Бледнова Т.А.	КИ	
3	Бледнова Т.А.	ГИП	

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
ЧАСТЬ 1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	8
1. Анализ современного состояния территории	8
1.1 Положение территории в системе расселения	8
1.2 Природно-ресурсный потенциал территории	8
1.3 Комплексная оценка территории	10
2. Обоснования направлений комплексного развития территории	11
2.1 Основные положения и задачи	11
2.2 Градостроительная концепция развития территории	11
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения.....	11
ЧАСТЬ 2. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ	13
4. Определение параметров территории	13
4.1 Плотность и параметры застройки территории	13
4.2 Предложения по формированию красных линий улиц.....	14
4.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	15
4.4 Зоны с особыми условиями использования территории	15
5. Определение параметров объектов социальной инфраструктуры	17
6. Определение параметров объектов транспортной инфраструктуры	18
6.1 Транспорт и улично-дорожная сеть.	18
6.2 Улицы и дороги.....	19
6.3 Пешеходное движение	20
6.4 Велосипедное движение.....	20
6.5 Общественный пассажирский транспорт	20
6.6 Сооружения и устройства для хранения транспорта	20
7. Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры	21
7.1 Водоснабжение	21
7.2 Водоотведение	22
7.3 Теплоснабжение.....	22
7.4 Газоснабжение	23
7.5 Электроснабжение	23

7.6 Сети связи	24
7.7 Вертикальная планировка	24
7.8 Инженерная подготовка территории	24
7.9 Санитарная очистка	25
8. Меры по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения .	26
8.1 Входы и пути движения	26
8.2 Требования к входам в здания.....	27
ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА ..	28
9.3 Проведение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности	29
9.4 Проведение мероприятий по гражданской обороне	29
ЧАСТЬ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	31
ЧАСТЬ 5. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	32

Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территории садоводческого товарищества «Нефтяник» в границах кадастрового квартала под номером 86:08:0020302.

Подготовка ППиМТ осуществляется согласно протоколу общего собрания членов садоводческого кооператива «Нефтяник» муниципального образования городское поселение Пойковский Нефтеюганского района Ханты- Мансийского автономного округа – Югры, а также техническому заданию.

При разработке проекта планировки учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения»;
- иные действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, нормативные технические документы.

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Закон Ханты – Мансийского автономного округа – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты – Мансийского автономного округа – Югры»;
- Решение Совета депутатов городского поселения Пойковский от 20.03.2020 г. № 108 «О внесении изменений в Решение Совета депутатов городского поселения Пойковский от 21.04.2017 г. № 299 «Об утверждении Генерального плана городского поселения Пойковский»;
- Решение Совета депутатов городского поселения Пойковский от 23.04.2021 г. №185 «О внесении изменений в решение Совета депутатов городского поселения Пойковский от 19.05.2017 № 304 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения Пойковский».

ЧАСТЬ 1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Анализ современного состояния территории

1.1 Положение территории в системе расселения

Территория находится в восточной части городского поселения Пойковский.

Границами проектируемой территории со всех сторон являются:

с севера – территории, свободные от застройки; в соответствии с ГП: зона рекреационного назначения (зона лесов); в соответствии с ПЗЗ: территории земель лесного фонда;

с юга – дорога подъезд к пгт Пойковский, территории, свободные от застройки; в соответствии с ГП: улично-дорожная сеть; в соответствии с ПЗЗ: зона автомобильного транспорта (ТЗ 502);

с запада – СНТ «Труженик», застроенные территории; в соответствии с ГП: зона ведения садоводства и огородничества; в соответствии с ПЗЗ: зона ведения садоводства и огородничества (СХЗ 704);

с востока – территории, свободные от застройки; в соответствии с ГП: зона рекреационного назначения (зона лесов); в соответствии с ПЗЗ: зона добычи полезных ископаемых (ПР130).

1.2 Природно-ресурсный потенциал территории

Климатическая характеристика.

Климат территории резко континентальный, с суровой продолжительной зимой, сильными ветрами, метелями, устойчивым снежным покровом и коротким жарким летом.

Климатические данные района строительства:

- климатический район (по СП 131.13330.2012) - ID;
- абсолютный минимум -57°C;
- абсолютный максимум +34°C;
- средняя минимальная температура января составляет -23,4°C;
- средняя максимальная температура июля составляет +22,4°C;
- среднегодовая скорость ветра – 4,1 м/с;
- глубина промерзания грунта – 2,4-2,9 м;
- мощность снежного покрова – 50-80 см;
- продолжительность залегания снежного покрова – 180-200 суток.

Таблица 1

Климатические характеристики

Метеостанции	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	за год
Месячная и годовая температура воздуха по многолетним данным, °C													
Пойковский	-21.1	-20	-11.4	-2.3	5.7	13.8	17.9	14	8.3	-1.4	-11.9	-17.8	-2.2
Месячная и годовая сумма осадков по многолетним данным, мм													
Пойковский	30	20	22	32	42	67	78	76	58	49	43	33	550

Рельеф и геологическое строение

Рельеф территории городского поселения Пойковский равнинный. В геологическом строении территории городского поселения принимают участие озерно-аллювиального отложения верхнечетвертичного возраста, а также современные осадки техногенного и биологического генезиса.

Территория до глубины 15,0 м сложена не однородной по составу пылевато-глинистой толщей, которая представлена переслаиванием супесей и суглинков разной консистенции: от текучепластичных до тугопластичных. с редкими прослоями суглинкотекучего или полутвердого, а также песками пылеватых средней плотности и плотными от маловлажных до насыщенных водой. На заболоченных участках распространен торф мощностью от 0,5 м до 2,0 м.

Территория имеет многоугольную форму. Съемка и натурные обследования показали частично застроенную территорию. Территория имеет общий уклон в северо-восточном направлении, рельеф спокойный. На территории перепады в отметках составляют в пределах от 38.98 до 33.80, рельеф благоприятен и удовлетворяет требованиям застройки, прокладки проезжих частей.

Гидрография

На проектируемой территории водные объекты отсутствуют.

Ближайший водный объект – с западной стороны р.Мушкинская.

Растительный и животный мир

Участок проектирования располагается в пригородной зоне, прилегающей к автомобильным дорогам, и испытывает высокую антропогенную нагрузку. В районе размещения объекта нет редких и реликтовых видов растительности и деревьев, а также животных, занесенных в Красную Книгу. На рассматриваемой и прилегающей территории места гнездования и пути миграции животных отсутствуют. Территория расположена в тайге, для этой зоны характерны хвойные леса, образованные в основном бореальными видами ели, пихты, лиственницы и сосны, и участками с лугово-степной растительностью, лишайниково-зеленомошно-кустарничковыми лесами. Лесная растительность на территории присутствует.

Эколого-градостроительная характеристика

Состояние атмосферного воздуха

В настоящее время превышения санитарных нормативов по основным загрязнителям атмосферного воздуха не наблюдается. В целом состояние воздушного бассейна в настоящее время можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Одним из основных показателей степени антропогенного воздействия на атмосферный воздух является соблюдение режима использования санитарно-защитных зон, размер которых призван обеспечить уменьшение воздействия загрязнителей на атмосферный воздух в жилых зонах и других нормируемых средах до значений, установленных гигиеническими нормативами. То есть, несоблюдение режима использования СЗЗ (в т.ч. расположение жилой застройки в СЗЗ и пр.) может являться одним из показателей сверхнормативного воздействия предприятий на состояние прилегающей территории.

Вторым по значимости показателем, влияющим на степень антропогенного воздействия на состояние атмосферного воздуха, является степень озеленения в целом, и санитарно-защитных зон в частности. В настоящее время общая площадь существующего озеленения санитарно-защитных и водоохранных зон в городе недостаточна для выполнения средозащитных функций.

Состояние водной среды

Проектируемая территория располагается на расстоянии 850 м от реки Мушкинская. Размер водоохраной зоны реки, согласно Водного кодекса, составляет 50 метров, длина водотока – 5 км. Река испытывает высокую антропогенную нагрузку.

Водоотведение и ливнеотведение отсутствует.

1.3 Комплексная оценка территории

Целью настоящего раздела является оценка территории по степени возможности для градостроительного освоения, а также анализ:

- современного использования территории проектирования;
- планировочных ограничений развития территории проектирования (на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории и требований нормативно-технических документов, природных особенностей территории);
- решений по развитию территорий проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией и исходными данными.

Современное использование территории

Территория представляет собой преимущественно застройку участками для сельскохозяйственного использования. Участки частично застроены. Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования присутствуют объекты капитального строительства (инженерные сети и сооружения, нежилые здания, жилые дома, хозяйственные постройки); объекты незавершенного строительства отсутствуют.

Существующие инженерные сооружения и коммуникации: линии электропередачи напряжением ВЛ 0,4 кВ.

Окружающая застройка представляет собой со всех сторон застройку садовыми участками разной степени освоенности.

Существующее функциональное зонирование.

Согласно положениям ГП территория в границах красных линий относится к функциональной зоне - зона ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества.

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория относится к территориальной зоне - СХЗ 704. Зона ведения садоводства, огородничества.

В целом, функциональное зонирование совпадает с градостроительным.

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

На рассматриваемом участке отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

На проектируемой территории установлены границы зон с особыми условиями использования территории (границы ЗОУИТ приняты согласно данным ЕГРН):

- Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) сооружения «ВЛ-0,4 кВ к земельному участку №800 в районе СНТ «Сибирь» (86:08-6.2212);
- Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) сооружения «ВЛ-0,4 кВ к земельному участку в районе СНТ «Сибирь» (86:08-6.2104);
- Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) сооружения «ВЛ-0,4кВ к земельному участку №810 в районе СНТ «Сибирь» (86:08-6.2245).

Для остальных зон в проекте предполагаемые границы отображаются в соответствии с нормативными документами.

Землеустройство территории

Согласно кадастровому плану на территории расположены земельные участки, границы которых учтены в ЕГРН, отводы участков под строительство и благоустройство на территории отсутствуют.

Анализ решений по развитию территорий проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией

Ранее разработанная документация по планировке территории отсутствует.

2. Обоснования направлений комплексного развития территории

2.1 Основные положения и задачи

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении подлежащих застройке территорий.

Основными задачами проекта планировки являются (часть 1 статьи 42 ГК РФ):

1. Выделение элементов планировочной структуры;
2. Установление границ территорий общего пользования;
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур.
4. Определение характеристик планируемого развития территории;
5. Определение очередности планируемого развития территории.

Иные задачи:

6. Проработка поперечных профилей проектируемых улиц в застройке с учетом элементов инженерной инфраструктуры;

7. Уточнение транспортных связей проектируемой территории с транспортными магистралями с учетом существующего положения.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.

2.2 Градостроительная концепция развития территории

В настоящее время территория представляет собой преимущественно застройку участками для сельскохозяйственного использования. Участки частично застроены. Окружающая застройка представлена частично застроенными садовыми участками, объектами инженерного и производственного назначения, озелененными территориями.

Новая застройка на проектируемой территории организована в виде групп участков и представлена садовыми домами различной объемно-планировочной структуры.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки в состав территории включаются:

- земельные участки для ведения садоводства, огородничества;
- объекты обеспечения инженерной и коммунальной инфраструктуры.

На территории исключено размещение объектов районного значения.

В южной части садоводства расположена хозяйственная территория, которая связана пешеходными тротуарами и проездами со всеми жилыми группами.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения

Приемы решения застройки:

По характеру образуемых пространств и по рисунку плана проектируемую малоэтажную застройку можно отнести к "ковровой" застройке, образованной из одноэтажных садовых домов с внутренними дворами, участки имеют различную геометрическую форму: преимущественно прямоугольную форму, в конце улиц многоугольную.

1) Планируемыми объектами капитального строительства сельскохозяйственного назначения являются садовые дома.

Границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства являются формируемые земельные участки для ведения садоводства с учетом отступов и других ограничений.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ:

СХЗ 704. Зона ведения садоводства, огородничества.

Ведение садоводства (13.2):

- минимальная площадь земельного участка – 0,04 га, максимальная – 0,15 га;
- минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии до застройки – 3 м;
- максимальное количество этажей – 3;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

2) Планируемыми объектами коммунальной инфраструктуры, необходимыми для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан, являются объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения).

СХЗ 704. Зона ведения садоводства, огородничества.

Коммунальное обслуживание (3.1):

- максимальное количество этажей – 1;
- минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, не являющихся линейными объектами – 1 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Границы размещения объектов инженерной инфраструктуры установлены с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

3) Планируемые границы территорий общего пользования и границ территорий, предназначенных для размещения линейных объектов (объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) определены в зависимости от категории улиц (проездов) и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

СХЗ 704. Зона ведения садоводства, огородничества.

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0):

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

ЧАСТЬ 2. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

4. Определение параметров территории

4.1 Плотность и параметры застройки территории

Сельскохозяйственная зона

Формирование проектируемой застройки предусматривается вдоль существующих улиц, с образованием вдоль них земельных участков. Проектируемая улица центральной части, а также улицы вокруг проектируемой территории, предусмотрены в увязке с существующей улично-дорожной сетью.

Население

Согласно данным федеральной службы государственной статистики по переписи населения (на дату переписи населения 01.10.2021) средний размер частного домохозяйства в Нефтеюганском муниципальном районе составляет – 2,7 человек.

В качестве расчетного показателя численности населения принято – 65 чел., в том числе:

- сохраняемая застройка представлена не жилым фондом;
- проектируемая застройка – 65 чел.

Данное население является временным и не является постоянно проживающим населением на данной территории.

Расчетный показатель численности планируемого населения определялся исходя из посемейного расселения (один дом на семью) с учетом прогнозируемой социально-демографической ситуации.

Жилой фонд

Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании (Федеральный закон от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Таким образом, садовые дома не являются жилыми домами и не входят в жилой фонд.

Расчет общей площади садовых домов производится с целью обоснования расчетных показателей инфраструктуры. Средняя площадь садового дома принята 100 м². Площадь садовых домов в границах проекта составит 2400 м² общей площади.

Параметры жилой застройки приняты согласно перечню основных видов разрешенного использования территориальной зоны СХЗ 704 ПЗЗ.

Основные показатели плотности застройки

Нормативные показатели плотности застройки определены:

В соответствии с ПЗЗ:

СХЗ 704:

- минимальная площадь земельного участка – 0,04 га, максимальная – 0,15 га;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (территории);

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (территории).

На проектируемой территории в границах зоны СХЗ 704 расположены существующие объекты площадью 125 кв.м, в данной зоне планируются к размещению объекты общей площадью 2400 кв.м..

Коэффициент застройки = $2525 / 30655 = 0,1$.

Коэффициент плотности застройки = $2525 / 30655 = 0,1$.

Планировка и застройка участков.

Предельные размеры земельных участков для ведения садоводства установлены ПЗЗ.

Таблица 2

Основные показатели проектируемого состояния территории

Местоположение	Население		Общая площадь		Плотность застройки м ² /га
	Численность населения, чел.	Плотность населения, чел./ га	Сохраняемая общая площадь, м ²	Проектируемая общая площадь, м ²	
СНТ «Нефтяник»	65	22	125	2400	823,7

Таблица 3

Баланс территории

№	Территория	Существующее положение		Проектное решение	
		Площадь, га	%	Площадь, га	%
1	Территория - всего	3,07	100	3,07	100
1.1	Зона ведения садоводства, огородничества (СХЗ 704), в т.ч.:	3,07	100	3,07	100
	- участки для ведения садоводства	3,07	100	1,96	64
	- земли общего пользования, в т.ч.:	0	0	1,11	36
	объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры, объекты садоводческого товарищества	0	0	0,27	9
	Территории природного ландшафта (озеленение, нарушенный рельеф, прочие территории)	0	0	0,84	27

4.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Действующие красные линии на территории отсутствуют. Проектом предусматривается установление красных линий проездов в соответствии с чертежом планировки территории.

Проект планировки территории разрабатывается в части застроенной территории. В связи со сложившейся застройкой ширина в устанавливаемых красных линиях определена по границам земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете.

Ширина улиц в устанавливаемых красных линиях:

Внутренние проезды:

- Проезд №1 – 4,1-6,2 м;

- Проезд №2 – 8,0-12,0м;

Минимальный отступ от границ земельного участка с разрешенным использованием «Ведение садоводства» и красной линии до застройки – 3 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка с разрешенным использованием «Земельные участки (территории) общего пользования» до зданий, строений, сооружений, не являющихся линейными объектами – 1 м.

4.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На проектируемой территории предлагается формирование земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также выделение территорий общего пользования. Существующее функциональное и градостроительное зонирование отвечает положениям проекта планировки, предложения по изменению границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, не вносятся.

4.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Для планируемой воздушной линии электропередачи устанавливается ЗОУИТ (нормативный размер 2 м) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

Проектом определены следующие прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными

вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи — в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) — в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов — на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

д) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте "а", применительно к высшему классу напряжения подстанции.

Охранные зоны трубопроводов:

Охранные зоны промысловых трубопроводов определяются в соответствии со следующими нормативными документами:

- Согласно СП 284.1325800.2016 «Трубопроводы промысловые для нефти и газа. Правила проектирования и производства работ» п. 7.3. для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов для них должны быть установлены охранные зоны по аналогии с магистральными трубопроводами;

- Согласно «Правилам охраны магистральных трубопроводов», утвержденным Постановлением №9 от 24.04.1992 Госгортехнадзора России, п. 4.1 для исключения возможности повреждения трубопроводов, (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

- вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

- вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти,

нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпательные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

5. Определение параметров объектов социальной инфраструктуры

На территории не предусматривается размещение жилых домов с постоянным населением. Временное население обеспечено объектами социальной инфраструктуры по месту их постоянного проживания. В связи с этим, размещение объектов социальной инфраструктуры не требуется.

В соответствии с СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» на территории необходимо предусматривать здания, сооружения и площадки общего пользования.

Расчёт минимальной необходимом составом зданий, сооружений и размеры площадок общего пользования

(Расчет производится в соответствии с рекомендациями табл.1 СП 53.13330.2019)

№	Наименование	Единица измерения	Нормативный показатель на количество участков	Существующая обеспеченность	Расчетная обеспеченность на 25 участков	Предусмотрено проектом
1.	Сторожка с помещением правления	м ²	1,0-0,7	-	25	25,2
2.	Здание для хранения средств пожаротушения	м ²	0,5 (не менее 10)	-	12,5	12,7
3.	Площадка для контейнеров твердых коммунальных отходов	м ²	0,13 (не менее 10)	-	3,25	10,3

Благоустройство и озеленение

Существующее расположение зеленых насаждения общего пользования носит дисперсный характер.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входит:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

К озелененным территориям, относятся части участков, которые не застроены строением или строениями и не предназначены для использования для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями, водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или на территории.

Основными структурными элементами системы озеленения территории является проектное озеленение вдоль улиц.

Согласно ПЗЗ:

Коэффициент озеленения территории – для зоны СХЗ 704 минимальный процент озеленения не установлен.

Обеспеченность зелёными насаждениями территориальных зон составит 0,92 га (30 %). Для площадок характерно преобладание низкой растительности с большим удельным весом газонов и рядовыми посадками древесных и кустарниковых пород. Ассортимент деревьев и кустарников предусматривать из пород, хорошо приспособленных к данным климатическим условиям.

6. Определение параметров объектов транспортной инфраструктуры

6.1 Транспорт и улично-дорожная сеть.

Проектом планировки предусмотрено сохранение и развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей и проектируемой сетью внешнего

транспорта и транспортной инфраструктурой, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

При проектировании организации транспортного обслуживания территорий застройки учитывалось:

- местоположение территории застройки, наличие существующей уличной сети;
- существующие и проектируемые транспортные связи, их загруженность;
- размеры и конфигурация территории;
- характер застройки;
- градостроительные и природные условия.

Для решения основных планировочных и градостроительных задач, были предусмотрены мероприятия по формированию транспортных связей территорий перспективной застройки с существующей магистральной сетью.

При организации транспортного обслуживания населения застройки была ориентация на преимущественное использование легковых автомобилей при поездках с различными целями. Грузовой автотранспорт не выделен из общего транспортного потока.

6.2 Улицы и дороги

Проезды являются основными транспортными и функционально-планировочными осями территории. Они обеспечивают транспортное обслуживание собственно застройки и не осуществляют пропуск транзитных транспортных потоков.

Обеспечение подъездов к зданиям будет осуществляться с помощью проектируемых проездов на территории. Движение внутри территории предполагается преимущественно с использованием легкового автомобильного транспорта или пешим способом передвижения.

Въезд на территорию проектируемой застройки организуется с существующей дороги регионального и межмуниципального значения – подъезд к пгт. Пойковский.

Для обслуживания застройки транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусматривается строительство проездов. Планировочное решение застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Ширина проектируемых проездов определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов с учетом проектируемых подземных и наземных инженерных коммуникаций, и санитарно-гигиенических требований, и требований гражданской обороны.

В соответствии с СТП на территории имеются объекты транспортной инфраструктуры регионального (межмуниципального) значения – автомобильная дорога III категории (подъезд к пгт Пойковский). В соответствии с СП 42.13330.2016, МНГП, РНГП данный тип категории отсутствует, данные документы категории улиц и дорог на межселенных территориях не устанавливаются. Таким образом, проектом планировки предлагается формирование проездов следующих категорий (в соответствии с п.11.6 СП 42.13330.2016 и СП 34.13330.2019):

1. Дорога регионального и межмуниципального значения (III категории):

- подъезд к пгт Пойковский:
Ширина проезжей части – 7,5 м;
Ширина полосы движения – 3,75 м;
Число полос движения – 2;
Расчетная скорость движения – 100 км/ч.

2. Внутренние проезды:

- Проезд №1:
Ширина проезжей части – 6,0-4,0 м;
Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 1-2;
Расчетная скорость движения – 40 км/ч.
Радиусы закругления проезжей части проездов – 6 м.
- Проезд №2:
Ширина проезжей части – 8,0 м;
Ширина полосы движения – 3,5 м;
Число полос движения – 2;
Расчетная скорость движения – 40 км/ч.
Радиусы закругления проезжей части проездов – 6 м.

6.3 Пешеходное движение

На территории застройки сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений. Минимальная ширина пешеходной части принята согласно табл.11.4 СП 42.13330.2016.

Ширина пешеходной части тротуаров:

Проезды:

- Проезд №1-2 – по проезжим частям.

Иная территория: 1 м.

Система пешеходных связей на территории обеспечивает доступ к площадкам общего пользования и обеспечивает выход к частной застройке.

6.4 Велосипедное движение

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

6.5 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских межрайонных и внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусмотрены по дороге подъезд к пгт Пойковский с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в соответствии с МНГП Нефтеюганского района не нормируется.

По дороге подъезд к пгт Пойковский организован 1 проектируемый остановочный двусторонний комплекс.

6.6 Сооружения и устройства для хранения транспорта

Для хранения легковых автомобилей временного населения проектом предусмотрены открытые и закрытые стоянки, расположенные на индивидуальных земельных участках. Согласно Прил. в РНГП норма расчета стоянок для садоводческих и огороднических объединений – 7 м.м/10 уч. Проектом предусмотрено 100 % обеспечение надземными стоянками для хранения автомобилей в пределах отведенных земельных участков.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств, для обслуживания транспорта на проектируемой территории. Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

7. Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры

Согласно топографической съемке на проектируемой территории проложены существующие инженерные коммуникации: воздушные линии электропередачи напряжением 6 кВ. Предусматривается развитие инженерной инфраструктуры, которое включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

Предполагается санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки. Сети, попадающие под застройку, предполагаются к сохранению с необходимой реконструкцией вдоль проектируемых улиц и проездов.

7.1 Водоснабжение

Существующее положение

На проектируемой территории отсутствует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Проектные решения

Хозяйственно-питьевой водопровод не предусматривается. Участки оборудуются индивидуально шахтными и мелкотрубчатыми колодцами. Питьевая вода предусматривается привозная.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии со СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности», СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности», СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

Таблица 6

Расчет расхода воды потребителями

№ п/п	Водопотребители	Расчетная единица	Емкость	Расхода воды потребителями		Расход воды на пожаротушение зданий на один пожар, л/с наружное <u>пожаротушение</u> внутреннее пожаротушение
				Норма расхода воды (м³/сут.)	Расчет расхода воды (м³/сут.)	
Проектируемая застройка						
Жилые здания						
1-23, 26	Участок для ведения садоводства с садовым домом	1 житель	65	0,03	1,95	<u>5 л/с</u> не требуется
	Итого:	-	-	-	1,95	-
Общественные здания						
25	Сторожка с правлением объединения	-	-	-	Учтено выше	<u>5 л/с*</u> не требуется

	Итого:	-	-	-	-	-
	Всего:	-	-	-	1,95	-

Примечания:

1*. Расход воды на пожаротушение зданий принят для здания, требующего наибольшего расхода воды.

Вопросы обеспечения пожарной безопасности, требования к источникам пожарного водоснабжения, расчетные расходы воды на пожаротушение объектов, расчетное количество одновременных пожаров, минимальные свободные напоры в наружных сетях водопроводов, расстановку пожарных гидрантов на сети, категорию зданий, сооружений, строений и помещений по пожарной и взрывопожарной опасности следует принимать согласно Федеральному закону от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также СП 8.13130.2009, СП 10.13130.2009.

Расход воды на наружное пожаротушение

Расчетные данные по расходу воды на пожаротушение приняты в соответствии с СП 53.13330.2019.

Расход воды на наружное пожаротушение на один пожар – 5 л/с.

Расчетное количество одновременных пожаров - 1.

Расход воды на наружное пожаротушение должен быть не менее расхода воды на пожаротушение зданий, размещаемых на территории.

Внутреннее пожаротушение – не требуется.

Наружное пожаротушение предусматривается от противопожарного водоема, размещаемого с восточной стороны от проектируемой территории.

Поливочный водопровод

Централизованный поливочный водопровод не предусматривается. Полив осуществляется с помощью воды из индивидуальных источников водоснабжения. Норма на полив принята на основании СП 53.13330.2019. Удельное среднесуточное за поливочный сезон потребление воды на поливку следует принимать 10 л/м².

Расход воды на поливку территорий: $19594 \times 0,01 \text{ м}^3/\text{м}^2 = 195,94 \text{ м}^3/\text{сут}$.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

7.2 Водоотведение

Существующее положение

В границах проектирования централизованная система водоотведения отсутствует.

Проектные решения

Предусматривается децентрализованная система канализации. Канализование садовых домов и общественного здания предусматривается в герметичный выгреб (септик), размещаемый на каждом земельном участке с возможностью организации подъезда к яме спецтехники, выполняющей функцию откачки с последующим вывозом на КОС.

Объем водоотведения равен объему водопотребления.

Водоотведение проектируемой застройки – 1,95 м³/сут.

7.3 Теплоснабжение

Существующее положение

В границах проектирования сети централизованного теплоснабжения отсутствуют.

Проектные решения

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение садовых домов и общественных зданий осуществляется от встроенно-пристроенных котельных на электрических отопительных котлах или котлах на твердом топливе.

7.4 Газоснабжение

Существующее положение

В границах проектирования газораспределительные сети отсутствуют.

Проектные решения

Проектом не предполагается развитие централизованных систем газоснабжения.

7.5 Электроснабжение

Существующее положение

На территории располагаются объекты электросетевого хозяйства: воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ.

Проектные решения

Потребителями электроэнергии являются: садовые дома и наружное освещение проездов. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Линия электроснабжения предусматривается самонесущим изолированным проводом СИП на проектируемых опорах. Ответвления от ближайшей опоры линии ВЛИ-0,4кВ до вводно-распределительного устройства (далее ВРУ) садовых домов – воздушным изолированным кабелем.

Для наружного освещения улиц и проездов предусматривается установка питательного пункта наружного освещения, расположенного у трансформаторной подстанции за границами проектирования. Питание осветительной сети предлагается выполнить от силовых шкафов автоматизированной системы телеуправления освещением.

Расчет электропотребления выполнен согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Таблица 7

Расчетная мощность энергопотребления объектов

№ п/п	Электропотребители	Расчетная единица	Удельная нагрузка	Проектная емкость	Удельная расчетная электрическая нагрузка, кВт	Степень надежности электроснабжения
Проектируемая застройка						
Жилые здания						
1-23, 26	Участок для ведения садоводства с садовым домом	кВт/дом	0,58	23	13,34	III
Общественные здания						
25	Сторожка с правлением объединения	-	0,25	-	0,25	III
25	Здание для хранения средств пожаротушения	-	0,25	-	0,25	III
Итого:					13,84	
24, 25, 86:08:0020302:2453	Наружное освещение проезжих частей	кВт/свет.	0,15	25	0,04	III
Всего:					13,88	

7.6 Сети связи

Существующее положение

В границах проектирования сети связи отсутствуют. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Проектные решения

Подключение проектируемой застройки к проводным сетям связи не предусматривается. Для вызова неотложной медицинской помощи, пожарной, милицейской и аварийных служб предусматривается использование сотовой связи стандарта GSM.

7.7 Вертикальная планировка

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать исходя из условий:

- увязки проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий;
- максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений;
- отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы;
- минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов в границах проектирования.

Отвод поверхностных вод с земельных участков проектируемой территории, осуществляется за счет уклона рельефа местности, при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий и проездов.

При решении вертикальной планировки участка учитывался общий уклон территории проектирования в северо-восточном направлении. Перепады в отметках составляют в пределах 5 метров.

Мероприятия по инженерной подготовке территории разработаны в объеме, необходимом для обоснования архитектурно-планировочных решений, и подлежат дальнейшей разработке на последующих стадиях проектирования.

Вертикальная планировка предусматривает высотное решение проездов с определением проектных отметок по оси проезжей части. Вертикальная планировка сети дорог решена в пределах нормативных уклонов (от 4 до 70‰).

Водоотвод с улиц и дорог решен поверхностным стоком по лоткам проезжей части с выпуском на проезжую часть прилегающих улиц.

7.8 Инженерная подготовка территории

Существующее положение

Породы, слагающие территорию, обладают достаточно высокими прочностными свойствами. Преобладающая несущая способность грунтов 2,5-6,0 кг/см², что позволяет развивать любые виды хозяйственной деятельности без специальных мероприятий по улучшению строительных свойств грунтов.

Воды первого водоносного горизонта залегают на глубине 15,0 м от поверхности земли. Во время весенних и осенних паводков их уровень незначительно повышается.

Мелиорируемых земель на территории нет, территория подвержена процессам оврагообразования и поверхностного смыва. К неблагоприятным процессам на проектируемом участке следует отнести:

- эрозионные процессы;
- подтопление.

Проектные решения

Противоэрозионные мероприятия

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин. Предотвращение ускоренной эрозии предусматривается путем профилирования склонов для предотвращения задержки ливневых и талых вод, укрепления склонов посевом трав, редкой посадкой деревьев и кустарников для проветривания и быстрого осушения склонов, для предотвращения оползневых процессов.

Защита территорий, подверженных оползням, переработке берегов, (подверженных размыву и обрушению берегов) предусматривает определение границ защищаемых территорий, подверженных воздействию опасных геологических процессов, в пределах которых требуются строительство сооружений и осуществление мероприятий инженерной защиты (следует устанавливать по материалам рекогносцировочных обследований и уточнять при последующих инженерных изысканиях). Укрепление берегов рек в пределах населённого пункта в местах наблюдаемого размыва, а также на участках берегов рек, где размыв берегов представляет угрозу повреждения жилых объектов и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры. Необходимые мероприятия определяются в процессе мониторинга и технического обследования объектов.

Необходимые уклоны для отвода поверхностных вод обеспечиваются вертикальной планировкой территории, а также засыпкой ям и канав для обеспечения быстрого пропуска ливневых и талых вод с территорий населенных пунктов.

Отвод поверхностных вод предусматривается сетью открытых лотков. Закрытая сеть предусмотрена только на пересечении с проезжими участками улиц с укладкой железобетонных труб или железобетонных лотков, перекрытых железобетонными плитами.

Защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории. Вид и размещение дренажных систем предусмотреть на этапе проектной документации.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по проездам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать исходя из условий:

- увязки проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий;
- максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений,
- отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы,
- организации допустимых уклонов в границах проектирования;
- минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов в границах проектирования.

7.9 Санитарная очистка

Существующее положение

В настоящее время санитарная очистка территории не производится.

Проектные решения

Объектами очистки являются: уличные проезды.

Отходы на проектируемой застройке представлены категорией отходов:

- твердые коммунальные отходы (ТКО);

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТКО, входящим в норму накопления от населения и удаляемым транспортом спецавтохозяйства, относятся отходы, образующиеся в жилых и общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с дворовых территорий, и крупные предметы домашнего обихода, при отсутствии системы специализированного сбора крупногабаритных отходов.

Нормы накопления ТКО образуются из одного источника:

- садовые дома;

На нормы накопления и состав ТКО влияют такие факторы, как степень благоустройства жилищного фонда (наличие газа, водопровода, канализации, системы отопления), этажность, развитие общественного питания, культура торговли и, что не менее важно, образ жизни и степень благосостояния населения.

Площадь площадки для мусоросборников предусмотрена в соответствии с СП 53.13330.2019. Предусмотрена 1 площадка с размещением 1-2 контейнеров. Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров и зарезервированными местами для КО. Периодичность вывоза ТКО – раз в 1 день.

Мусороудаление с территорий проектируемой застройки, предусматривается путем вывоза бытового мусора с организованных площадок с контейнерами временного хранения ТКО мусоровозным транспортом.

8. Меры по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения

В главе приводятся проектные решения необходимые для обеспечения инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями беспрепятственным передвижением, равными условиями жизнедеятельности с другими категориями населения, основанные на принципах "универсального проекта".

8.1 Входы и пути движения

В соответствии со СП 59.13330.2019 при необходимости вход на участки оборудуется доступными для инвалидов и других маломобильных групп населения элементами информации об объекте. Пути передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения на территории проекта планировки стыкуются с транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта.

Ширина пешеходного пути через островок безопасности в местах перехода через проезжую часть принята не менее 3 м.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2,0 м. Через каждые 25 м должны быть устроены горизонтальные площадки (карманы) размером не менее 2,0х1,8 м для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках.

Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не должен превышать 5%, поперечный - 2%.

Уклон съездов с тротуара, на территории проекта планировки, на транспортный проезд принят не более 1:12, а около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 1:10 на протяжении не более 10 м.

Бордюрные пандусы на пешеходных переходах должны располагаться в пределах зоны, предназначенной для пешеходов, и не должны выступать на проезжую часть. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не должен превышать 0,015 м.

Высоту бордюров по краям пешеходных путей на территории проекта планировки рекомендуется принимать не менее 0,05 м.

Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов, примыкающих к путям пешеходного движения, не должен превышать 0,025 м.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, следует размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации или начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.

Ширина тактильной полосы принимается в пределах 0,5 - 0,6 м.

Покрытие тротуаров и пандусов должно быть из твердых материалов, ровным, шероховатым, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а также предотвращающим скольжение, т.е. сохраняющим крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге.

Ребра дренажных решеток, устанавливаемых на путях движения инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями, должны располагаться перпендикулярно направлению движения и вплотную прилегать к поверхности. Просветы ячеек решеток должны быть не более 0,013 м шириной. Диаметр круглых отверстий в решетках не должен превышать 0,018 м.

Дренажные решетки следует размещать вне зоны движения пешеходов.

8.2 Требования к входам в здания

В здании сторожки правления должен быть как минимум один вход, доступный для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями, с поверхности земли.

Наружные лестницы и пандусы должны иметь поручни с учетом технических требований к опорным стационарным устройствам по ГОСТ Р 51261.

Входная площадка при входах, доступных для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями, должна иметь: навес, водоотвод, подогрев поверхности покрытия. Размеры входной площадки при открывании полотна дверей наружу должны быть не менее 1,4х2,0 м или 1,5х1,85 м. Размеры входной площадки с пандусом не менее 2,2х2,2 м.

Поверхности покрытий входных площадок должны быть твердыми, не допускать 1 - 2%.

ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

Для разработки системы защиты территории от ЧС техногенного и природного характера необходим комплексный подход, а также учет прогноза изменения окружающей среды. Проектные решения должны охватывать всю территорию и включать все необходимые виды защитных мероприятий, независимо от формы собственности и принадлежности защищаемых территорий и объектов.

Основные направления в области предупреждения чрезвычайных ситуаций:

- Создание и развитие научно-методических основ управления природными и техногенными рисками чрезвычайных ситуаций.
- Развитие на федеральном и региональном уровнях экономических механизмов регулирования деятельности по снижению рисков и смягчению последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера и развитие системы информационного обеспечения управления риском чрезвычайных ситуаций на базе новых информационных технологий.
- Совершенствование материально - технического обеспечения для снижения риска и смягчения последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера, а также повышение эффективности мероприятий при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера за счет разработки и применения инженерно - технических средств, созданных на основе современных технологий.
- Стимулирование создания энергосберегающих и экологически безопасных технологий, исключающих возможность возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера и минимизирующих их влияние на окружающую среду.
- Развитие и совершенствование систем мониторинга.
- Система мониторинга должна постоянно совершенствоваться, необходимо внедрение современных технологий, использование результатов научных исследований и разработок.
- Работа законодательной и исполнительной власти должна быть направлена на регулирование деятельности людей в рамках программы обеспечения безопасности.
- Все защитные мероприятия должны предотвращать, устранять или снижать до допустимого уровня отрицательное воздействие на защищаемые территории, здания и сооружения действующих и связанных с ними возможных опасных процессов.

Очень важно поддержание технического состояния и модернизация трубопроводов и инженерных сетей для обеспечения устойчивости к ЧС. Большое значение имеет охрана почв, восстановление почвенного плодородия, охрана лесного фонда, восстановление лесов. Необходимо сочетание защитных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды. Строительство сооружений и осуществление мероприятий инженерной защиты не должны приводить к активизации опасных процессов на примыкающих территориях.

Для своевременного выявления причин, способствующих возникновению природных, техногенных и биолого-социальных чрезвычайных ситуаций необходимо ведение централизованного мониторинга и прогнозирования чрезвычайных ситуаций. Своевременно должны выдаваться рекомендации для принятия мер по предупреждению и локализации чрезвычайных ситуаций и смягчению их социально-экономических последствий.

9.3 Проведение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Состояние системы обеспечения пожарной безопасности на проектируемой территории.

Водоснабжение осуществляется из индивидуальных колодцев. Источником наружного противопожарного водоснабжения является противопожарный резервуар (объемом 25 м³) с западной стороны товарищества. На территории также располагается сооружение для хранения средств пожаротушения.

Сведения о расположении имеющихся и проектируемых пожарных депо.

Пожарная безопасность в настоящее время обеспечивает: Пожарная часть поселок Пойковский, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганский район, поселок городского типа Пойковский, 16а, на расстоянии 3,2 км от проектируемой территории.

Таким образом, транспортная доступность пожарными машинами не превышает 10 мин и соответствует ст.76 Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности на проектируемой территории.

Проектом предусмотрены следующие планировочные мероприятия по пожарной безопасности:

- устройство пожарных подъездов (пирсов) к противопожарному резервуару для забора воды на пожаротушение;
- устройство сооружения для хранения средств пожаротушения;
- при размещении проектируемых объектов соблюдены противопожарные разрывы от существующих пожаро-взрывоопасных объектов.

Планировочное решение садовой застройки, обеспечивает подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям.

Согласно п.8.6 СП 4.13130.2013 ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 3 метров (при высоте здания до 13,0 метров включительно). Тупиковый проезд заканчиваются площадкой для разворота пожарной техники с островком диаметром не менее 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не превышает 150 м.

Возможность возникновения природных пожаров отсутствует.

9.4 Проведение мероприятий по гражданской обороне

В соответствии с п. 7.1 СП 165.1325800.2014 к объектам гражданской обороны относятся (далее объекты ГО):

- защитные сооружения гражданской обороны (убежища; противорадиационные укрытия; укрытия);
- санитарно-обмывочные пункты;
- станции обеззараживания одежды и транспорта;
- специализированные складские помещения для хранения имущества гражданской обороны.

В мирное время защитные сооружения в установленном порядке могут использоваться для нужд предприятий, учреждений, организаций и обслуживания населения, а также для защиты населения от поражающих факторов, вызванных чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, с сохранением возможности приведения их в заданные сроки в состояние готовности к использованию по назначению.

На территории в границах проектирования размещение объектов ГО не требуется.

Основным способом защиты населения планируемой территории от обычных средств поражения является:

- своевременное оповещение населения;
- укрытие его в защитных сооружениях гражданской обороны (далее – ЗС ГО).

Планируемая территория подключена к общегосударственной системе оповещения - телевидению, радиовещанию, телефонной связи.

На территории проектируемой застройки отсутствуют потенциально опасные объекты.

Проектируемая территория попадает в загородную зону. Прием эвакуированного населения не предусмотрен. Для приема эвакуанаселения предусматривается развертывание приемного эвакуопункта за пределами проектируемой территории.

В мирное время, учитывая возможные ЧС, укрытие населения в защитных сооружениях не предусматривается. Строительство ЗС ГО не требуется.

Данные об удаленности аварийно-спасательных формирований и медицинских учреждений от проектируемой территории

Медицинские учреждения:

1. Диагностический центр, рентген кабинет, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганский район, посёлок городского типа Пойковский, микрорайон 3А. Удаленность от проектируемой территории составляет – 2,6 км (не более чем в 5 минутной доступности).

2. Медцентр, кабинет нарколога, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганский район, посёлок городского типа Пойковский, микрорайон 3А, 122. Удаленность от проектируемой территории составляет – 2,9 км (не более чем в 5 минутной доступности).

Отделения полиции:

Отделение полиции № 1 ОМВД России по Нефтеюганскому району, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганский район, посёлок городского типа Пойковский, микрорайон 2, 8. Удаленность от проектируемой территории составляет – 2,8 км (не более чем в 6 минутной доступности).

ЧАСТЬ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Охраной окружающей среды называется комплекс мер, направленных на предупреждение отрицательного влияния человеческой деятельности на природу, обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека.

При размещении капитальных объектов следует предусмотреть:

Защита атмосферного воздуха

- вдоль всех дорог создание придорожных зелёных полос, состоящих из пыле- и газоустойчивых пород;

- соблюдение регламентов и режима, установленных для санитарно-защитных зон промышленно-коммунальных предприятий, сельскохозяйственных предприятий инженерно-технических и санитарно-технических объектов, транспортных и инженерных коммуникаций;

Защита растительного слоя почвы

При капитальном строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован и в дальнейшем использован при озеленении земельных участков. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снять естественный растительный грунт и использовать его при посадке растений.

Защита территории участка и подземных вод

На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

- вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;

- предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.

Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовым водам.

ЧАСТЬ 5. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2025 г. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ) на основании заявки.

2. Выполнение проектируемой застройки: строительство проектируемых садовых домов.

3. Выполнение проектируемой застройки: строительство проектируемого здания для хранения средств пожаротушения, а также сторожки с правлением объединения.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство зданий предусматривается за счет средств собственника или арендатора земельного участка.

После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства и прочего, необходимых для функционирования территории.