

### ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

<b>Том 1.</b>	<b>Проект планировки: Основная часть. Проект межевания.</b>		
		Пояснительная записка	
		Графические материалы:	
	<i>Проект планировки: Основная часть.</i>		
Лист 1	Чертёж красных линий		М 1:1500
Лист 2	Чертеж проекта планировки		М 1:1500
Лист 3	Чертеж межевания		М 1:1500
<b>Том 2.</b>	<b>Проект планировки: Материалы по обоснованию.</b>		
		Пояснительная записка	
		Графические материалы:	
Лист 1	Схема расположения элемента в планировочной структуре населённого пункта		М 1:1500
Лист 2	Схема расположения земельных участков и объектов капитального строительства		М 1:1500
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта		М 1:1500
Лист 4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории		М 1:1500
Лист 5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		М 1:1500
<b>Том 3</b>	<b>Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию</b>		М 1:1500
		Пояснительная записка	
		Графические материалы	
Лист 1	Схема расположения земельных участков и объектов капитального строительства		
Лист 2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		
<b>Электронная версия проекта на CD</b>			

## **Содержание**

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА .....	1
Содержание.....	2
Введение.....	3
1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ.....	3
ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .	3
1.1 Формирование планировочной структуры. Красные линии.....	3
1.2. Планировочное решение .....	3
1.3 Функциональное зонирование .....	4
1.4. Основные параметры территории .....	5
1.5. Санитарная очистка территории.....	9
1.6. Параметры застройки территории.....	9
1.7. Положения о характеристиках развития транспортного обслуживания .....	15
1.7.1. Улично-дорожная сеть.....	15
1.7.2. Общественный транспорт.....	15
1.8. Положения о характеристиках развития инженерно-технического обеспечения .....	15
1.8.1. Водоснабжение и водоотведение.....	16
1.8.2. Теплоснабжение.....	16
1.8.3. Газоснабжение .....	16
1.8.4. Электроснабжение .....	16
1.8.5. Сети связи .....	16
1.9. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	19
1.10. Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.....	19
2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	21
2.1 Земельные участки линейных объектов.....	25
3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	26
3.1 Охранные зоны электроснабжения.....	26
3.2 Охранные зоны водопровода.....	26
3.3 Охранные зоны газопровода.....	26
4. Баланс территории.....	28
5. Приложения.....	29

## **Введение.**

Проект планировки территории в земельного участка с кадастровым номером 53:21:0010101:116 разработан в 2018 г. ООО «РИК» (Старая Русса) в соответствии муниципальным контрактом от 21.08.2018 г. № 0150300001418000032-0109503-01 и техническим заданием к нему (приложение 1).

Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 53:21:0010101:116, расположенного по адресу Новгородская область, Шимский район, Шимское городское поселение д. Бор, разрабатывается в соответствии с техническим заданием. Подготовка проекта межевания территорий осуществляется в составе проекта планировки территорий.

Проект планировки разрабатывается в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ;
  - Земельный кодекс РФ;
  - Лесной кодекс РФ;
  - Водный кодекс РФ;
  - требованиями действующего законодательства, техническими регламентами,
  - Генеральный план
  - Правила землепользования и застройки Шимского городского поселения
- Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

## **1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

### **ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### ***1.1 Формирование планировочной структуры. Красные линии.***

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры – микрорайонов, территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов. Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и трассы магистральных инженерных коммуникаций.

Формирование территорий общего пользования произведено с учётом фактического использования территории, предоставленных и планируемых земельных участков, существующих и проектируемых инженерных коммуникаций, обеспечения подъездов к существующим и планируемым земельным участкам.

#### ***1.2. Планировочное решение***

Основная задача проекта планировки территории состоит в планировочной организации территории застройки.

Проект планировки выполнен с целью обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов инженерной и

## *Документация по планировке территории Проект планировки – основная часть.*

транспортной инфраструктуры, красных линий и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория проектирования расположена в территориальной зоне Ж1.

При формировании территории планировки учитывались положения СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные».

Задачи разрабатываемого проекта планировки:

1. Определение параметров планировочной структуры территории;
2. Разработка транспортных узлов на пересечении улиц;
3. Определение границ зон существующего и планируемого размещения объектов и коммуникаций инженерной инфраструктуры;
4. Определение плана красных линий с учетом существующей застройки, проектных предложений по размещению объектов различного назначения и транспортных узлов;
5. Определение границ зон планируемого размещения объектов общественно-делового и коммунально-бытового назначения;
6. Установление параметров элементов, планировочной структуры на данной территории;
7. Определение территорий общего пользования;
8. Уточнение транспортных связей.

Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная композиция проектируемой территории продиктована особенностями ситуации, к числу которых относятся следующие факторы:

- природные и инженерно-геологические условия;
- планировочные ограничения различного характера;
- сложившиеся и проектируемые условия транспортной структуры;
- функциональное зонирование территории;

Планировочные решения проекта планировки территории разработаны в соответствии с техническим заданием заказчика, предложениями, поступившими в ходе выполнения работ, а также в соответствии с техническими, противопожарными и санитарными нормами. Проект включает в себя комплекс решений по организации данной территории.

Главным фактором формирования планировочной структуры проектируемой индивидуальной жилой застройки является решение транспортной схемы в увязке с существующими и проектируемыми автомобильными дорогами. В основу проектных предложений проекта планировки территории положены следующие принципы:

- четкое функциональное зонирование территории;
- создание транспортной инфраструктуры, имеющей как транзитные выезды на прилегающие перспективные магистрали, так и внутриквартальные проезды, а также безопасную пешеходную зону;
- максимальный учет градостроительных и санитарно-экологических нормативов в планировочном решении.

### **1.3 Функциональное зонирование**

Новая застройка индивидуальными зданиями обеспечит архитектурно-пространственное единство проектируемого жилого района.

Учреждения торговой и индивидуальной жилой застройки размещаются на отдельных территориях, с удобными транспортными подъездами.

Планируются следующие типы зонирования территории:

- Зона планируемой индивидуальной жилой застройки;

**Документация по планировке территории**  
**Проект планировки – основная часть.**

- Зона планируемого размещения торговой деятельности;

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства определяются местом размещения территории в планировочной и функциональной структуре поселения.

Проектом планировки предусматривается как основной вид использования – объекты индивидуального жилищного строительства, а также можно дополнительно разместить земельный участок под торговую деятельность и детскую площадку:

### **1.4. Основные параметры территории**

Технико-экономические показатели

Таблица 1

Показатель	Численное значение	Ед. изм.
Площадь территории планировки	18,78	га
Территории общего пользования	3,46	га
Территория индивидуального жилищного строительства	15,20	га
Территория под торговую деятельность	1225	м <sup>2</sup>
Количество участков ИЖС	105	шт.
Количество участков под торговую деятельность	1	шт.
Численность населения	315	чел.
Жилой фонд	11340	м <sup>2</sup>

Баланс территории планировки

Таблица 2.

Наименование	Площадь, га
зона планируемого размещения индивидуальной жилой застройки	15,20
зона планируемого размещения объектов торговли	0,012
<b>Итого:</b>	15,212

На территории планировки предусмотрена, в рамках зоны Ж.1. строительство объекта торговли. Потребности жителей в услугах иной общественно-бытовой направленности предусматривается удовлетворять за счет объектов, расположенных в других микрорайонах п. Шимск.

Шимское городское поселение имеет развитую социальную инфраструктуру.

Основными медицинскими учреждениями в поселении является МУ «Шимская центральная районная больница» и поликлиника. Медицинская помощь в стационарах оказывается в больнице р.п. Шимск. Через Шимск оказывается и скорая медицинская помощь.

Список объектов здравоохранения:

Наименование	адрес	Год постройки	Материал стен, благоустройство	% износа	Вместимость/ процент загруженности
Муниципальное учреждение «Шимская центральная районная больница»	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Шелонская д. 12, тел. 54- 274	-	-	-	-

**Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.**

Наименование	адрес	Год постройки	Материал стен, благоустройство	% износа	Вместимость/ процент загрузки
поликлиника	ул. Новгородская, д.7	1955	кирпич, оштукатурено, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	100	200/100
ЦРБ	ул. Шелонская, д.12	1995	кирпич, оштукатурено, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	100	200/100
хирургический корпус (пристройка к зданию ЦРБ)	ул. Шелонская, д.12	1964	кирпич, оштукатурено, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	55	16/100
больница	ул. Шелонская, д.14	1987	кирпич, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	27	52/100
пищеблок	ул. Шелонская, д.14а	2004	кирпич, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	14	
лаборатория	ул. Шелонская, д.23	1985	кирпич, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	29	
стоматологический кабинет (в здании жилого дома)	ул. Шелонская, д.11	1976	панельный, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	50	3/100
Фельдшерско-акушерский пункт	д. Голино ул. Солоницкая, дом 35		Дерево, площадь 36 м <sup>2</sup>		
Фельдшерско-акушерский пункт	д. Мшага Ямская ул. Береговая, дом 28		блоки – кирпич, площадь 64 м <sup>2</sup>		
Коростынский фельдшерско - акушерский пункт	д.Коростынь, ул. Новая, д.7	1986	Центральное отопление, холодное водоснабжения	92	14/100
Веряжский фельдшерско - акушерский пункт	д.Веряжа, ул. Центральная, д.20	1971	Неблагоустроенный	76	10/100

**Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.**

Наименование	адрес	Год постройки	Материал стен, благоустройство	% износа	Вместимость/ процент загрузки
<i>Аптеки</i>					
здание аптеки	ул. Советская, д.1а	1985	кирпич, благоустроенное (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление)	50	
Структурное подразделение общества с ограниченной ответственностью «Панацея – Н»	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Советская, д. 1а	-	-	-	-
Аптека № 24 - Структурное подразделение общества с ограниченной ответственностью «Адепт - Медфарм» в Шимском районе	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Ленина, д. 14	-	-	-	-

Главная задача муниципальной системы образования - повышение качества и доступности образования.

В силу сложившейся демографической ситуации система образования ориентируется на возможности административного центра поселения - районного центра р.п. Шимск. В поселении имеется 3 детских дошкольных общеобразовательных учреждения, 2 школы (средняя в р.п.Шимск и основная в д.Коростынь), филиал ГУ НПО «Агролицей №25» и 2 учреждения внешкольного образования - Детско-юношеская спортивная школа и Шимская детская музыкальная школа. Дошкольные учреждения в поселении заполнены более чем на 100% (на 250 мест приходится 275-330 воспитанников), система школьного образования имеет свободные мощности. Основной задачей школьного образования является сбор и доставка учащихся в общеобразовательные учреждения.

Информация об объектах образования на территории Шимского городского поселения представлена в таблице 3.2.2.1.

Таблица 3

Наименование объекта	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м.	Материал (кирпич/ дерево/...)	Состояние	Вместимость/ процент загрузки
<i>Дошкольные образовательные учреждения:</i>						
МДОУ «Детский сад комбинированного вида № 6»	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Механизаторов, д.4, тел.54-405	1982	990	кирпич	удовлетворительное	115/113
Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад комбинированного вида № 7»	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Наманганская д. 4, тел. 54- 766	1978	554,94	кирпич	удовлетворительное	95/102

**Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.**

Наименование объекта	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м.	Материал (кирпич/ дерево/...)	Состояние	Вместимость/ процент загрузки
Муниципальное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №1»(МДОУ «Детский сад №1»)	174157, Шимский район, Новгородская область, д.Коростынь, ул. Садовая, д.6	1977		кирпич	Центральное отопление, холодное водоснабжения	30/100
<b>Дневные общеобразовательные школы:</b>						
МОУ «Средняя общеобразовательная школа п. Шимск»	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Коммунальная, д.19, тел.54-422	Здание основное 1979 года постройки, пристройки 1994 года постройки	4228	кирпич	удовлетворительное	750/61
Муниципальное общеобразовательное учреждение «Основная общеобразовательная школа д. Коростынь» (МОУ «ООШ д. Коростынь»)	174157, Шимский район, Новгородская область, д.Коростынь, ул. Садовая, д.4	1971		кирпич	Центральное отопление, холодное водоснабжения	102/76
<b>Учреждения начального профессионального образования:</b>						
Филиал п. Шимск ГУ НПО «Агролицей №25»	174150, Новгородская обл., Шимский р-н, р.п. Шимск, ул. Ленина, 48, тел.: 54-168		695,5	кирпич	удовлетворительное	
<b>Учреждения внешкольного образования</b>						
Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования детей Детско-юношеская спортивная школа	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Советская, д.5, тел.54-833	Здание тренажерного зала 1970 года постройки, спортивного зала – 1999 года постройки		металлоконструкция	удовлетворительное	80/50
Муниципальное учреждение дополнительного образования «Шимская детская музыкальная школа	174150, Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Новгородская, д.23, тел.54-653	1978	1174	кирпич	удовлетворительное	40/100

Основные объекты системы образования были построены в семидесятые годы прошлого столетия и в силу этого требуют ремонта и модернизации.

На основании СП 42.13330:2011 обеспеченность поселений общеобразовательными учреждениями должна составлять 100% (детей неполным средним образованием) и 75% (детей средним образованием) при обучении в одну смену.



### **1.5. Санитарная очистка территории**

На территории Шимского городского поселения отсутствует полигон твердых бытовых отходов (ТБО). Бытовые отходы и мусор вывозятся на свалку в 1,1 км от р.п.Шимск.

В настоящее время на территории городского поселения отведено место для строительства полигона твердых бытовых отходов (ТБО) – 2,67 га в районе д.Теребутицы.

Участок строительства расположен на землях запаса Шимского муниципального района.

Технико-экономические показатели объекта:

- Размеры в плане - по низу 130x130 м, по верху 50x50 м,
- Высота складирования 10 м, при заложении откосов 1:4.
- Общий объем складированных ТБО – 86333 м<sup>3</sup>.
- Срок эксплуатации - 20 лет.

-Общая площадь участка строительства - 2,67 га, в том числе 2,54 га под участок складирования и хозяйственную зону и 0,125 га под подъездную дорогу.

Норма накопления ТБО для населения (объем отходов в год на 1 человека) составляет 1,1-1,7 м<sup>3</sup>/чел., а норма накопления крупногабаритных бытовых отходов (% от нормы накопления на 1 чел.) – 5%.

Количество образующихся отходов за расчетный срок составит 204120 м<sup>3</sup>.

### **1.6. Параметры застройки территории.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения п.Шимск установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 4

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
<b>1</b>	<b>Минимальная площадь земельных участков</b>	
1.1	с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства"	400 м <sup>2</sup>
1.2.	с видом разрешенного использования "Для ведения личного подсобного хозяйства"	50 м <sup>2</sup>
1.3.	с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка», «Бытовое обслуживание»	200 м <sup>2</sup>
1.4.	с видом использования: «Магазины», «Общественное питание», «Социальное обслуживание», «Дошкольное начальное и среднее общее образование», «Культурное развитие», «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «Спорт», «Религиозное использование», «Общественное управление», «Амбулаторно ветеринарное обслуживание», «Деловое управление», «Гостиничное обслуживание», «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	600 м <sup>2</sup>
1.5.	с другими видами использования	не подлежит ограничению
<b>2</b>	<b>Максимальная площадь земельных участков</b>	
2.1.	с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка», «Бытовое обслуживание», «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «Культурное развитие», «Общественное питание»,	2000 м <sup>2</sup>

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

<b>№</b>	<b>Предельные размеры и параметры</b>	<b>Значения предельных размеров и параметров</b>
	«Амбулаторное ветеринарное обслуживание».	
2.2.	с видом разрешенного использования " «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «Общественное управление», «Деловое управление»	2500 м <sup>2</sup>
2.3.	с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства, «Для ведения личного подсобного хозяйства",	1500 м <sup>2</sup> , а для предоставления льготным категориям граждан в соответствии с Областным законом от 02.04.2002г. № 30-ОЗ
2.4.	с видом разрешенного использования «Магазины»	10000 м <sup>2</sup>
2.5.	с видом использования «Социальное обслуживание», «Спорт», «Религиозное использование», «Гостиничное обслуживание»	10 000м <sup>2</sup> ,
2.6.	С видом использования «Дошкольное, начальное, среднее, общее образование»	20 000м <sup>2</sup> ,
2.7.	с другими видами разрешенного использования	не подлежит ограничению
<b>3</b>	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для хозяйственных построек	1 м
3.2	для других объектов капитального строительства	3 м
3.3	При отсутствии централизованной канализации расстояние: от туалета до стен соседнего дома до источника водоснабжения (колодца)	12 м 25 м
<b>3.4.</b>	<b>Минимальный отступ до границы соседнего приквартирного земельного участка</b>	
3.4.1.	от постройки для содержания скота и птицы	4 м
3.5.	Минимальный отступ от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений	50 м
3.5.1.	Минимальный отступ от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов	15 м
3.5.2.	Минимальный отступ от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов	10 м
3.6.	Минимальный отступ от хозяйственных построек для содержания скота и птицы до окон жилых помещений дома	15 м
3.7.	Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) в зонах застройки объектами индивидуального жилищного строительства до стен дома и хозяйственных построек (гаражи, бани, сараи), расположенных на соседнем земельном участке (не менее)	6 м
<b>4</b>	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для дошкольных образовательных организаций,	25 м

**Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.**

<b>№</b>	<b>Предельные размеры и параметры</b>	<b>Значения предельных размеров и параметров</b>
	общеобразовательных организаций	
4.2	для других объектов капитального строительства	5 м
<b>5</b>	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	
5.1.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	до 4-х этажей включая мансардный
5.2.	Иные основные виды, кроме рынков и иных торговых объектов	13,6 м
5.3.	Рынки и иные торговые объекты	10 м
5.4.	Для вспомогательных строений	не более 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основным видам разрешенного использования
<b>6</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» или «Гостиничное обслуживание»	а) для жилых домов усадебного типа - не более 67% б) на одну жилую единицу коттеджной застройки в 1-2 этажа не более 70% в) на 1-ну жилую единицу коттеджной застройки до 3 не более 94% в) 20 % при размере земельного участка более 800 м <sup>2</sup>
6.2	с основным видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» или «Бытовое обслуживание»:	
	- в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	100 %
	- в случае размещения на земельном участке иных объектов	80 %
<b>7</b>	<b>Максимальная площадь объектов капитального строительства</b>	
7.1.	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе рынки	2000 м <sup>2</sup>
7.2	предприятия общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары), объекты культуры – на земельном участке, с видом использования «культурное развитие»	300 м <sup>2</sup>
7.2.	Для других объектов	не подлежит ограничению
8.	Высота ограждений земельных участков	не более 1,8 м

Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Минимальное расстояние до красных линий от построек на земельном участке:

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

---

- до красных линий улиц от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 5 м;
- до красных линий улиц от хозяйственных построек - 5м;
- до красных линий проездов от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 3 м;
- до красных линий проездов от хозяйственных построек - 5м.

Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.

Земельные участки объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2,0 метров до наиболее высокой части ограждения. Установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями.

Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метров, до конька скатной кровли не более 4,5 метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 м<sup>2</sup>.

10. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке.

11. Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м<sup>2</sup>.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических и т. п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

## **1.7. Положения о характеристиках развития транспортного обслуживания.**

### **1.7.1. Улично-дорожная сеть.**

#### ***Существующее положение.***

Улично-дорожная сеть на территории планировки в настоящее время отсутствует.

#### ***Проектное решение.***

Планировочное решение территории индивидуальной жилой застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем земельным участкам и объектам общего пользования.

Ширина основных и второстепенных улиц в красных линиях должна быть: для основных улиц — 20 м; для второстепенных — 15 м.

Материал покрытия дорог – асфальтобетонное, грунтово-щебеночное.

Материал покрытия тротуаров – асфальтобетон и/или тротуарная плитка.

На территории проекта планировки не планируется размещение светофорных объектов.

Запланировано размещение пешеходных переходов.

Возможно, обустройство ограждений вдоль проезжей части улицы (проект благоустройства).

Хранение автотранспортных средств будет осуществляться непосредственно на территории проектируемых земельных участках

Протяженность новых дорог на территории проектирования составит – 2683 м.

Профили улично-дорожной сети по данной территории, с характеристиками дорог категория дороги, ширина проезжей части, ширина тротуара, представлены в чертежах по обоснованию проекта планировки.

### **1.7.2. Общественный транспорт.**

В настоящее время на территории планировки отсутствует движение пассажирского транспорта.

Наиболее развитую уличную сеть имеет административный центр поселения рабочий **поселок Шимск**. Магистральная сеть улиц представлена двумя пересекающимися магистральями:

- ул.Новгородская с выходом на В.Новгород;

- ул.Ленина и ее продолжением ул.Старорусской с выходом на внешние направления на Сольцы-Псков, Ст.Руссу.

Ул.Новгородская и Ленина являются главными улицами поселка, на них размещены основные социально-культурные и торгово-общественные учреждения. По улицам осуществляется транзитное движение автотранспорта, в том числе и грузового, следующего с внешних направлений.

Главные улицы имеют капитальное асфальтобетонное покрытие по основанию из сборных железобетонных плит.

Улицы в жилой застройке – грунто-щебеночные и грунто-гравийные, обработанные вяжущими материалами.

Хозяйственные проезды – грунтовые.

На пересечениях городских магистралей с естественными преградами имеются искусственные сооружения: мост через р.Шелонь

Информация об автомобильных дорогах в границах рабочего поселка представлена в таблице 1.2.1.

Таблица 5

**Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.**

№ п/п	Наименование населенного пункта	Протяженность, км	Вид покрытия		
			а/б	грав.	грунт.
<b>Рабочий поселок Шимск</b>					
1.	Пер.Комсомольский	0,329	0,329	0	0
2.	ул.Дружбы	0,2647	0	0,2647	0
3.	ул.Шелонская	0,782	0,782	0	0
4.	ул.Ташкентская	0,194	0,194	0	0
5.	ул.Механизаторов	0,61	0,61	0	0
6.	ул.Школьная	0,355	0,355	0	0
7.	ул.Коммунальная	0,609	0,609	0	0
8.	ул.Советская	0,594	0,594	0	0
9.	ул.Октябрьская	0,45	0,45	0	0
10.	ул. 1 Мая	0,437	0,437	0	0
11.	ул.Вокзальная	0,4868	0	0,4868	0
12.	ул.Лесная	0,329	0,329	0	0
13.	ул.Новая	0,4426	0,4426	0	0
14.	ул.Зеленая	0,4549	0,4549	0	0
15.	ул.Задорожная	0,6628	0,3314	0,3314	0
16.	ул.Набережная	1,16	1,16	0	0
17.	ул.Химиков	0,46	0,46	0	0
18.	ул.Пионерская	0,48	0,48	0	0
19.	ул.Садовая	0,8	0,8	0	0
20.	ул.Наманганская	0,45	0,45	0	0
21.	ул.Строителей	0,2	0	0,2	0
22.	пер.Ташкентский	0,15	0	0,15	0
23.	ул.Ручьевая	0,92	0,46	0	0,46
24.	пер.Цветочный	0,26	0	0,26	0
25.	ул.Железнодорожная	0,35	0	0,35	0
26.	ул.Промышленная	0,5	0,5	0	0
27.	ул.Заречная	0,84	0	0,84	0
28.	пер.Заречный	0,38	0	0,38	0
29.	ул.Мелиораторов	0,7	0,25	0,45	0
30.	ул.Свободы	0,3	0,3	0	0
31.	пер.Зеленый	0,1	0	0,1	0
32.	ул.Северная	0,45	0	0	0,45
33.	пер.Солнечный	0,25	0	0	0,25
<b>Итого:</b>		<b>15,7508</b>	<b>10,7779</b>	<b>3,8129</b>	<b>1,16</b>

Таблица 1.7.2.1.

Вблизи территории планировки предусматривается 1 остановка общественного транспорта.

Массовые перевозки пассажиров городским транспортом, их быстрота, безопасность и экономичность имеют решающее значение для удобства населения. Эффективность этих перевозок, с одной стороны, зависит от качества их организации транспортными предприятиями, а с другой – от общего уровня организации дорожного движения. Четкая работа общественного транспорта позволяет сократить пользование индивидуальными автомобилями в первую очередь для трудовых поездок и этим снизить загрузку улично-дорожной сети и потребность в парковках и стоянках.

Остановочные пункты общественного транспорта оказывают существенное влияние на безопасность и пропускную способность дороги. Вместе с тем от их расположения зависит удобство пассажиров. Поэтому при выборе мест размещения остановочных пунктов необходимо находить оптимальные решения при противоречивых требованиях удобства пассажиров, с одной стороны, и минимальных помех для транспортного потока – с другой.

Эти противоречия особенно проявляются в зоне пересечений улиц, где необходимы остановочные пункты в связи с интенсивными потоками людей.

Требуется предусматривать длину остановочной площадки общественного транспорта 20

метров для маршрутов одного направления.

## **1.8. Положения о характеристиках развития инженерно-технического обеспечения**

### **1.8.1. Водоснабжение и водоотведение.**

#### ***Существующее положение.***

В настоящее время сети водоснабжения и водоотведения на территории проектирования отсутствуют.

#### ***Проектные решения.***

В соответствии с генеральным планом:

160 л/сут на одного человека – обеспечение хозяйственно-питьевых нужд населения, проживающего в жилых домах, оборудованных внутренним водопроводом и канализацией с ванными и местными водонагревателями;

50 л/сут. на одного человека – норма расхода воды на полив улиц и зеленых насаждений;

20% от расхода на хозяйственно-питьевые нужды населения приняты дополнительно на обеспечение его продуктами, оказание бытовых услуг и прочее.

Расходы воды на пожаротушение приняты по СНиП 2.04.01.85\*, 2.04.02-84, 2.08.02-89\* и составляют:

- на наружное – 15 л/с (при количестве жителей до 10000 чел.);
- на внутреннее –  $2 \times 2,5 + 2 \times 5 = 15$  л/с (здание театра со сценой);
- расчетное количество одновременных пожаров – 1.

Время тушения пожара – 3 часа.

Проектируемую водопроводную сеть предлагается выполнить кольцевой, из полиэтиленовых труб. На сети предлагается устройство водопроводных колодцев из сборных ж.б. элементов для размещения в них пожарных гидрантов и запорной арматуры.

Настоящим проектом предусматривается два варианта водоснабжения проектируемой территории:

1. Строительство централизованного водопровода от д.№3 по ул. Сосновая, п. Шимск
2. Водоснабжение территории по индивидуальным проектам.

#### **Водоотведение.**

#### ***Существующее положение.***

На территории проектирования отсутствуют сети водоотведения.

#### ***Проектные решения.***

В связи с отсутствием возможности подключения к централизованным сетям водоотведения, предлагается использование индивидуальных септиков.

### **1.8.2. Теплоснабжение.**

#### ***Существующее положение.***

На территории проектирования отсутствуют сети теплоснабжения.

#### ***Проектные решения.***

В качестве источников теплоснабжения предполагается использование газовых котлов, в связи с этим проектные решения по сетям теплоснабжения не разрабатывались

### 1.8.3. Газоснабжение.

***Существующее положение.***

На территории проектирования отсутствуют сети газоснабжения.

***Проектные решения.***

Газификацию микрорайона предполагается осуществить путем врезки в существующий газопровод, проложенный по ул. Школьной д. Бор.

### 1.8.4. Электроснабжение.

***Основание для проектирования.***

Проект электроснабжения разработан на основании задания на проектирование с соблюдением требований ПУЭ, СП, СНИП, ГОСТ.Р, ПОТ РМ(ПБ), РД и других действующих нормативных документов.

Проектом учтены все предусмотренные планировкой потребители, расположенные на проектируемой территории.

***Существующее положение.***

На проектируемой территории расположены линии электропередач 0.4 кВт.

***Проектные решения.***

Настоящим проектом предусматривается строительство линии электропередач с подключением в существующую линию в д. Бор Шимского района Новгородской области.

### 1.8.5. Сети связи.

***Существующее положение.***

На проектируемой территории отсутствуют сети связи.

***Проектные решения.***

Строительство сетей связи настоящим проектом не предусмотрено.

### 1.8.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

Принимаемая проектом схема имеет цель дать принципиальное решение по инженерной подготовке на данной стадии проектирования, для обоснования планировочных решений и подлежащее уточнению при рабочем проектировании.

В состав инженерной подготовки входит:

- Организация рельефа;
- Организация и очистка поверхностного стока;

***Организация рельефа.***

В составе проекта выполнена схема вертикальной планировки, определяющая высотное положение улиц с назначением проектных отметок по осям проезжих частей в опорных точках на пересечениях дорог и на переломных точках рельефа.

Высотная привязка выполнена с учетом минимальных объемов земляных масс, а так же с учетом обеспечения поверхностного стока при нормативных продольных уклонах улиц. Вертикальная планировка решается в районах нового строительства.

***Организация и очистка поверхностного стока.***



Отвод дождевых и талых вод осуществляется с учетом существующего рельефа по водоотводным канавам, расположенных вдоль проектируемых автодорог.

### ***1.9. Защита территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.***

Мероприятия по инженерной подготовке и защите территорий должны быть обусловлены генеральным планом и связаны с природными условиями, а так же должны регулироваться выбором планировочных, конструктивных и инженерно-технических решений застройки.

Для устранения или уменьшения техногенного воздействия на природные условия нужно предусматривать предупредительные меры:

- максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением системы отвода поверхностных вод;
- минимальную плотность сети подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади.

Основными факторами риска возникновения чрезвычайных ситуаций являются опасности (как имевшие место, так и прогнозируемые с высокой степенью вероятности), на территории поселения и существенно сказывающиеся на безопасности населения:

- террористические;
- криминальные;
- коммунально-бытового и жилищного характера;
- техногенные;
- природные;
- эпидемиологического характера;
- экологические.

В границах проектируемой застройки объектов отнесенных к категориям по ГО нет. Строительство новых категорированных по ГО объектов в пределах проектируемой застройки не предусматривается.

Размещение складов и баз горюче-смазочных материалов, складов и баз продовольственных, материально-технических и прочих резервов, распределительных холодильников и баз, специализированных торговых комплексов, размещение складов и баз восстановительного периода в границах проектируемой территории не предусматривается.

Размещение новых промышленных объектов в границах проектируемой застройки не предусматривается.

Строительство улиц и проездов между домами (сооружениями) предусматривается с твердым покрытием, обеспечивающим проезд пожарных машин, сил и средств ликвидации возможных ЧС, эвакуацию населения. Ширина проезжей части улиц составляет 7 метров.

Сборные эвакуационные пункты создаются органами местного самоуправления и располагаются в зданиях общественного назначения вблизи пунктов посадки на транспорт и в исходных пунктах маршрутов пешей эвакуации. Укрытие население проектируемой застройки в особый период предусматривается в противорадиационных укрытиях группы П-3.

Источниками ЧС техногенного характера на рассматриваемой территории могут считаться также транспортные системы: автомобильные дороги, магистральные газопроводы.

Аварии на автомобильном транспорте происходят по различным причинам, зависящим как от человеческого фактора (нарушение правил дорожного движения), так и от технического состояния дорожных путей (неровности покрытий с дефектами, отсутствие горизонтальной разметки и ограждений на опасных участках, недостаточное освещение дорог и остановок общественного транспорта, качество покрытий – низкое сцепление, особенно зимой, и другие факторы).

Особенно значительные последствия ЧС при авариях на транспорте, перевозящем взрывопожароопасные вещества (бензин, мазут).

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

---

Охранная зона для автомобильных дорог I, II категорий – 100 м, III, IV категорий – 50 м.

При возникновении ЧС на газопроводе происходит выброс аварийно химически опасных веществ (АХОВ), что приводит к значительному ухудшению экологической обстановки, возникновению пожаров и загрязнению обширных территорий.

Тушение пожаров выполняется силами пожарных депо, расположенных на территории поселения.

Ответственность за проведение предусмотрительных мероприятий ЧС на автомобильном транспорте выполняется силами службы ГИБДД района.

Кроме того, к источникам ЧС техногенного характера относятся трансформаторные электроподстанции: взрывы трансформаторов, повреждение сетей, пожары, перебои в электроснабжении.

Факторы риска возникновения ЧС природного характера:

- лесные пожары и весенние палы;
- ураганы, смерчи, град.

Значительные ущербы и людские потери наносят пожары на объектах, в жилом секторе.

Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности должны учитывать:

- размещение пожаровзрывоопасных объектов на территории поселения: производственные и коммунальные объекты пожаровзрывоопасного характера предусматривать, как правило, за границей населенного пункта или с учетом воздействия опасных факторов пожара на соседние объекты защиты и др.;

- вопросы подъезда пожарных автомобилей к населенным пунктам с постоянным пребыванием жителей учитываются при проектировании транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги) по территории поселения; подъезды к зданиям, сооружениям и строениям общественного, жилого, производственно-коммунального назначения должны проектироваться в соответствии с регламентами на стадии разработки проектов планировки территории НП;

- на территории НП и производственных объектов должны размещаться источники наружного противопожарного водоснабжения в соответствии с действующими нормами: наружные водопроводные сети с пожарными гидрантами и водные объекты, используемые для целей пожаротушения; допускается не предусматривать водоснабжение для наружного пожаротушения в ряде регламентированных отдельно стоящих учреждений обслуживания населения, производственных и сельскохозяйственных зданий и сооружений; вопросы детального проектирования наружного противопожарного водоснабжения решаются на стадии разработки проектов планировки.

**Обеспечение пожарной безопасности.**

Обеспечение пожарной безопасности на территории проекта планировки необходимо производить в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

При архитектурно-строительном проектировании расстояния между зданиями следует предусматривать не менее чем противопожарные требования, указанные в СП 4.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

При проектировании и строительстве домов должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из дома на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и жилые блоки, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к дому для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей. Каждый дом (жилой блок) должен иметь минимум один эвакуационный выход непосредственно наружу, в том числе на лестницу, в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности и СП 1.13130.

**Документация по планировке территории**  
**Проект планировки – основная часть.**

При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к зданиям

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 1.10.

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) на участках

Таблица 6

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояния, м	
		А	Б
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8

**Защита территории от затопления.**

Согласно СНИП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» в качестве основных средств инженерной защиты следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и отдельные дренажи.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты надлежит использовать естественные свойства природных систем и компонентов, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. Повышение поверхности территории до не затапливаемых является наиболее эффективным способом, так как позволяет выполнять работу постепенно, по мере освоения очередного участка. При этом единовременные денежные вложения не требуют последующих затрат. Посадка жилых Для понижения уровня поверхностных и грунтовых вод предусмотрена система открытых водоотводных канав. .

Таким образом, для защиты от подтопления принят вариант подсыпки под жилые дома и водоотведение поверхностных вод открытым способом. Понижение грунтовых вод устройством дренажа.

**1.10. Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.**

В соответствии со СНИП 35-01-2001 проектом необходимо предусмотреть ряд мероприятий по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Требования и рекомендации настоящего раздела направлены на создание полноценной архитектурной среды, обеспечивающей необходимый уровень доступности зданий и сооружений для всех категорий маломобильных групп населения (в дальнейшем – МГН) и беспрепятственное пользование ими.

При новом проектировании и реконструкции общественных, жилых и промышленных зданий следует, как правило, предусматривать для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения.

Проектные решения объектов, доступных для МГН, должны обеспечивать:

- досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест обслуживания и приложения труда;
- своевременное получение МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания),

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

---

получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и т.д.;

- удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

Проектные решения объектов, доступных для инвалидов, не должны ограничивать условия жизнедеятельности других групп населения, а также эффективность эксплуатации зданий.

С этой целью рекомендуется, как правило, проектировать адаптируемые к потребностям инвалидов универсальные элементы зданий и сооружений, используемые всеми группами населения. Необходимость применения специализированных элементов, учитывающих специфические потребности инвалидов, устанавливается заданием на проектирование.

При проектировании учреждений и предприятий следует предусматривать рабочие места для инвалидов в соответствии с программами профессиональной реабилитации инвалидов, разрабатываемыми местными органами социальной защиты населения.

Количество и виды рабочих мест для инвалидов (специализированные или обычные), их размещение в объемно-планировочной структуре здания (рассредоточенное или в специализированных цехах, производственных участках и специальных помещениях), а также необходимые дополнительные помещения устанавливаются в задании на проектирование.

При проектировании участка здания или комплекса следует соблюдать непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку коммуникациями и остановками городского транспорта.

При расположении зданий, сооружений и комплексов в глубине участка следует стремиться к сокращению пути от наиболее вероятного входа на участок до входа в здание или сооружение, доступного для маломобильных посетителей.

При адаптации существующих зданий к потребностям МГН в первую очередь следует создавать доступные пешеходные пути в пределах земельных участков, прилегающих к зданиям. Эти работы следует совмещать с мероприятиями по ремонту покрытий путей движения, что практически не потребует дополнительных материальных затрат.

Должен быть предусмотрен тип тротуаров, который может быть использован для передвижения инвалидов на креслах-колясках и престарелых (бордюрный камень укладывается заподлицо с мощением).

С отметки тротуара до уровня первого этажа зданий должны быть предусмотрены пандусы. Дверные проемы на входе не должны иметь порогов и перепадов высот. Ширина пандуса при входах в здания должна быть не менее 1,2 м.

При размещении зданий и сооружений на участке, как правило, следует:

- разделять по возможности пешеходные и транспортные потоки на участке;  
- обеспечивать удобные пути движения ко всем функциональным зонам и площадкам участка, а также входам, элементам благоустройства и внешнего инженерного оборудования, доступные МГН;

- обеспечивать, по возможности, крытыми кратчайшими переходами связь между входами в здания комплекса, образованного отдельно стоящими на едином участке объектами.

При пересечении пешеходных путей транспортными средствами у входных узлов зданий или входов на участок следует проектировать элементы заблаговременного предупреждения мест пересечения с соблюдением мер безопасности движения, вплоть до его регулирования.

Ширина полос движения должна обеспечивать безопасное расхождение людей, в том числе использующих технические средства реабилитации, с автотранспортом. Полосу движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках рекомендуется выделять с левой стороны на полосе пешеходного движения на участке, пешеходных дорогах, аллеях.

На участках перед входами в общественные здания районного или муниципального значения рекомендуется создавать озелененные и благоустроенные площадки для отдыха, оборудованные навесами, скамьями, телефонами-автоматами, указателями, светильниками, сигнализацией и т.п.

## *Документация по планировке территории* *Проект планировки – основная часть.*

---

На земельных участках предприятий питания и торговли целесообразно организовать зону общего пользования с местами кратковременного отдыха МГН, оборудуя эти зоны информационными и рекламными устройствами.

В зоне стоянок личного автотранспорта посетителей общественных зданий следует выделять места для парковки автотранспортных средств инвалидов, которые не должны загромождаться другими паркуемыми автомобилями.

При наличии на стоянке мест для парковки автомашин, салоны которых приспособлены для перевозки инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к местам стоянки таких машин должна быть не менее 2,5 м.

На открытых индивидуальных автостоянках около учреждений и предприятий обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов. Эти места должны обозначаться знаками, принятыми в международной практике.

Места для личного автотранспорта инвалидов желательно размещать вблизи входа, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, а при жилых зданиях – не далее 100 м. Ширина зоны для парковки автомобиля инвалида должна быть не менее 3,5 м.

Размер машино-места для парковки индивидуального транспорта инвалида без учета площади проездов составляет не менее 17,5 м<sup>2</sup> на 1 машино-место. Размер земельного участка крытого бокса для хранения индивидуального транспорта инвалида не менее 21 м<sup>2</sup> на 1 машино-место.

Площадки для остановки специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, следует предусматривать на расстоянии не далее 100 м от входов в общественные здания, доступные для МГН.

В здании должен быть как минимум один вход, приспособленный для МГН, с поверхности земли и из каждого доступного для МГН подземного или надземного перехода, соединенного с этим зданием.

В пределах участков зданий и сооружений рекомендуется обеспечивать непрерывность информации на путях движения к местам обслуживания и отдыха.

## **2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.**

Проект межевания разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105 и иной нормативно-технической документацией.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территорий.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в

## *Документация по планировке территории Проект планировки – основная часть.*

том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;

- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории (красными линиями).

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, и другие подобные сооружения.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости,
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке,
- установление границ земельных участков под планируемое строительство.

В результате процесса межевания могут быть образованы:

- земельные участки под объектами недвижимости;
- участки (территории) занятые улицами и проездами общего пользования;
- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;
- участки территории зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
- участки, предназначенные для перспективной застройки.

Расчет нормативных размеров земельных участков для эксплуатации индивидуальных жилых домов произведен на основании параметров установленных в проекте планировки.

Все проектируемые земельные участки сформированы на основании ранее разработанного проекта планировки под строительство объектов индивидуального жилищного строительства и объекты инженерных сооружений.

При составлении учитываются основные планировочные характеристики земельных участков объектов землепользования:

- местоположение земельного участка в микрорайоне относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;
- площадь земельного участка;
- форма и пропорция земельного участка;
- расположение строений на участке относительно границ участка;
- наличие или отсутствие планировочных дефектов.

Все проектируемые земельные участки сформированы на основании ранее разработанного проекта планировки.

Площади всех земельных участков указаны в пределах красных линий, ошибка в расчетах площадей не превышает 0,001% от общей площади микрорайона в границах красных линий.

Площади земельных участков вынесенных в натуру могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

Разработаны линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Данные линии необходимы для регулирования застройки и сформирована с учетом охранных зон инженерной инфраструктуры, а так же учитывая параметры, разработанные в проекте планировки.

Площади сформированных границ проектных земельных участков показаны в таблице 7 (Баланс территории).

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

**Чертёж межевания территории**

На чертеже показаны границы земельных участков с учетом разрешенного использования.

В данном чертеже отображены сформированные участки, указаны их номера и площади, цветом показано целевое использование.

Проект межевания территории разрабатывается в границах красных линий. На чертеже также отражены, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Размер отступа от красной линии по 5 метров. Кроме того на чертеже межевания графически указаны места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Площади проектируемых земельных участков.

Таблица 7

**Застройка территории при предложенной планировке территории**

№ з/у	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
1	ИЖС	1226	
2	Для торговой деятельности	1225	
3	ИЖС	1215	
4	ИЖС	1246	
5	ИЖС	1210	
6	ИЖС	1489	
7	ИЖС	1500	
8	ИЖС	1483	
9	ИЖС	1466	
10	ИЖС	1451	
11	ИЖС	1433	
12	ИЖС	1418	
13	ИЖС	1400	
14	ИЖС	1385	
15	ИЖС	1368	
16	ИЖС	1351	
17	ИЖС	1469	
18	ИЖС	1500	
19	ИЖС	1500	
20	ИЖС	1500	
21	ИЖС	1500	
22	ИЖС	1500	
23	ИЖС	1500	
24	ИЖС	1500	
25	ИЖС	1500	
26	ИЖС	1500	
27	ИЖС	1500	
28	ИЖС	1500	
29	ИЖС	1500	
30	ИЖС	1500	
31	ИЖС	1500	

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

<b>№ з/у</b>	<b>Наименование</b>	<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Примечание</b>
32	ИЖС	1500	
33	ИЖС	1500	
34	ИЖС	1500	
35	ИЖС	1500	
36	ИЖС	1500	
37	ИЖС	1500	
38	ИЖС	1500	
39	ИЖС	1500	
40	ИЖС	1472	
41	ИЖС	1475	
42	ИЖС	1500	
43	ИЖС	1500	
44	ИЖС	1500	
45	ИЖС	1500	
46	ИЖС	1500	
47	ИЖС	1500	
48	ИЖС	1500	
49	ИЖС	1500	
50	ИЖС	1500	
51	ИЖС	1500	
52	ИЖС	1500	
53	ИЖС	1500	
54	ИЖС	1500	
55	ИЖС	1500	
56	ИЖС	1500	
57	ИЖС	1500	
58	ИЖС	1500	
59	ИЖС	1500	
60	ИЖС	1500	
61	ИЖС	1500	
62	ИЖС	1500	
63	ИЖС	1500	
64	ИЖС	1478	
65	ИЖС	1481	
66	ИЖС	1500	
67	ИЖС	1500	
68	ИЖС	1500	
69	ИЖС	1500	
70	ИЖС	1500	
71	ИЖС	1500	
72	ИЖС	1500	
73	ИЖС	1500	
74	ИЖС	1500	
75	ИЖС	1500	
76	ИЖС	1500	



*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

№ з/у	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
77	ИЖС	1500	
78	ИЖС	1500	
79	ИЖС	1500	
80	ИЖС	1500	
81	ИЖС	1500	
82	ИЖС	1500	
83	ИЖС	1500	
84	ИЖС	1500	
85	ИЖС	1500	
86	ИЖС	1500	
87	ИЖС	1500	
88	ИЖС	1367	
89	ИЖС	1406	
90	ИЖС	1414	
91	ИЖС	1384	
92	ИЖС	1500	
93	ИЖС	1500	
94	ИЖС	1500	
95	ИЖС	1500	
96	ИЖС	1500	
97	ИЖС	1500	
98	ИЖС	1500	
99	ИЖС	1127	
100	ИЖС	1128	
101	ИЖС	1129	
102	ИЖС	1129	
103	ИЖС	1130	
104	ИЖС	1131	
105	ИЖС	1132	
106	ИЖС	1044	
	<b>Итого ИЖС (м<sup>2</sup>)</b>	<b>152037</b>	
	<b>Итого для торговой деятельности (м<sup>2</sup>)</b>	<b>1225</b>	

### **2.1 Земельные участки линейных объектов.**

С целью строительства инженерных коммуникаций для обеспечения устойчивого развития территории формируются земельные участки, предназначенные для строительства линейных объектов.

На рисунке показаны различными цветами границы территорий предназначенных для строительства сетей: водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электрических сетей.

Необходимые размеры территорий для строительства линейных объектов:

- сети водоснабжения – 5 м от края трубы;
- сети водоотведения – 5 м от края трубы;
- сети газоснабжения – 2 м от края трубы;

Для формирования земельных участков для строительства линейных объектов были объединены территории необходимые для строительства различных линейных объектов, которые накладывались друг на друга и проходили одним коридором. Таким образом, получились

расчётные границы территории для строительства линейных объектов.

Земельные участки для строительства линейных объектов формируются исходя из расчётных границ территории для строительства линейных объектов и границ земельных участков улично-дорожной сети (территории общего пользования).

Формируемые земельные участки носят временный характер и после завершения строительства инженерных коммуникаций подлежат аннулированию и исключению из государственного кадастра недвижимости.

По окончании строительных работ, земли, отведенные во временное пользование, возвращаются землепользователям в состоянии, пригодном для использования их по назначению. Передача восстановленных земель оформляется актом в установленном порядке.

### **3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

#### **3.1 Охранные зоны электроснабжения.**

Охранные зоны сетей электричества установлены на основании требований «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160.

Размер охранных зон определен в соответствии с приложением «Требования к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

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:

- до 1 кВ – 2 м;
- от 1 кВ до 20 кВ – 10 м;
- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м.

#### **3.2 Охранные зоны водопровода.**

Охранная зона водопровода может иметь разную ширину. При ее расчете берутся во внимание два основных фактора: особенности грунта и диаметр трубы, по которой движется жидкость. Если почва сухая, а диаметр сети менее одного метра, принято считать охранной зоной десятиметровую территорию с каждой стороны трубы. Если значение более 1 м, участок увеличивается вдвое. К мокрому грунту выдвигаются другие требования. Диаметр трубы значения не имеет. Охранная зона растягивается на 50 метров с каждой стороны от места прокладки сетей. Существует также понятие санитарной зоны водопровода, которая также находится под присмотром. Территория делится на три пояса:

#### **3.3 Охранная зона газопровода.**

Охранные зоны газопроводов низкого, среднего и высокого давления описаны в СТО Газпром 2-2.1-249-2008 в пункте 7, а также в Постановлении Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

**Размеры охранных зон объектов газопроводов устанавливаются:**

- а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

---

- в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;
- г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;
- д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;
- е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

**Технико-экономические показатели.**

---

*Старая Русса, 2018 г.*

*Документация по планировке территории  
Проект планировки – основная часть.*

---

<b>Показатель</b>	<b>Численное значение</b>	<b>Ед. изм.</b>
Площадь территории планировки	18,78	га
Территории общего пользования	3,46	га
Территория индивидуального жилищного строительства	15,20	га
Территория под торговую деятельность	1225	м <sup>2</sup>
Количество участков ИЖС	105	шт.
Количество участков под торговую деятельность	1	шт.
Численность населения	315	чел.
Жилой фонд	11340	м <sup>2</sup>

ПРИЛОЖЕНИЯ